



Commune de
DAMMARTIN-EN-GOËLE

DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Vu pour être annexé à
la délibération du conseil
municipal du 11.12.2023
arrêtant le projet
de révision n°1 du PLU

Le Maire,
Vincent CLAVIER



1b

Rapport de
présentation

LE PROJET DE TERRITOIRE
Objectifs & justifications



DAMMARTIN-EN-GOËLE

SOMMAIRE

Le projet de territoire	5
Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP	7
Les grandes orientations du projet et la stratégie de développement portée par le PLU	9
<i>La stratégie communale exposée dans le PADD</i>	9
<i>Les raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu</i>	10
Les objectifs fonciers, démographiques et de logements	11
<i>Les objectifs fixés à la commune par les documents de portée supérieure</i>	11
<i>Rappel des objectifs fixés par le PADD</i>	12
<i>La stratégie foncière et de logements du PLU et ses conséquences démographiques</i>	13
<i>La satisfaction des objectifs fonciers, démographiques et de logements fixés par le PADD et leur compatibilité au regard des objectifs fixés par les documents supra-communaux</i>	21
Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP	28
Justification du dispositif réglementaire	41
Exposé synthétique des moyens réglementaires mis en oeuvre pour répondre aux objectifs du PADD	42
Exposé des principes de délimitation des zones	52
<i>Généralités</i>	52
<i>L'évolution des zones entre le PLU précédemment en vigueur et la révision n°1</i>	54
Exposé des principes de délimitation des zones	56
<i>Délimitation détaillée des zones urbaines</i>	56
<i>Délimitation détaillée des zones A Urbaniser</i>	81
<i>Délimitation détaillée des zones Agricoles et Naturelles</i>	87
<i>La délimitation des autres prescriptions graphiques</i>	94
<i>Bilan des surfaces et de la consommation d'espaces engendrée par le PLU</i>	110
Exposé des motifs de délimitation des oap et de leurs prescriptions	113
<i>OAP 1 // ZA RD13 - Entrée nord-ouest</i>	114
<i>OAP 2 // La Folle Emprince - Hélène Boucher</i>	116
<i>OAP 3 // ZA Maréchal Leclerc</i>	118
<i>OAP 4 // Versant Sud - Libération</i>	120
<i>OAP 5 // Entrée Sud - RD404</i>	122
<i>OAP Revalorisation du centre ville (OAP thématique)</i>	124
<i>OAP Continuités écologiques (OAP thématique)</i>	127
Exposé des principes de réglementation des zones	129
<i>Exposé des grands principes réglementaires du PLU</i>	130
<i>Exposé détaillé des dispositions réglementaires</i>	137
Articulation avec les documents de portée supérieure	155
Compatibilité avec le SCoT Roissy - Pays de France	156
Compatibilité avec le PLHi Roissy - Pays de France	164



Le projet de territoire

+ A. Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET ET LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT PORTÉE PAR LE PLU

La stratégie communale exposée dans le PADD

Village de 2 000 habitants perché sur une des collines des Monts de la Goële, Dammartin-en-Goële va prendre de plein fouet et successivement, la périurbanisation, le développement de l'aéroport Roissy - Charles de Gaulle et le desserrement de la métropole du Grand Paris. A grands coups d'opérations urbaines (lotissements, ZAC...), la population n'a cessé de croître passant de 2 000 habitants à la fin des années 60 à plus de 11 000 estimés aujourd'hui. Rien que sur les 10 dernières années, la commune a accueilli plus de 3 000 nouveaux habitants.

Si cette évolution confère un certain dynamisme au territoire cela n'est pas sans conséquences. Les équipements publics n'ont pas su suivre cet afflux massif de population et la commune se retrouve aujourd'hui avec des équipements, notamment scolaires et sportifs, saturés et qui ne sont parfois plus aux normes. La Ville accuse parallèlement un retard en matière de logement social. Depuis 2015, elle est assujettie aux 25% de logements sociaux exigés par la loi SRU, alors qu'à cette même date, elle n'en comptait que 8%. Le développement urbain majoritairement pavillonnaire a longtemps développé un parc monospécifique et étalé la ville au pieds du coteau nord, le plus abrupt, créant une véritable rupture avec le centre ville. Ce dernier n'a, quant à lui, pas non plus fait l'objet d'une réflexion au regard de ces évolutions et il s'est lentement dégradé et vidé de ses habitants et commerçants.

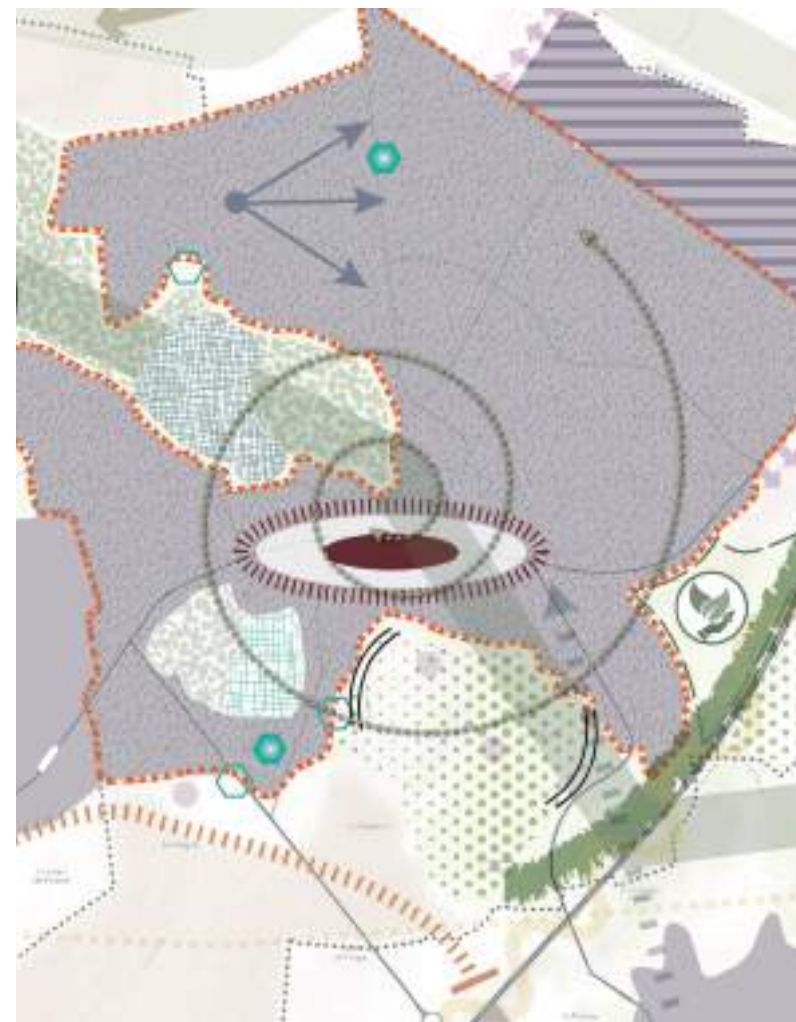
Si la commune a su parallèlement développer une économie locale et dynamique, c'est le développement résidentiel qui a surtout caractérisé l'évolution Dammartinoise sur les 50 dernières années. Quant aux espaces naturels et agricoles, ils se sont réduits à mesure que l'urbanisation s'étendait.

Aujourd'hui, la commune doit faire face à toutes ces problématiques tandis que la pression foncière continue de s'accroître et que les opérations immobilières cherchent à construire toujours plus de logements dans un territoire saturé, désorganisé et qui tend à perdre son identité, noyé sous les constructions.

Ce projet communal est l'occasion pour la municipalité de prendre un nouveau virage et de fixer un nouveau cap pour son avenir.

A la recherche d'un équilibre entre dynamique démographique et économique et limitation de l'expansion urbaine, entre densification et respect du cadre de vie, le projet comprend deux grands axes de travail :

- Etre à la hauteur du rôle de pôle de centralité qu'est devenu la commune depuis plusieurs années, statut conforté par le SCOT et qui emporte des enjeux d'accueil de logements, d'emplois mais



EXTRAIT DE LA CARTE DU PADD (SE REPORTER À LA PIÈCE N°2 DU PLU POUR PLUS DE DÉTAILS ET LA LÉGENDE)

aussi d'un certain niveau d'équipements et de services. En effet, avec ses voisines Othis, Longperrier et saint-Mard, Dammartin est considérée par le SCOT Roissy Pays de France comme un pôle de centralité. Le document supra-communal « se fixe pour objectif d'en faire de véritables pôles urbains mixtes et d'affirmer leur rôle de polarisation du développement au sein de l'agglomération dans leur aire d'influence respective, en renforçant l'accueil de logements, d'emplois, de commerces et de services, et en particulier de services publics de proximité. »

- Améliorer la qualité du cadre de vie, trop longtemps oublié ces dernières années, avec des objectifs en matière de mobilité, d'identité, de patrimoine, de paysage, de biodiversité...

Un projet ambitieux mais qui se veut raisonné et équilibré et qui vise à donner plus de cohérence au territoire.

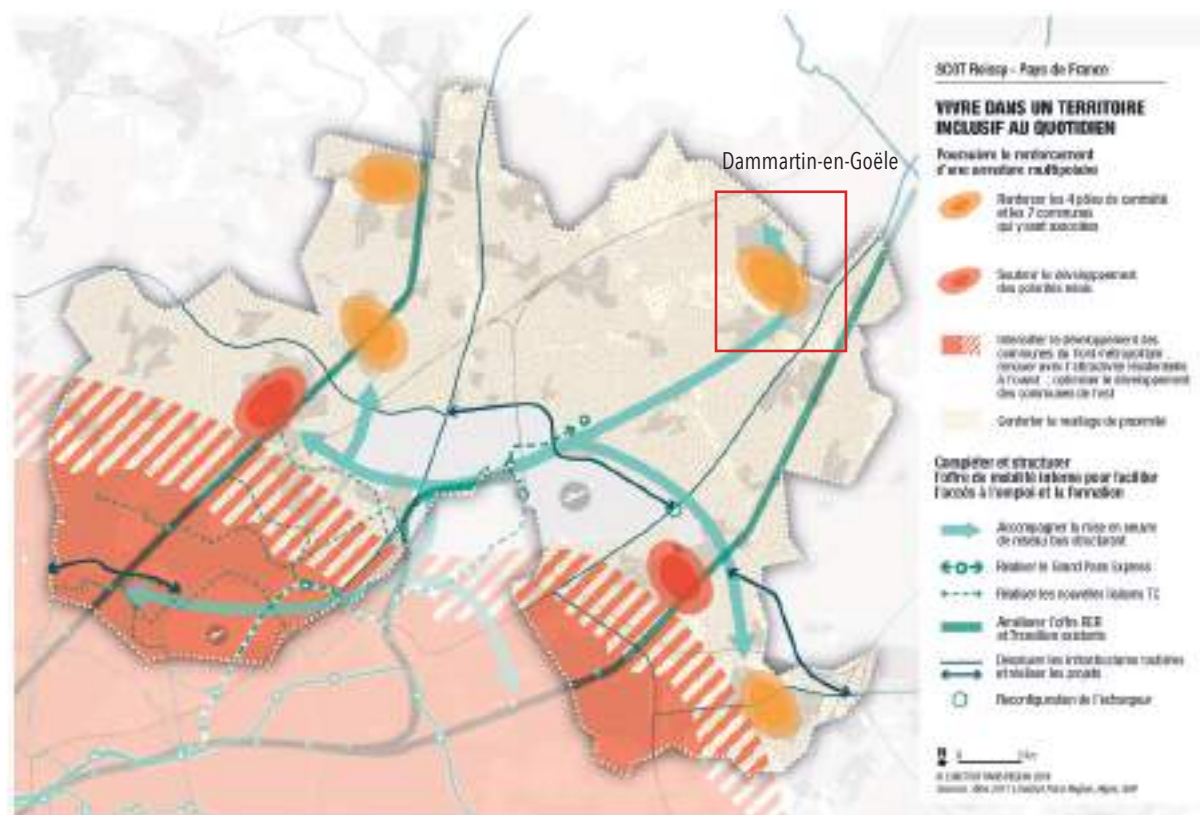
Les raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

Le présent projet de PLU s'inscrit dans une nouvelle dynamique, notamment en terme de consommation foncière. Celle-ci est largement diminuée et reste circonscrite aux besoins en équipements publics d'intérêt communal voire intercommunal ainsi qu'au développement économique. En matière de logement, le PLU ne prévoit plus d'extension, ni de consommation foncière d'espaces agricoles ou naturels et veille, tout en l'encadrant, à la densification du tissu bâti existant.

Il recherche la préservation des espaces naturels et de biodiversité, qu'ils soient reconnus (ENS) ou plus ordinaires et des grands équilibres paysagers territoriaux encore présents (zone agricole, coteaux boisés, franges agro-naturelles...). Au sein de l'espace urbain, le projet engagé a cherché également le point d'équilibre entre densification et préservation, voire récréation, d'espaces éco-aménageables.

L'accueil de nouveaux logements et de nouvelles populations va certes accentuer les pressions sur les ressources (en eau notamment) et sur le réseau routier d'ors et déjà chargé, cependant le projet cherche à favoriser par ailleurs les mobilités actives. Il vise également à renforcer l'offre en équipements sur le territoire et à redynamiser le centre-ville, en particulier l'offre commerciale, ceci pour limiter les déplacements motorisés pour les besoins quotidiens des habitants.

Le projet porte également des ambitions en matière de préservations des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances.



CARTE DE SYNTHÈSE DE L'ORIENTATION 2 : UN TERRITOIRE INCLUSIF ET SOLIDAIRE QUI PERMET L'ACCOMPLISSEMENT DE TOUTS LES PARCOURS DE VIE ET GARANTIT LA QUALITÉ DE VIE AU QUOTIDIEN

Source : SCOT Roissy - Pays de France - PADD - 2019

LES OBJECTIFS FONCIERS, DÉMOGRAPHIQUES ET DE LOGEMENTS

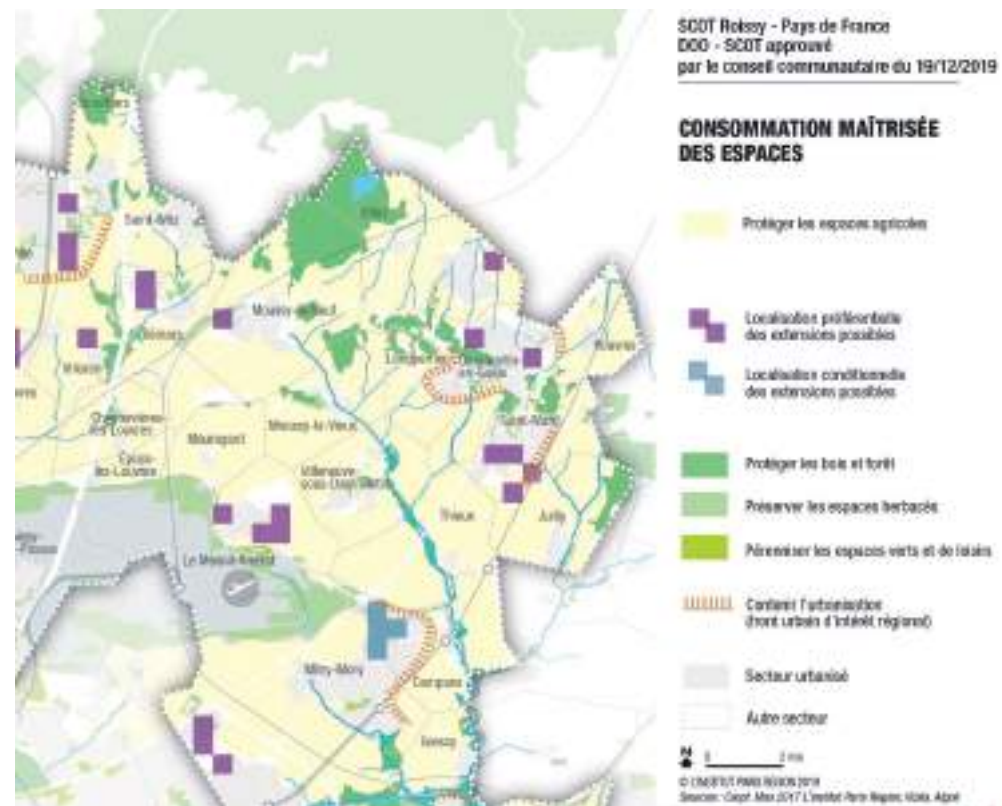
Les objectifs fixés à la commune par les documents de portée supérieure

Les objectifs fixés par le SCoT Roissy - Pays de France

Pour Dammartin-en-Goële, le SCoT Roissy - Pays de France fixe, en matière de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, les prescriptions [Pxx - fait référence aux prescriptions du DOO] suivantes :

- Une augmentation de 10% de la densité humaine à horizon 2030 [P38],
- Une augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat [P39],
- Les capacités d'extension offertes à la commune sont les suivantes (capacités cumulables). Elles sont issues du SDRIF 2013 et mise à jour par le SCOT en 2019 :
 - Une capacité au sein des secteurs préférentiels localisés sur la carte "Une consommation maîtrisée des espaces" [P44] :
 - ▶ Extension cartographiée SDRIF 2013 = 50 ha
 - ▶ Superficie consommée entre 2013 et 2017 = 10 ha
 - ▶ Extension cartographiée inscrite au SCoT = 40 ha maximum
 - Une capacité d'extension de l'ordre de 5% maximum de la superficie de l'espace urbanisé communal (calculé à la date d'approbation du SDRIF) [P47], à réaliser en continuité du tissu urbain existant et suffisamment denses pour participer à la lutte contre l'étalement urbain [P48] :
 - ▶ Espace urbanisé communal en 2013 = 252,10 ha (source : référentiel territorial du SDRIF - IAU)
 - ▶ Superficie consommée entre 2013 et 2017 = 4,9 ha (source SCoT)
 - ▶ Surface en extension non cartographiée restante = 7,7 ha

En matière de logements, le SCoT n'émet pas de prescriptions détaillées et renvoie aux objectifs fixés par le PLHi.



EXTRAIT DE LA CARTE DU DOO : CONSUMMATION MAÎTRISÉE DES ESPACES

Source : SCOT Roissy - Pays de France - PADD - 2019

Les objectifs fixés par le PLHi Roissy - Pays de France

Pour la commune, le PLHi fixe la réalisation d'un minimum de 769 logements dont 406 LLS.

Ces objectifs sont fixés pour la période 2020-2025 et ont été établis en prenant en compte les obligations de la commune en matière de logement social, et notamment le fait qu'elle n'a pas encore atteint les 25% que lui impose la loi SRU.

Rappel des objectifs fixés par le PADD

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune s'est fixée les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain suivants :

■ DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

- Accueillir l'ensemble des futurs logements dans le tissu urbain existant, par l'occupation des dents creuses et par des opérations de renouvellement et de densification.
- Améliorer la densité d'habitat sur les espaces urbains existants en vue d'atteindre l'objectif du SCOT, à savoir une augmentation des densités (humaine et d'habitat) de 10% à l'horizon 2030.

■ LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE FUTURE

- N'engager aucune consommation foncière à vocation résidentielle,
- Limiter la consommation foncière, en extension, pour les prochaines années à des surfaces de l'ordre de :
 - + 20 ha à vocation économique,
 - + 6 ha à vocation d'équipements publics.

■ DÉFINIR LES GRANDES LIMITES DE L'URBANISATION

- Garder une coupure urbaine avec la commune voisine d'Othis,
- Respecter les limites du FUIR (Front Urbain d'Intérêt Régional) inscrit au SCOT.

La stratégie foncière et de logements du PLU et ses conséquences démographiques

Les projet engagés sous le précédent PLU

La révision du PLU de Dammartin-en-Goële intervient dans un contexte de forte pression foncière au sein d'un document (PLU actuel) relativement souple et permissif. Aussi, la présente révision a dû prendre en compte, et intégrer dans sa stratégie et son potentiel de logements, un certain nombre de projets, engagés ou autorisés, et qui devraient voir le jour à court et moyen terme (voir ci-contre).

Ainsi, 770 logements sont issus de projets déjà engagés sous le PLU précédemment en vigueur et que la révision a du intégrer.

La mobilisation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis par le PLU

Les dents creuses et secteurs en alerte

Le diagnostic foncier (voir Tome 1) a permis de mettre à jour les disponibilités existantes au sein du tissu urbain actuel. Ces disponibilités ont été classées dans deux catégories : les dents creuses et les secteurs d'alerte.

Les dents creuses représentent très souvent des parcelles uniques, de plus ou moins grande taille, tandis que les secteurs d'alerte représentent plus souvent des ensembles fonciers plus importants sur lesquels la commune a déjà été contactée voire un pré-projet lui a été présenté sans que cela n'ait abouti au dépôt d'une demande d'autorisation pour le moment.

Pour l'ensemble des fonciers repérés, il a été estimé leur potentiel de logements. Les modalités de calcul retenues sont les suivantes :

- Surface disponible
- Prise en compte de l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone, des coefficients de biotope et de pleine terre imposés et des différentes règles de prospect (bande d'implantation, recul par rapport à la voie, recul par rapport aux limites séparatives, configuration des parcelles...). Il a ainsi été estimé qu'en zone UB, après application de l'ensemble des règles, 40% du foncier en moyenne restait dédié à la construction. Ce pourcentage descend à 35% en UCa et à un peu moins de 30% (28%) en UC.
- Multiplication de la surface par le nombre de niveaux autorisés. En UB comme en UC, il a été admis un niveau de moins que ce qui est autorisé. En UB, parce que le RDC peut être affecté à d'autres usages comme le commerce ou les services. En UC, parce que le caractère principalement pavillonnaire de la zone fait que dans la majorité des cas, il s'agira de pavillon individuel et que les combles ne seront pas exploités à part entière comme un niveau supplémentaire. En UB, il

	Nbr log	Nbr my pers/men	total
EN COURS DE CONSTRUCTION			
2a-2b Av Gal de Gaulle	42	2,2	92
52-54 avenue du Maréchal Leclerc	57	2,2	125
55-61 Av. Marcéhal Leclerc	78	2,2	172
1 rue Abel Chenevat	20	2,2	44
29-31 Av. Maréchal Leclerc	50	2,2	110
48 Av. Maréchal Leclerc	42	2,2	92
1-5 rue des Filoirs (projet seniors)	68	1,5	102
4-6 Rte de Longperrier	53	2,2	117
44 avenue du Maréchal Leclerc	30	2,2	66
PC OU PA DELIVRE			
4 Av. Maréchal Leclerc	87	2,2	191
Allée des Sapins	90	2,2	198
Av. des Sablons/Chem. Du Bois de Jard	26	2,2	57
13 Av. de l'Europe	9	2,2	20
Rue du Général de Gaulle	118	2,2	260

LISTE DES PROJETS EN COURS OU DÉLIVRÉS PRIS EN COMPTE DANS LE CADRE DE LA RÉVISION // NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉVUS ET ESTIMATION DU NOMBRE DE NOUVEAUX HABITANTS

a donc été considéré 3 niveaux (pour un R+2+c/attique) autorisé et en UC, il a été considéré 2 niveaux (R+1+c autorisé). Ceci constitue une surface de plancher brute.

- Définition d'une Surface de plancher nette estimée, soit le retrait de 20% par rapport à la SDP brute définie précédemment.
- Le nombre de logements potentiels est ensuite estimé par des superficies moyennes pour un logement.
 - En zone UB, il a été défini une fourchette haute, calculée avec une surface de plancher moyenne de 60m²/logement et une fourchette basse, avec une moyenne de 85m²/logement.
 - En zone UC, au profil pavillonnaire, la fourchette haute a été fixée à 120m² par logement tandis que la fourchette basse a été fixée à 150m²/logement.

Méthode appliquée à un secteur d'alerte de 1 576m² en zone UB

- ▶ Surface disponible = 1576m²
- ▶ Surface à bâtir après application des règles d'emprise au sol, des règles de prospect... : 1576*0,4 = 630,4m²
- ▶ 3 niveaux possibles (définition de la SDP brute) : 630,4*3 = 1891,2m²
- ▶ SDP nette (-20%) : 1891,2*0,8 = 1512,96m²
- ▶ Nombre de logements estimé :
 - ▶ Fourchette haute : 1512,96/60 = 25 log.
 - ▶ Fourchette basse : 1512,96/85 = 18 log.

	Surface (m ²)	Prise en compte des règles d'emprise au sol et de prospect	Nbr niveau possible (SDP brute)	SDP brute estimée (-20%)	Nbr logements estimé	
					Hyp. basse	Hyp. haute
Zone de densification UB		40% surf.	3		85m ² /log	60m ² /log
Dents creuses	3118	1247	3742	2993	35	50
Secteurs en alerte	5977	2391	7172	5738	68	96
Zone pavillonnaire densa UCa		35% surf.	3		85m ² /log	60m ² /log
Dents creuses	1562	547	1640	1312	15	22
Secteurs en alerte						
Zone pavillonnaire UC		28% surf.	2		150m ² /log	120m ² /log
Dents creuses	24253	6791	13582	10865	72	91
Secteurs en alerte	16262	4553	9107	7285	49	61
Potentiel estimé					239	319
Rétention sur dents creuses zone UC (20%)					-10	-12
Potentiel retenu					229	307

Enfin, il faut noter qu'à l'issue du calcul global des fonciers repérés, une rétention foncière de 20% a été appliquée, uniquement sur les surfaces en dent creuse de la zone UC. En effet, dans ce tissu majoritairement pavillonnaire, la plupart des dents creuses repérées sont des espaces de jardins, souvent lié à une construction et partie intégrante de la vie de ses habitants. Ces potentiels sont certes mutables (notamment par division) mais beaucoup de personnes restent attachées à ces espaces de respiration. Aussi, il a été estimé que la totalité des fonciers relevés à ce jour ne muteront pas dans les dix prochaines années.

Ainsi la capacité de densification du tissu urbain existant a été estimée entre 229 et 307 logements.

Cette méthode n'a rien de scientifique et reste une estimation très large de la capacité de l'espace urbain existant. En effet, ce calcul ne prend pas en compte certains paramètres comme la configuration du terrain, la programmation, l'environnement du site... Cela reste une estimation "dans les grandes lignes" mais elle permet d'évaluer un volume potentiel de logements pour les prochaines années.

Le dispositif DIGNEO

En juillet 2023, le protocole signé par la commune pour la lutte contre l'habitat indigne (voir détail Tome 1) a permis d'intégrer 9 adresses qui feront prochainement l'objet d'une étude de faisabilité pour leur réhabilitation ou leur reconstruction. L'étude capacitaire réalisée dans le cadre de la signature du protocole, qui reste une estimation large, évoquait un potentiel total de 110 logements qui pourraient être réalisés au sein de ces fonciers.

Si ce chiffre reste à affiner, le projet de PLU intègre néanmoins ce potentiel de 100 à 110 logements issus de ce dispositif.

Les autres capacités internes de renouvellement du parc

La commune possède un tissu qui a beaucoup évolué ces dernières années : division foncière, rachat de pavillons transformés en collectifs, démolition/reconstruction de bâti ancien... Et cette capacité de renouvellement est loin d'être tarie. Ce potentiel permet l'accueil de populations supplémentaires sans engager de consommation foncière et la mise en valeur d'un patrimoine important pour l'identité communale, notamment dans le centre ancien.

Mais, il reste difficile aujourd'hui de quantifier, en dehors des projets déjà connus ou spécifiquement ciblés comme c'est par exemple le cas avec le dispositif DIGNEO, ces évolutions du tissu urbain.

Néanmoins, le potentiel existe et la municipalité tient à en tenir compte dans sa stratégie foncière et dans ses objectifs de logements.

Le point mort (voir calcul - Tome 1), calculé entre 2013 et 2018, affichait un besoin de 167 logements soit environ 33 logements par an. Néanmoins, ce besoin a surement été surestimé en raison de la période de la construction de la ZAC qui faussait les chiffres entre les logements commencés et ceux livrés et comptabilisés par l'INSEE.

Aussi, il a été convenu de ne pas s'appuyer sur ces chiffres. Au regard du profil communal et des évolutions des dernières années, il a été convenu d'un taux de renouvellement entre 3% et 5% du parc de logement de 2020 (4 439 logements) soit un potentiel entre 133 et 222 logements.

Les dossiers en cours d'instruction

Si la plupart des gros projets se sont arrêtés en l'attente du nouveau PLU ou si, la commune a souhaité surseoir à statuer sur d'autres, des demandes de pavillons sont actuellement en cours. Sans préjuger du résultat de leur instruction, le PLU intègre cependant ce potentiel.

	Hypothèse Basse			Hypothèse Haute		
	Nbr log	Nbr my pers/men	total	Nbr log	Nbr my pers/men	total
CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TISSU URBAIN						
Potentiel des dents creuses et secteurs en alerte	229	2,5	574	307	2,5	766
Potentiels du dispositif DIGNEO	100	2,2	220	110	2,2	242
Prise en compte du renouvellement	133	2,2	293	222	2,2	488
EN INSTRUCTION						
Autres (pavillons isolés)	3	2,5	8	3	2,5	8

SYNTHÈSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ESPACE URBAIN

Les autres projets portés par le PLU

Avocation résidentielle

Le nouveau projet communal ne crée aucune nouveau secteur d'urbanisation à vocation résidentielle.

Avocation d'équipement

Le projet de PLU intègre 3 secteurs d'urbanisation future, en extension, à vocation d'équipements :

- Au sein du quartier de la Folle Emprince : l'école maternelle et élémentaire créée dans le cadre de ce projet de plus de 700 logements a été sous-dimensionnée. Aujourd'hui certaines familles sont encore dérogées sur d'autres établissements, eux aussi saturés. C'est pourquoi, la municipalité envisage la création d'une école maternelle sur un nouveau site, néanmoins à proximité de l'école actuelle, qui dans cette hypothèse deviendrait une école élémentaire uniquement. Le foncier réservé à cet effet est de 0,7ha.
- Sur le versant Sud : 1,3ha sont également réservés pour la réalisation d'une école primaire. En effet, ce versant du territoire est dépourvu d'équipements scolaires, obligeant les familles à se déplacer quotidiennement vers le versant Nord, en devant traverser le centre-ville où la circulation est extrêmement dense et difficile aux heures de pointes. Pour limiter ces déplacements mais aussi pour soulager les établissements qui sont en surcapacité, la municipalité envisage donc la création d'une nouvelle école à proximité de la rue de la libération et qui serait facilement accessible par les différents quartiers du versant Sud.
- La gendarmerie actuellement installée sur le territoire n'est plus aux normes et est, elle aussi, sous-dimensionnée et en surcapacité. Il a donc été convenu la réalisation d'un nouvelle gendarmerie, sur le versant Sud, en entrée de ville, le long de la RD404. Elle sera dimensionnée pour accueillir 40 gendarmes, tant pour la caserne que pour les logements associés, qui intègrent donc les potentiels de logement du PLU. 3ha sont réservés à l'accueil de ce nouvel équipement.

Avocation économique

Parce que la commune est aussi un pôle d'emplois et qu'elle s'est fixée des objectifs en matière de dynamisme économique, elle ambitionne la création de nouveaux sites d'activités.

Le long de la RD13, un secteur de 11ha, précédemment intégré au périmètre de la ZAC de la Folle Emprince, doit permettre d'accueillir de nouvelles activités à vocation mixte. Des projets sont actuellement à l'étude sur ce secteur.

Le long de la N2, la commune a également souhaité réserver une zone de 7,6ha pour compléter son offre économique. Cette zone, qui offrira une belle vitrine aux activités qui s'y installeront, est néanmoins classée en zone d'urbanisation à long terme (2AU). En effet, la commune souhaite se laisser le temps de bien évaluer les besoins avant d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation.

Scénario alternatifs qui auraient pu être mis en place

En matière de logements, le PLU acte de nombreux projets déjà engagés. Pour le reste, il ne compte que sur ces capacités de renouvellement interne puisqu'aucune extension à vocation de logements n'a été prévue. Au regard des disponibilités que lui offrait le SCOT, le PLU aurait pu prévoir de nouveaux secteurs en extension pour l'accueil de nouveaux logements. Pour autant, cela n'a pas été retenu car les capacités internes d'une part paraissaient suffisantes, que d'autre part la commune peine encore à absorber les nombreux logements accueillis ces dernières années.

Elle a donc choisi de se concentrer sur l'amélioration de l'offre en équipement et de travailler à l'amélioration du cadre de vie plutôt que de poursuivre l'extension urbaine. Pour améliorer son offre en équipements, la commune n'a malheureusement d'autres alternatives que la consommation foncière en extension, le tissu urbain existant n'ayant pas la capacité pour ce type de projet, et la commune n'y possédant pas de foncier. Il en va de même pour la gendarmerie qui ne pouvait se faire dans le tissu urbain actuel. D'autant que l'un des prérequis des services immobilier de gendarmerie était la localisation sur le versant Sud, position plus centrale par rapport au périmètre d'intervention de la caserne. En l'absence de foncier disponible, elle aurait été contrainte de s'installer sur une autre commune.

La consommation foncière à vocation d'activités économiques résulte de projets déjà engagés dans le cadre de la ZAC de la Folle Emprince (zone 1AUX le long de la RD13) et sur lesquels il n'était plus possible de revenir d'un côté et d'un choix de développement de l'offre d'emploi sur la commune de l'autre.

La présence de la N2 a conduit au choix de cette zone pour la vitrine qu'elle offre mais aussi parce qu'il s'agit de terrains enclavés entre la rue du Maréchal Leclerc, la N2, un rond-point et un espace naturel. Ces terrains sont donc plus difficilement exploitables et accessibles car restreints par l'urbanisation que les grandes surfaces agricoles qui encadrent encore le tissu urbain de Dammartin. Cette zone aurait pu ne pas être inscrite au PLU et le choix de la zone 2AU est aussi celui du temps de la réflexion pour les élus quant à l'opportunité ou non de réaliser cette zone.

La révision du PLU aurait également pu conserver les règles telles quelles avaient été établies dans le PLU précédent conduisant à la densification des tissus pavillonnaires et à la perte de leurs caractères urbains et paysagers puisque les hauteurs permises notamment étaient bien supérieures (jusqu'à 5 niveaux) aux hauteurs régulièrement observées dans ces tissus (R+c en majorité). Le maintien de ces règles aurait augmenté le potentiel de logements réalisables sur le territoire mais au détriment d'une qualité du cadre de vie et d'une cohérence urbaine que la commune souhaitait conserver et valoriser. C'est pourquoi, elles n'ont pas été maintenues.

La révision a donc choisi un scénario équilibré visant à préserver des secteurs pavillonnaires tout en autorisant la densification d'autres secteurs.

Population	2020
	10830
Logements	4439
Dont LLS	317

	Hypothèse Basse			Hypothèse Haute			Nbr LLS
	Nbr log	Nbr my pers/men	total	Nbr log	Nbr my pers/men	total	
EN COURS DE CONSTRUCTION							
2a-2b Av Gal de Gaulle	42	2,2	92	42	2,2	92	23
52-54 avenue du Maréchal Leclerc	57	2,2	125	57	2,2	125	17
55-61 Av. Maréchal Leclerc	78	2,2	172	78	2,2	172	24
1 rue Abel Chenevat	20	2,2	44	20	2,2	44	20
29-31 Av. Maréchal Leclerc	50	2,2	110	50	2,2	110	15
48 Av. Maréchal Leclerc	42	2,2	92	42	2,2	92	42
1-5 rue des Filoires (projet seniors)	68	1,5	102	68	1,5	102	68
4-6 Rte de Longperrier	53	2,2	117	53	2,2	117	27
44 avenue du Maréchal Leclerc	30	2,2	66	30	2,2	66	
PC OU PA DELIVRE							
4 Av. Maréchal Leclerc	87	2,2	191	87	2,2	191	87
Allée des Sapins	90	2,2	198	90	2,2	198	24
Av. des Sablons/Chem. Du Bois de Jard	26	2,2	57	26	2,2	57	
13 Av. de l'Europe	9	2,2	20	9	2,2	20	
Rue du Général de Gaulle	118	2,2	260	118	2,2	260	35
CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TISSU URBAIN							
Potentiel des dents creuses et secteurs en alerte	229	2,5	574	307	2,5	766	
Potentiels du dispositif DIGNEO	100	2,2	220	110	2,2	242	
Prise en compte du renouvellement	133	2,2	293	222	2,2	488	
EN INSTRUCTION							
Autres (pavillons isolés)	3	2,5	8	3	2,5	8	
AUTRES PROJETS							
Gendarmerie	40	2	80	40	2	80	
TOTAL GENERAL	Log. 1275	Pop. 2820		Log. 1452	Pop. 3231		382
Base population 2020		10830			10830		
Population 2034 estimée		13650			14061		

Bilan du projet foncier et de l'objectif de logements associé

Ainsi, les capacités estimées au sein du tissu urbain existant, cumulées avec les projets en cours, autorisés ou prévus offrent un potentiel de 1 275 à 1 452 nouveaux logements sur le territoire de Dammartin-en-Goële pour les dix prochaines années (2034).

A l'exception des logements de la gendarmerie, tous les futures logements seront réalisés au sein du tissu urbain existant.

Ainsi, les projets d'équipements entraînent une consommation d'environ 5ha et les projets économiques, 19ha.

Le bilan foncier s'élève donc à 24ha prévus en extension.

L'ajustement démographique au regard des différentes opérations

Pour essayer d'ajuster au mieux la projection démographique lié aux différents projets de logements portés par le PLU, la taille moyenne des ménages a été adaptée par opération.

Ainsi, les opérations de logements collectifs (principalement en zone UA/UB) comprenant une offre mixte (petits et grands appartements) ont une taille moyenne de ménage positionnée à 2,2 permettant une moyenne entre les personnes seules, les couples et les familles.

Les maisons de ville et les maisons individuelles (en zone UC/UD) qui accueilleront préférentiellement des familles ont une taille moyenne de ménage projetée de 2,5, soit la taille moyenne des ménages actuellement sur Dammartin.

Enfin, pour les projets avec du logement senior, la taille moyenne est abaissée à 1,5.

L'ensemble des opérations (en cours, accordées et projetées) devrait ainsi permettre l'accueil d'environ 2 820 à 3 231 nouveaux habitants.

L'adéquation de l'offre en équipements

L'offre d'équipements de la commune est fortement contrainte, voire saturée, en particulier les équipements scolaires. C'est pourquoi le projet de PLU porte la définition et la création de zone pour l'accueil de nouveaux équipements scolaires.

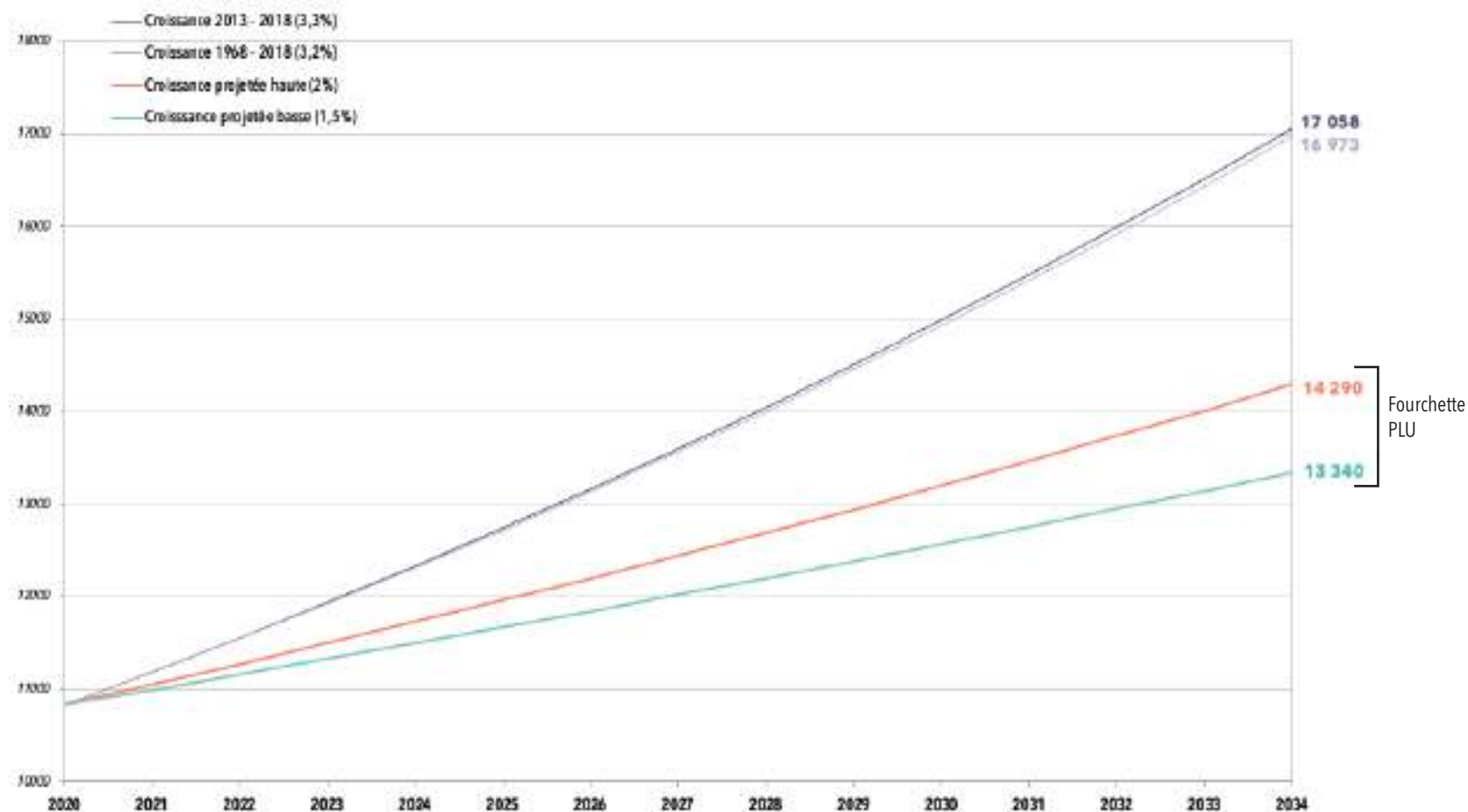
Concernant l'offre de loisirs et d'équipements sportifs notamment, la commune poursuit le renforcement et l'amélioration de son offre actuelle : projet de nouveau gymnase sur le site Mauriceau, agrandissement de l'accueil de loisirs... sans que cela ne nécessite de besoins fonciers.

La croissance démographique projetée

Le scénario démographique envisagé suite à la création de 1 275 à 1 452 logements apporterait 2 817 à 3 226 habitants supplémentaires. Moins les départs éventuels liés aux mouvement de population qu'il est difficile d'estimer, Dammartin-en-Goële compterait en 2034, 13 650 à 14 061 habitants selon les hypothèses.

Ainsi, le taux de croissance annuel moyen projeté pour les 10 années à venir est situé entre 1,5% et 2% comme prévu dans le PADD (entre 13 340 et 14 290 habitants).

Cette croissance, mesurée et limitée par rapport aux dernières années, devrait permettre au territoire de garder une dynamique démographique soutenue mais équilibrée et en adéquation avec les capacités du territoire. Elle est par ailleurs basée sur des capacités de densification et de renouvellement qui reste, pour beaucoup, une prospective à un instant T et qui peut évoluer, notamment au regard du contexte économique, immobilier, réglementaire...



La satisfaction des objectifs fonciers, démographiques et de logements fixés par le PADD et leur compatibilité au regard des objectifs fixés par les documents supra-communaux

Les objectifs fixés par le PADD

■ DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

- Accueillir l'ensemble des futurs logements dans le tissu urbain existant, par l'occupation des dents creuses et par des opérations de renouvellement et de densification.

Le projet répond au PADD en prévoyant l'accueil de l'ensemble des 1 274 à 1 450 nouveaux logements potentiels au sein du tissu urbain existant.

- Améliorer la densité d'habitat sur les espaces urbains existants en vue d'atteindre l'objectif du SCOT, à savoir une augmentation des densités (humaine et d'habitat) de 10% à l'horizon 2030.

Voir le détail pages suivantes.

■ LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE FUTURE

- N'engager aucune consommation foncière à vocation résidentielle,
- Limiter la consommation foncière, en extension, pour les prochaines années à des surface de l'ordre de :
 - ✚ 20 ha à vocation économique,
 - ✚ 6 ha à vocation d'équipements publics.

Le projet respecte le PADD en prévoyant, en extension, 19ha de zone à urbaniser à vocation économique et 5ha de zone à urbaniser à vocation d'équipement.

■ DÉFINIR LES GRANDES LIMITES DE L'URBANISATION

- Garder une coupure urbaine avec la commune voisine d'Othis,
- Respecter les limites du FUIR (Front Urbain d'Intérêt Régional) inscrit au SCOT.

Ces objectifs sont satisfaits dans le cadre du dispositif réglementaire mis en place par le PLU (voir dans les pages suivantes).

Les objectifs fixés par le SCOT

Le tableau ci-contre indique l'ensemble des chiffres pris pour les calculs qui vont suivre.

La difficulté de la démonstration ci-dessous résidait notamment dans le fait que le PLU est projeté sur une dizaine d'année soit à horizon 2034, tandis que le SCoT affiche une prévision à 2030 et demande donc de justifier de la compatibilité du PLU à cette date.

Aussi, les calculs qui vont suivre ont été fait sur les chiffres du projet porté par le PLU soit jusqu'à 2034 d'une part, et sur une prévision estimée à 2030.

Les deux tableaux ci-dessous présentent les deux hypothèses développées. Pour ce qui est du projet à horizon 2030, les estimations de logements et de population intègrent :

- les 770 logements en cours ou accordés,
- les 40 logements de la future gendarmerie,
- les 100 à 110 logements potentiels du protocole DIGNEO,
- et 2/3 des autres potentiels (dents creuses, secteurs en alerte, renouvellement naturel), sachant que 2030 représentera approximativement les 2/3 de la vie du PLU (6 ans).

En matière d'emploi, le chiffre est le même entre les deux tableaux puisqu'il a été estimé que les deux zones auront été réalisées d'ici 2030. Le cas échéant, la zone 2AU ne sera plus urbanisable, il est donc inutile de projeter une réalisation au-delà de 2030.

		Hyp. Basse	Hyp. Haute
2013 (SDRIF)	Nbr logements*	3530	
	Nbr habitants*	8669	
	Nbr emplois**	2133	
	Espace d'habitat (ha)**	206,3	
	Espaces urbanisés au sens large (ha)**	334,3	
	Espaces urbanisés au sens strict (ha)**	252,1	
Base 2020	Nbr logements 2020	4439	
	Nbr habitants 2020	10830	
	Nbr emplois 2020	2155	

* Source : INSEE, RGP 2013

** Source : Référentiel territorial du SDRIF

PRÉVISION 2030

PROJET URBAIN PORTE PAR LE PLU (Horizon 2030 - 6 ans)	Logements // Hypothèse Basse	Nbr logements supp.	1152		
		Nbr habitants supp.	2526		
	Logements // Hypothèse Haute	Nbr logements supp.	1273		
		Nbr habitants supp.	2806		
		Nbr emplois supp. estimé	200		
		Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation d'habitat (ha)	0		
	Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation éco (ha)	19			
Base 2020	Nbr logements 2020	4439			
	Nbr habitants 2020	10830			
	Nbr emplois 2020	2155			
	Total logements estimés 2030		5591	5712	
	Total habitants estimés 2030		13356	13636	
	Nbr emplois estimé 2030	2355			
	Espace d'habitat 2030 (ha)	206,3			
	Espaces urbanisés 2030 (ha)	271,1			

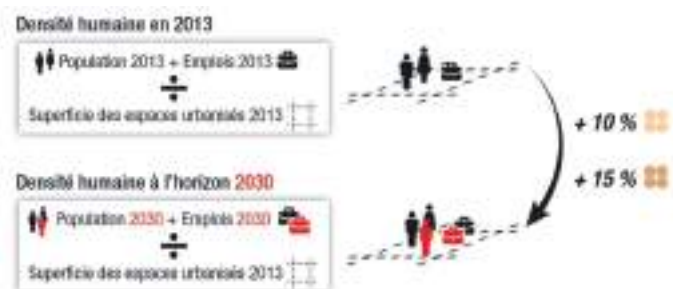
PRÉVISION 2034

PROJET URBAIN PORTE PAR LE PLU (Horizon 2034 - 10 ans)	Logements // Hypothèse Basse	Nbr logements supp.	1275		
		Nbr habitants supp.	2820		
	Logements // Hypothèse Haute	Nbr logements supp.	1452		
		Nbr habitants supp.	3231		
		Nbr emplois supp. estimé	200		
		Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation d'habitat (ha)	0		
	Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation éco (ha)	19			
Base 2020	Nbr logements 2020	4439			
	Nbr habitants 2020	10830			
	Nbr emplois 2020	2155			
	Total logements estimés 2034		5714	5891	
	Total habitants estimés 2034		13650	14061	
	Nbr emplois estimé 2034	2355			
	Espace d'habitat 2034 (ha)	206,3			
	Espaces urbanisés 2034 (ha)	271,1			

Augmentation de 10% de la densité humaine des espaces urbanisés à horizon 2030 [P38]

MODE DE CALCUL DU SCoT

"La densité humaine de référence s'entend comme la somme de la population et du nombre d'emplois rapportée à la surface des espaces urbanisés « au sens strict » à la date d'approbation du SDRIF. La densité humaine visée à l'horizon 2030 correspond à la somme de la population et du nombre d'emplois projetés à l'horizon 2030 rapportée à la surface des espaces urbanisés « au sens strict » à la date d'approbation du SDRIF."



Selon le SCoT (Rapport de présentation, justification des choix) et sur la base du SDRIF, puisque la prescription indique bien que la densité de référence est celle à la date d'approbation du SDRIF, la densité humaine 2013 pour Dammartin-en-Goële est de **43,6**.

L'objectif en découlant pour 2030 est donc de **48**.

DENSITÉ HUMAINE 2030

La démonstration ci-dessous est faite sur l'hypothèse haute dans le tableau ci-contre mais le calcul a également été réalisé pour l'hypothèse basse.

$$\text{[(Pop 2030 + Emplois 2030*) / Surf espaces urbanisés 2013]}$$

$$(13\ 636 + 2\ 355) / 252,1 = 63,4$$

* L'emploi en 2030 a été estimé au regard des activités qui vont être accueillies sur le territoire et prévues dans les zones à urbaniser ou les projets connus en zone urbaine. Pour le reste, le calcul table sur le maintien des effectifs actuels des entreprises déjà présentes sur le territoire.

On peut ainsi constater que le projet de Dammartin répond très largement à l'objectif d'augmentation de 10% de la densité humaine des espaces urbanisés, avec une densité prévue dépassant 63 au regard d'un objectif à 48.

A noter que les chiffres, à 2034, montrent le renforcement de la densité humaine.

2030

DENSITE HUMAINE DES ESPACES URBANISES	Densité humaine 2013 (Source SCoT - Base SDRIF)	43,6	Hyp. Basse	Hyp. Haute
	Objectif densité humaine 2030 +10%	48,0		
	Densité humaine 2030		62,3	63,4

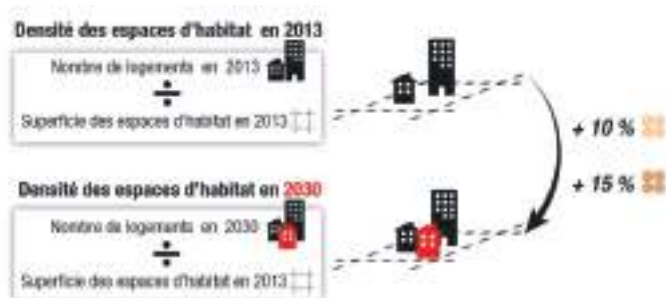
2034

DENSITE HUMAINE DES ESPACES URBANISES	Densité humaine 2013 (Source SCoT - Base SDRIF)	43,6	Hyp. Basse	Hyp. Haute
	Objectif densité humaine 2030 +10%	48,0		
	Densité humaine 2034		63,5	65,1

Augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat [P39]

MODE DE CALCUL DU SCoT

" La densité des espaces d'habitat de référence s'entend comme le rapport entre le nombre de logements et la superficie de l'ensemble des espaces d'habitat à la date d'approbation du SDRIF. La densité des espaces d'habitat visée à l'horizon 2030 correspond au nombre de logements réalisés en 2030 rapportés à la superficie de l'ensemble des espaces d'habitat à la date d'approbation du SDRIF. Les espaces d'habitat au sens du SDRIF, correspondent aux surfaces occupées part de l'habitat individuel ou collectifs. Ils incluent les espaces privés et espaces communs."



Selon le SCoT (Rapport de présentation, justification des choix) et sur la base du SDRIF, puisque la prescription indique bien que la densité de référence est celle à la date d'approbation du SDRIF, la densité des espaces d'habitat en 2013 pour Dammartin est de **17,1**.

L'objectif en découlant pour 2030 est donc de **18,8**.

DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT 2030

La démonstration ci-dessous est fait sur l'hypothèse haute dans le tableau ci-contre mais le calcul a également été réalisée pour l'hypothèse basse.

Nbr log 2030 / Surf espaces d'habitat 2013

$$5\,712 / 206,3 = 27,7$$

Sur la densité des espaces d'habitat, le projet de Dammartin répond également très largement à l'objectif d'augmentation de 10% du SCoT, avec une densité de prévue de 27 environ au regard d'un objectif à environ 19 (18,8).

Ici encore, les chiffres projetés à 2024 ne font que confirmer la densification des espaces d'habitat.

2030

DENSITE DES ESPACES D'HABITAT	Densité habitat 2013 (Source SCoT - Base SDRIF)	17,1	Hyp. Basse	Hyp. Haute
	Objectif densité habitat 2030 +10%	18,8		
	Densité habitat - Projection 2030		27,1	27,7

2034

DENSITE DES ESPACES D'HABITAT	Densité habitat 2013 (Source SCoT - Base SDRIF)	17,1	Hyp. Basse	Hyp. Haute
	Objectif densité habitat 2030 +10%	18,8		
	Densité habitat - Projection 2034		27,7	28,6

Les capacités d'extension offertes

LES DISPONIBILITÉS OFFERTES PAR LE SDRIF ET LE SCoT

La commune combine 2 possibilités d'extension au titre du SCoT de la CARPF (approuvé en 2019 mais arrêté en 2017), dont les possibilités découlent directement du SDRIF (approuvé en 2013).

- Les potentiels cartographiés (PC) :
 - Potentiel cartographié SDRIF 2013 = 50 ha
 - Superficie consommée entre 2013 et 2017 = 10 ha
 - Potentiel cartographié inscrit au SCoT = 40 ha
- Les potentiels non cartographiés de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal à la date d'approbation du SDRIF (PNC)
 - Espace urbanisé communal en 2013 = 252,10 ha (source : référentiel territorial du SDRIF - IAU)
 - Superficie consommée entre 2013 et 2017 = 4,9 ha (source SCoT)
 - Potentiel en extension non cartographié restant = 7,7 ha

40 (PC)

+

7,7 (PNC)

= 47,7 ha

A la date d'approbation du SCoT, sur un référentiel de 2017, la surface restant à disposition de la commune est de 47,7 ha.

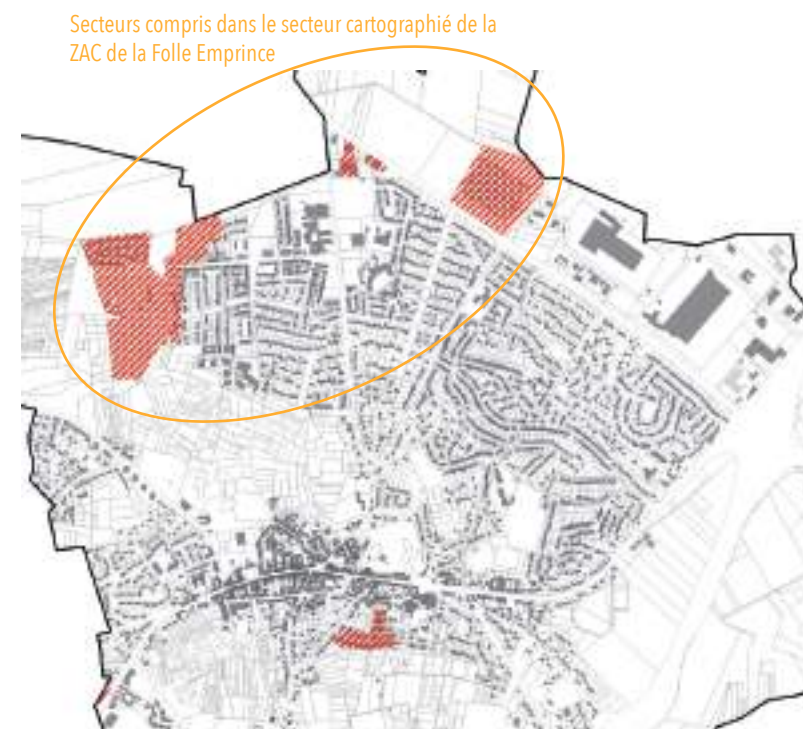
Pour connaître les potentiels restants à disposition dans le cadre de la révision du PLU, il était nécessaire de connaître la consommation foncière qui s'est réalisée depuis l'approbation du SCoT, soit entre 2017 et aujourd'hui.

LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN EXTENSION DEPUIS 2017

Sur la base des informations du MOS 2017, de l'interprétation des photos aériennes de 2012, 2017, 2021, et 2023, la consommation foncière en extension entre 2017 et 2023 s'élève à 22,46 ha (cartographie ci-contre).

- 20,8 ha proviennent de la ZAC de la Folle Emprince et ont donc été consommés au sein des potentiels cartographiés.
- 1,7 ha sont issus des potentiels non cartographiés (logements rue du Gué Douy + logements RD 401 face rue Sainte-Barbe)

Les autres opérations réalisées entre 2017 et 2023 se sont réalisées au sein du tissu bâti.



CONSOMMATION FONCIÈRE 2017 - 2023 SELON LES DISPOSITIONS DU SCoT

BILAN DES DISPONIBILITÉS RESTANTES EN 2023 POUR LE NOUVEAU PLU

40 - 20,8 = 19 ha (PC)

+

7,7 - 1,7 = 6 ha (PNC)

BILAN DES DISPONIBILITÉS OFFERTES PAR LE SCOT COMPARÉES AU PROJET DE PLU

Le PLU prévoit, en extension, les projets suivants :

- Dans les potentialités cartographiées (PC) :
 - La finalisation de la zone d'activités économiques le long de la RD13, zone qui était incluse dans le périmètre de la ZAC, représentant environ 11,4ha,
 - La zone A Urbaniser le long de la RN2, second secteur préférentiel d'urbanisation pointé par le SCOT, pour 7,6 ha

Le projet de PLU consomme donc la totalité des potentialités cartographiées offertes par le SCOT.

- Dans les potentialités non cartographiées (PNC) :

Les projets à vocation d'équipements peuvent entrer dans le champ des secteurs en extension et à ce titre, compter dans l'utilisation des potentialités non cartographiées :

- la future gendarmerie = 3 ha,
- le projet d'école primaire sur le versant Sud = 1,3 ha,
- le projet d'école au Sud de la Folle Emprince = 0,7 ha (sur ce dernier, il aurait pu entrer dans le cadre des extensions cartographiées avec le reste du quartier de la Folle Emprince, néanmoins, les PC étant déjà consommés tandis que ceux NC ne l'étaient pas entièrement, il a été choisi de l'intégrer à cette seconde catégorie)

Sur les 6 ha disponibles dans les potentialités non cartographiées, le PLU prévoit l'utilisation de 5 ha.

Le projet de PLU révisé est donc compatible avec les capacités d'extension offertes par le SCOT.

Les objectifs fixés par le PLHi Roissy - Pays de France

> Pour la commune, le PLHi fixe la réalisation d'un minimum de 769 logements dont 406 LLS entre 2020 et 2025.

La temporalité du PLHi est beaucoup plus courte que celle du PLU et le présent projet entrera en vigueur tandis que le PLHi arrivera pratiquement à son terme.

Néanmoins, on sait que, depuis 2020, 539 logements sociaux ont été créés (chiffres préfecture issus des bilans triennaux et des courriers de notification du taux de logements locatifs sociaux au titre de l'art. 55 de la loi SRU).

Dans les projets en cours ou accordés (voir tableau page 20) qui seront donc très probablement livrés avant 2025, 209 logements sociaux supplémentaires sont prévus.

Ainsi, avec un bilan qui devrait s'élever à 748 logements sociaux réalisés entre 2020 et 2025, l'objectif de 406 LLS fixé par le PLHi est largement rempli.

De plus, d'autres opérations au sein du tissu urbain pourraient elle aussi réaliser quelques logements locatifs sociaux, puisque le règlement l'impose dans l'ensemble des zones pour tous les projets créant au minimum 10 logements. Cela viendrait augmenter les chiffres prévus à ce jour.

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LES OAP

La définition des orientations du projet communal s'appuie sur une lecture croisée des enjeux communaux. L'armature du PADD retenue par la municipalité constitue ainsi une réponse aux questions d'avenir du territoire communal et permet de retranscrire à son échelle les objectifs impartis par le SCoT et les différentes lois qui régissent le Code de l'Urbanisme.

Sa forme est libre, néanmoins, son contenu doit définir :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...] »

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles portent sur des secteurs identifiés par la commune comme majeurs et stratégiques pour la mise en œuvre de ses politiques et objectifs portés par le PADD.

Le Code de l'Urbanisme précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...].»

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Le tableau suivant expose la stratégie du PADD et son articulation avec les enjeux communaux. Il précise également les objectifs visés par les OAP afin d'éclairer sur les raisons qui ont conduit la commune à établir des orientations d'aménagement et de programmation.

Orientation 1 : Attractive & inclusive, Dammartin affirme son rôle de pôle de centralité

Objectif 1 : Une croissance démographique raisonnée et équilibrée où chacun trouve sa place

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCOT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La poursuite et le rythme de la croissance démographique ⇒ L'adéquation de l'offre de logements et du profil des ménages communaux ⇒ L'atteinte des objectifs en matière de logements aidés ⇒ L'avenir des équipements scolaires ⇒ La prise en compte des logements vacances et la lutte contre l'habitat indigne 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ [P64] Développer une offre de logements diversifiée pour : réaliser l'objectif de création de 1700 logements nouveaux par an, en moyenne, dont 391 logements locatifs sociaux, à l'échelle du territoire de Roissy Pays de France. [...] Répondre aux besoins de la population (familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...) en favorisant les parcours résidentiels ; accueillir les nouvelles populations, en cohérence avec le développement économique du territoire. Il convient de privilégier le développement résidentiel dans les quatre pôles de centralités et les communes associées, [...] Le PLH décline à la commune cet objectif. [...] ⇒ [P65] Favoriser la mixité sociale aux différentes échelles [...] ⇒ [P66] Maintenir et valoriser le parc de logements existant. A cette fin, identifier le parc de logements dégradé ou en perte d'attractivité à améliorer, voire à rénover, qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux ou d'habitat privé. Cette amélioration du parc de logements répond aux exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ contribuer à la politique de lutte contre l'habitat indigne ; ⇒ améliorer la performance énergétique des bâtiments en tenant compte des formes architecturales et paysagères ; ⇒ renforcer l'isolation phonique des bâtiments dans les zones exposées au bruit des infrastructures routières ou aéroportuaires. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Conserver la dynamique démographique et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants. ⇒ Une croissance plus raisonnée et plus équilibrée, en cohérence avec les capacités du territoire soit un TCAM autour de 1,5% à 2%. ⇒ Une offre de logements futurs diversifiée et cohérente avec le profil familial ⇒ Poursuivre les efforts en matière de production de logements aidés, tout en gardant un équilibre avec l'offre privée. ⇒ Tendre vers plus de mixité des formes urbaines pour répondre à l'ensemble des parcours résidentiels. ⇒ Développer l'habitat intergénérationnel, le logement seniors, ou encore l'offre familiale dans le logement collectif ou intermédiaire privé (T4/T5). 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Permettre le développement des équipements, notamment scolaires, en cohérence avec l'augmentation de population projetée.

Orientation 1 : Attractive & inclusive, Dammartin affirme son rôle de pôle de centralité

Objectif 2 : Une économie dynamique et diversifiée

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCoT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le soutien à l'économie locale ⇒ L'attractivité du commerce en centre-ville ⇒ L'accessibilité des sites agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ [P14] Préserver les espaces agricoles représentés sur la carte « Protection des espaces agricoles » et leur fonctionnalité. [...] ⇒ [P18] Favoriser les transitions entre l'urbain et le rural, en identifiant et en préservant des espaces pour le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, compatible avec la proximité de logements (ex : maraîchage, vergers, agriculture bio ou raisonnée). ⇒ [P19] Identifier et promouvoir le potentiel de sites permettant le développement des circuits-courts (agriculture urbaine, valorisation des productions, points de vente, activités connexes, etc.). ⇒ [P74] Améliorer l'insertion paysagère des grands projets (ex : zones d'activités, infrastructures) et des sites d'accueil des grands services (notamment les ISDI). [...] ⇒ [P93] [...] des orientations portant sur la qualité architecturale et environnementale, l'intégration paysagère et le maintien de la biodiversité dans les nouveaux sites d'activités économiques et les sites en renouvellement doivent être proposées. ⇒ [P95] Dans les zones d'activités, dans le cadre de leur création, comme de leur renouvellement : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ limiter l'imperméabilisation des sols, et le cas échéant, favoriser la désimperméabilisation en maintenant une proportion de pleine terre et en développant la végétalisation ; ⇒ préserver les espaces verts et de respiration existants, en créer de nouveaux; ⇒ intégrer une gestion alternative des eaux pluviales aux aménagements réalisés (ex : toiture végétale, dispositifs de récupération des eaux pluviales) en favorisant leur insertion paysagère et leur intérêt écologique ; ⇒ développer une gestion durable des déchets et favoriser l'économie circulaire ; ⇒ favoriser les aires de stationnement mutualisées lorsque la diversité des fonctions le permet. ⇒ [P96] A l'occasion du renouvellement des zones d'activités : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ favoriser la mixité des activités dans la mesure où elle n'affecte pas la pérennité des activités existantes ; ⇒ améliorer l'intégration paysagère des zones existantes. ⇒ [P97] Dans le cadre de la création de zones d'activités, développer une offre de services de proximité diversifiée à destination des usagers de la zone d'activités [...] ⇒ [P103] Intensifier et conforter l'offre de bureaux [...] ⇒ [P108] Renforcer et diversifier l'offre commerciale de rang local. [...] 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Conserver le dynamisme économique et permettre la création d'emplois sur le territoire. ⇒ Valoriser les entreprises présentes et continuer d'en accueillir de nouvelles. ⇒ Permettre l'évolution et le développement des ZA existantes. ⇒ Proposer de nouveaux espaces dédiés aux activités économiques traditionnelles mais également aux nouveaux modes de travail en proposant par exemple des espaces de coworking. ⇒ Soutenir et accompagner le commerce de proximité actuel et futur, et travailler sur la qualité du centre ville ⇒ Préserver et valoriser l'agriculture en particulier au travers d'un soutien aux circuits-courts, à la vente directe et à l'utilisation des produits locaux par exemple dans les cantines. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Permettre l'accueil de nouvelles entreprises tout en assurant une insertion dans l'environnement existante et en favorisant le développement d'un paysage urbain de qualité.

Orientation 1 : Attractive & inclusive, Dammartin affirme son rôle de pôle de centralité

Objectif 3 : Une offre en équipements et services améliorée

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCoT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<p>⇒ Le niveau et la qualité des équipements scolaires et sportifs</p>	<p>⇒ [P70] L'offre d'équipements et de services proposée (soins médicaux, équipements sportifs et culturels, espaces verts, commerces de proximité,...) doit permettre de répondre aux besoins tant des habitants, que des non-résidents. [...]</p> <p>⇒ [P72] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.</p> <p>⇒ [P94] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.</p>	<p>⇒ Engager une véritable politique en matière d'équipements publics : rénovation et l'amélioration de ceux existants, nouvelles infrastructures pour enrichir l'offre actuelle, palier les manques et répondre aux besoins inhérents à la croissance démographique.</p> <p>⇒ Scolaires : création de nouvelles classes - dans les établissements existants mais aussi création éventuelle de nouveau(x) établissement(s), agrandissement des équipements de restauration, création d'une cuisine centrale et lancement de la rénovation énergétique et mise aux normes de certains locaux.</p> <p>⇒ Sports et loisirs : agrandir l'accueil de loisirs et poursuivre le renforcement du pôle sportif et jeunesse de la rue de la Libération (nouveau gymnase)</p> <p>⇒ Développer l'offre d'équipements et les aménagements en faveur des seniors (salles d'activités, espaces de promenade...)</p> <p>⇒ Soutenir et accompagner le bon développement de la desserte numérique du territoire et favorise les conditions d'accès à ces technologies.</p>	<p>⇒ Permettre le développement des équipements, notamment scolaires, en cohérence avec l'augmentation de population projetée.</p>

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 1 : Une mobilité repensée pour des déplacements apaisés

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCoT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La création de liens entre les quartiers ⇒ La poursuite du développement du maillage de circulations actives ⇒ L'accessibilité à la gare par d'autres modes que la voiture ⇒ La qualité et la qualification des usages dans l'espace public ⇒ L'amélioration des aménités urbaines en particulier des places ⇒ La capacité et la réorganisation de l'offre en stationnement en particulier en centre ville 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ [P55] Développer un réseau cyclable à l'échelle du territoire : Compléter et valoriser le réseau cyclable existant et articuler ce réseau avec les autres mobilités. Ce maillage cyclable est prioritairement renforcé localement autour des pôles de gares existants et en projet, afin de favoriser le rabattement en modes actifs. ⇒ [P57] Améliorer la marchabilité du territoire dans une logique de sécurisation des parcours quotidiens et de loisirs. ⇒ [P58] Réserver les espaces nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ à la réalisation d'aires de covoiturage, dans les parcs de stationnement (parcs-relais, centres commerciaux, zones d'activités) ou associés à ces derniers ; ⇒ dédiés à d'autres systèmes de mobilité partagée. ⇒ Prévoir des aires de covoiturations aux abords des voies structurantes et intégrer la possibilité d'y adosser une offre de service aux mobilités. ⇒ [P59] Favoriser le déplacement des véhicules électriques par l'introduction de bornes de rechargement. ⇒ [P61] Lorsque la création de parcs de stationnement est nécessaire, veiller à ce que ces derniers soient économes en espaces, à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer de façon alternative les eaux pluviales. En ce sens, privilégier notamment la réalisation de parcs de stationnement intégrés au bâtiment ou à un ensemble immobilier et la création d'aires de stationnement mutualisées (dans les zones d'activité, les nouveaux quartiers urbains, les pôles commerciaux, les quartiers de gare...). Y permettre le rechargement de véhicules électriques. Améliorer l'insertion paysagère des parcs de stationnement existants et développer leur végétalisation. ⇒ [P79] Développer l'accessibilité des espaces verts et espaces de loisirs en déployant un réseau dédié aux modes actifs adapté. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Volonté de développement et d'expansion du maillage de circulations actives sur le territoire mais aussi avec les territoires voisins. ⇒ Faciliter les déplacements au sein de la commune, l'accès aux différents équipements et de favoriser l'intermodalité en développant les parcours vers la gare située sur Saint-Mard. ⇒ Encourager l'utilisation des transports en commun en facilitant leur accessibilité et la desserte du territoire. ⇒ Encourager les nouveaux modes d'utilisation de la voiture individuelle comme l'autopartage ⇒ Mieux réglementer le stationnement pour limiter l'encombrement de l'espace public d'une part, et de redonner sa place au piéton, spécialement en centre ville, d'autre part. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Assurer le développement de la trame de circulations actives et le lien entre les différents équipements et quartiers de la ville.

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 2 : Retrouver un centre ville attractif

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCOT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La qualité et la qualification des usages dans l'espace public ⇒ L'amélioration des aménités urbaines en particulier des places ⇒ La capacité et la réorganisation de l'offre en stationnement en particulier en centre ville ⇒ La revitalisation et la mise en valeur du centre ville ⇒ La préservation du patrimoine bâti et végétal 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ [P66] Maintenir et valoriser le parc de logements existant. A cette fin, identifier le parc de logements dégradé ou en perte d'attractivité à améliorer, voire à rénover, qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux ou d'habitat privé. Cette amélioration du parc de logements répond aux exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ contribuer à la politique de lutte contre l'habitat indigne ; ⇒ [...] ⇒ [P73] Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine (historique, architectural, vernaculaire). ⇒ [P108] Renforcer et diversifier l'offre commerciale de rang local. Pour maintenir la vitalité des cœurs de ville, affirmer la vocation non commerciale des secteurs situés en dehors des polarités urbaines constituées, il convient : dans les bourgs et villages, maintenir, sinon développer, une offre commerciale de proximité ; dans les programmes de logements et les zones d'emploi, intégrer une offre commerciale de proximité. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif fort et affirmé de préservation et de redynamisation du centre ville. ⇒ La lutte contre l'habitat indigne et l'accompagnement à la réhabilitation et à la mise en valeur des constructions traditionnelles, dans le but de donner envie aux futurs habitants d'investir le coeur de ville, ⇒ La mise en valeur du patrimoine, le grand comme le petit, et une attention permanente au respect des caractères architecturaux traditionnels, ⇒ La valorisation et l'attractivité des commerces de proximité par exemple par la création d'animations pour faire vivre ce centre ville, ⇒ La requalification des espaces publics, pour rendre le centre ville plus agréable et plus propice à la flânerie, en particulier pour le piéton. Il s'agira notamment d'entamer l'enfouissement des réseaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Accompagner la requalification du centre ville : créer du lien entre les différents espaces publics et équipements, redonner sa place au piéton en réorganisant le stationnement notamment à l'extérieur de la centralité, réaménager et trouver un langage commun aux différents espaces, redonner vie à la place Jean Pathus-Labour et en faire un véritable coeur vivant.

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 3 : Créer du lien

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

- ⇒ La création de liens entre les quartiers
- ⇒ La poursuite du développement du maillage de circulations actives

OBJECTIFS DU SCoT

STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Mettre en œuvre des dispositifs pour favoriser la cohésion entre les différents quartiers : mise en réseau des équipements, animations dans les quartiers, réseau de liaisons actives...
- ⇒ Décloisonner la ZAC de la Folle Emprince qui actuellement ne possède qu'une seule entrée/sortie pour près de 600 logements. Plusieurs pistes de travail sont à l'étude et doivent permettre de fluidifier les déplacements et de mieux connecter ce quartier au reste du tissu communal.
- ⇒ Veiller à l'insertion des projets futurs dans l'environnement bâti existant et à la création de liens, garants de l'intégration des futurs habitants à la vie de la commune.

OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP

- ⇒ Assurer le développement de la trame de circulations actives et le lien entre les différents équipements et quartiers de la ville.

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 4 : Préserver les biens et les personnes des risques et nuisances

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCoT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La prise en compte des risques anthropiques (ICPE, TMD, navigation aérienne) et les nuisances (acoustiques, déchets) ⇒ La prise en compte des risques naturels inondation et retrait/gonflement des argiles ⇒ La limitation de l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ [P31] Identifier les zones vulnérables au risque d'inondation (par débordement de cours d'eau, par remontée de nappes, par ruissellement), une vigilance particulière étant requise dans les zones urbaines ⇒ [P33] Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales pour les petites pluies dans les projets d'aménagement et de renouvellement. ⇒ [P34] Identifier dans les documents d'urbanisme les risques de mouvement de terrain (notamment les carrières souterraines abandonnées), [...] ⇒ [P35] A proximité des habitations et des zones d'emplois, limiter l'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à celles dont l'exploitation est compatible avec cette occupation environnante, tant au regard des risques que des nuisances induites pour les populations. [...] ⇒ [P66] Maintenir et valoriser le parc de logements existant. [...] Cette amélioration du parc de logements répond aux exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ [...] ⇒ renforcer l'isolation phonique des bâtiments dans les zones exposées au bruit des infrastructures routières ou aéroportuaires. ⇒ [P86] Limiter l'implantation des habitations et des établissements recevant des populations sensibles (personnes âgées, enfants...) aux abords des grands axes routiers et autoroutiers et des plateformes aéroportuaires, [...] ⇒ [P87] Éviter l'implantation de nouvelles installations émettrices de polluants atmosphériques dans les zones urbaines denses ou/et concernées par des flux routiers importants. ⇒ [P88] Aménager les abords des infrastructures de transports, en particulier des axes routiers fréquentés, de façon à atténuer les nuisances (bruit, pollutions atmosphérique et visuelle) induites par leur présence. A cette occasion, une meilleure insertion paysagère de ces infrastructures est recherchée. ⇒ [P89] Favoriser l'implantation ou le maintien des activités, notamment tertiaires, le long des infrastructures de transport, pour faire écran aux nuisances induites par la présence de ces dernières. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Encadrer l'urbanisation et sensibiliser les porteurs de projets dans les zones soumises aux risques de mouvements de terrains (dissolution naturelle du gypse, retrait-gonflement des argiles, risque d'effondrement lié à des cavités, présence de sources...), ⇒ Éviter autant que possible l'urbanisation aux abords des secteurs touchés par les nuisances sonores (bords de la RN2 et versant sud, exposé aux couloirs de bruit de l'aéroport) et préserver les éléments de réduction du bruit (végétation), ⇒ Ne pas omettre le risque de crash aérien sur le territoire communal. 	

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 5 : Valoriser l'identité communale et garantir la place de la nature en ville

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCOT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La préservation du patrimoine bâti et végétal ⇒ Le maintien des ambiances végétales au sein de l'espace urbain ⇒ La qualification des entrées de ville et en particulier, la requalification de l'entrée nord-est ⇒ La préservation des caractères urbains et des identités des différents quartiers ⇒ Le maintien et le développement de l'accès à la nature en ville 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ [P5] Préserver les corridors naturels en milieu urbain reliant les parcs, bois et forêts ; le cas échéant, recréer ces corridors. Valoriser ces espaces de façon à les laisser/rendre accessibles au public (promenades, chemins cyclables...) chaque fois que cela est possible. ⇒ [P73] Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine (historique, architectural, vernaculaire). ⇒ [P76] Les projets d'aménagements préservent les vues lointaines sur les paysages, sites et monuments remarquables. ⇒ [P79] Développer l'accessibilité des espaces verts et espaces de loisirs en déployant un réseau dédié aux modes actifs adapté. ⇒ [P83] Dans les projets d'aménagement, en renouvellement comme en extension, et lors de la reconversion des friches pour l'accueil de constructions, maintenir des espaces de pleine terre par une construction économe de l'espace. ⇒ [P84] Renforcer la place du végétal dans tout projet d'aménagement ou de construction, notamment réalisé en renouvellement urbain. ⇒ [P85] A l'occasion des opérations d'aménagement ou de construction, renforcer la qualité paysagère, architecturale et urbaine des zones, en luttant notamment contre l'uniformité des formes urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Préserver l'identité entre ville et campagne en poursuivant le développement de la trame verte urbaine et sa connexion avec les espaces naturels situés aux abords du site urbain, en assurant le maintien d'espaces verts de respiration au sein du tissu bâti. ⇒ Favoriser la diversité des espaces verts et offrir aux habitants différentes ambiances paysagères : poursuivre l'aménagement et la restauration du parc historique de la Corbie, réaliser un verger conservatoire, et jardins familiaux. ⇒ Préserver les éléments qui sont porteurs de son identité et témoins de son histoire, patrimoines bâtis aussi bien que végétal ⇒ Conserver les caractères différenciés des quartiers qui participent chacun à leur manière au visage de Dammartin. ⇒ Développer une architecture et d'un urbanisme plus qualitatifs, vecteurs d'attractivité : projets immobiliers, espaces publics, équipements ou traitement des entrées de ville. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Accompagner l'accueil des nouvelles activités, leur insertion dans le paysage et la création de liens avec le tissu existant. ⇒ Développer le maillage de circulations actives pour assurer l'accès à la nature en ville, ⇒ Former une ceinture verte facilement accessible à chacun autour du centre bourg.

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 6 : Maîtriser le développement urbain

La stratégie et les justifications relatives aux objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont exposées dans le chapitre précédent (p. 13 à 28)

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCOT	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La limitation de la consommation foncière ⇒ La densification du tissu urbain existant tout en respectant les caractères de la commune et les identités des quartiers 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les prescriptions relatives au chapitre " Répondre aux enjeux de développement du territoire dans le cadre d'une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers maîtrisée" sont détaillées dans le chapitre précédent. ⇒ [P16] Les documents d'urbanisme locaux précisent les limites des fronts urbains d'intérêt régional représentés sur la carte « Protection des espaces agricoles » (cf. légende « Contenir l'urbanisation (front urbain d'intérêt régional) », ces derniers étant intangibles. Aucune urbanisation nouvelle ne peut être réalisée au-delà de la ligne continue des fronts urbains ainsi représentés. Seul l'intérieur des redents peut l'être. La réalité du terrain permet d'ajuster le positionnement des fronts urbains dans les documents d'urbanisme locaux, en tenant compte de la présence des infrastructures de transports et de la limite des espaces agricoles protégés. Les documents d'urbanisme locaux définissent d'autres fronts urbains pour garantir la conservation des espaces ouverts vulnérables, en veillant à la qualité paysagère des interfaces entre espaces urbains et espaces ouverts. 	
<h4>STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD</h4>		
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Accueillir l'ensemble des futurs logements dans le tissu urbain existant, par l'occupation des dents creuses et par des opérations de renouvellement et de densification. ⇒ Améliorer la densité d'habitat sur les espaces urbains existants en vue d'atteindre l'objectif du SCOT, à savoir une augmentation des densités (humaine et d'habitat) de 10% à l'horizon 2030. ⇒ LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE FUTURE <ul style="list-style-type: none"> ⇒ N'engager aucune consommation foncière à vocation résidentielle, Limiter la consommation foncière, en extension, pour les prochaines années à des surface de l'ordre de : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 20 ha à vocation économique, ⇒ 6 ha à vocation d'équipements publics. ⇒ DÉFINIR LES GRANDES LIMITES DE L'URBANISATION <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Garder une coupure urbaine avec la commune voisine d'Othis, ⇒ Respecter les limites du FUIR (Front Urbain d'Intérêt Régional) inscrit au SCOT 		

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 7 : Préserver les grands équilibres paysagers et les espaces sensibles

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCoT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La préservation des éléments de la TVB ⇒ Le maintien de la diversité paysagère ⇒ La qualité des franges urbaines ⇒ La réglementation des occupations au sein des espaces naturels 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ [P1] Préserver les réservoirs de biodiversité, maintenir et remettre en état les continuités écologiques, en créer de nouvelles, dont celles identifiées sur la carte « Trame verte et bleue » [...] ⇒ [P2] Protéger les bois et forêts, dont ceux représentés sur la carte « Trame verte et bleue », [...] ⇒ [P3] Identifier dans les documents d'urbanisme locaux les autres espaces et linéaires boisés à protéger, ⇒ [P5] Préserver les corridors naturels en milieu urbain reliant les parcs, bois et forêts ; le cas échéant, recréer ces corridors. Valoriser ces espaces de façon à les laisser/rendre accessibles au public (promenades, chemins cyclables...) chaque fois que cela est possible. ⇒ [P6] Identifier, préserver et valoriser les espaces herbacés, notamment aux abords des infrastructures de transports et dans les grands parcs urbains. ⇒ [P8] Protéger les cours d'eau et fonds de vallée associés. ⇒ [P9] Maintenir une continuité végétale le long des rives. Prévoir une marge de recul adaptée dans la perspective de nouvelles constructions à proximité des cours d'eau. Cette marge de recul tient compte du lit majeur. Créer des zones tampons pour protéger et restaurer les berges en passage urbain. ⇒ [P12] Protéger les zones humides identifiées sur la cartographie « Trame verte et bleue », ainsi que celles identifiées dans les SAGE en vigueur, en veillant au bon fonctionnement global de l'ensemble de ces zones. Par ailleurs, les documents d'urbanisme locaux identifient le cas échéant d'autres zones potentiellement humides à préserver de l'urbanisation. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Assurer la conservation de la mosaïque paysagère (monts et coteaux boisés, plaine agricole, pentes aux occupations agro-naturels) et de son intégrité. ⇒ Lutter contre le développement de la cabanisation et des dépôts sauvages, en particulier dans les espaces boisés et les espaces agro-naturels. ⇒ Protection des espaces les plus sensibles comme les zones humides ⇒ Étendre et mettre en valeur l'Espace Naturel Sensible avec une ouverture au public afin de mieux faire connaître les enjeux de protection de la biodiversité des milieux humides. ⇒ Préserver et renforcer autant que possible les corridors écologiques, de la trame verte, bleue et noire, qui traversent son territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Développer la trame paysagère et les espaces favorables à la biodiversité, ⇒ Préserver les zones humides, ⇒ Intégrer les espaces urbains dans le paysage

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 8 : S'engager dans la transition écologique

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCoT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La préservation des éléments de la TVB ⇒ Le maintien de la diversité paysagère ⇒ La qualité des franges urbaines ⇒ La réglementation des occupations au sein des espaces naturels 	<p>⇒ [P28][...] L'amélioration de la performance énergétique du bâti est recherchée dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction dans les tissus urbains existants, dans l'immobilier d'entreprise ou l'habitat, comme pour les équipements publics (ex : formes urbaines économes en énergie, isolation des bâtiments, recours aux matériaux recyclables, biosourcés et/ou d'origine recyclée...).</p> <p>⇒ [P66] Maintenir et valoriser le parc de logements existant. A cette fin, identifier le parc de logements dégradé ou en perte d'attractivité à améliorer, voire à rénover, qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux ou d'habitat privé. Cette amélioration du parc de logements répond aux exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ contribuer à la politique de lutte contre l'habitat indigne ; ⇒ améliorer la performance énergétique des bâtiments en tenant compte des formes architecturales et paysagères ; ⇒ renforcer l'isolation phonique des bâtiments dans les zones exposées au bruit des infrastructures routières ou aéroportuaires. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'incitation à la réduction de la consommation énergétique consacrée aux usages domestiques : rénovation énergétique, confort thermique des bâtiments, développement des énergies renouvelables, implantations prenant en compte l'ensoleillement, démarches de performance énergétique des constructions), ⇒ L'encouragement aux déplacements non polluants : circulations douces, installation de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques, ⇒ Le passage à l'éclairage LED pour l'éclairage public (dans l'espace public comme dans les bâtiments publics), ⇒ L'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments publics (en améliorant l'isolation notamment). 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Assurer le développement de la trame de circulations actives et le lien entre les différents équipements et quartiers de la ville.

+ B. Justification du dispositif réglementaire

EXPOSÉ SYNTHÉTIQUE DES MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU PADD

Orientation 1 : Attractive & inclusive, Dammartin affirme son rôle de pôle de centralité

Objectif 1 : Une croissance démographique raisonnée et équilibrée où chacun trouve sa place

STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Conserver la dynamique démographique et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants.
- ⇒ Une croissance plus raisonnée et plus équilibrée, en cohérence avec les capacités du territoire soit un TCAM autour de 1,5% à 2%.
- ⇒ Une offre de logements futurs diversifiée et cohérente avec le profil familial
- ⇒ Poursuivre les efforts en matière de production de logements aidés, tout en gardant un équilibre avec l'offre privée.
- ⇒ Tendre vers plus de mixité des formes urbaines pour répondre à l'ensemble des parcours résidentiels.
- ⇒ Développer l'habitat intergénérationnel, le logement seniors, ou encore l'offre familiale dans le logement collectif ou intermédiaire privé (T4/T5).

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Mise en place d'une stratégie foncière afin d'optimiser le tissu urbain existant et ne prévoir aucune extension foncière à vocation résidentielle,
- ⇒ Limiter la croissance aux capacités du tissu urbain existant et ne plus étendre le tissu ni accueillir de grosses opérations urbaines à vocation de logement,
- ⇒ Dans les zones UA, UB, UC et UD, le règlement impose des objectifs de mixité sociale et de logements :
 - ⇒ Minimum de 25% de logements sociaux conventionnés pour toute opération de 10 log. et plus
 - ⇒ Minimum 30% de logements en accession (non sociale) pour les opérations de plus de 50 log.
 - ⇒ Mise en place de périmètres réglementant la taille minimal des logements art. L151-14 du code de l'urbanisme) imposant des logements de 40m² minimum et au moins 70 % de T3 et plus (dont la surface moyenne doit être minimum de 70m²) pour les projets dès 40 logements.
- ⇒ Les zones UA, UB, UC et UD ont été redéfinies, ainsi que les règlements qui s'y appliquent, en particulier les hauteurs, les emprises au sol et coefficient de biotope afin d'assurer une vraie différenciation des quartiers et de leurs caractères et de privilégier le renforcement et la densification des zones centrales, UA et UB.

Orientation 1 : Attractive & inclusive, Dammartin affirme son rôle de pôle de centralité

Objectif 2 : Une économie dynamique et diversifiée

STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Conserver le dynamisme économique et permettre la création d'emplois sur le territoire.
- ⇒ Valoriser les entreprises présentes et continuer d'en accueillir de nouvelles.
- ⇒ Permettre l'évolution et le développement des ZA existantes.
- ⇒ Proposer de nouveaux espaces dédiés aux activités économiques traditionnelles mais également aux nouveaux modes de travail en proposant par exemple des espaces de coworking.
- ⇒ Soutenir et accompagner le commerce de proximité actuel et futur, et travailler sur la qualité du centre ville
- ⇒ Préserver et valoriser l'agriculture en particulier au travers d'un soutien aux circuits-courts, à la vente directe et à l'utilisation des produits locaux par exemple dans les cantines.

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Les zones d'activités sont confortées par un classement spécifique, UX (UXa), qui offre les conditions de maintien et de développement des entreprises existantes et qui permet également l'accueil de nouveaux établissements.
- ⇒ La zone UX admet une diversité d'activités, tandis que le secteur UXa conforte la vocation exclusivement tertiaire de certaines zones.
- ⇒ Le développement économique est prévu par le biais d'une zone 1AUx à vocation mixte. Cependant, elle n'autorise pas les activités de type entrepôts, la commune possédant déjà un nombre important de ces activités, elle souhaite désormais accueillir des unités de plus petites tailles et vectrices d'emplois. Ces secteurs sont couverts par des OAP qui accompagnent les futurs projets pour assurer, notamment, un aménagement des abords de qualité et l'insertion des constructions dans le paysage.
- ⇒ Une zone 2AUx est également inscrite, dans le même esprit que la zone 1AUx, afin de poursuivre le développement de l'emploi sur le territoire.
- ⇒ Le règlement des zones urbaines - UA, UB, UC, UD - autorise les constructions à vocation d'activités (commerce, bureau, artisanat, activités de service... selon les zones), compatibles avec un environnement principalement résidentiel, dans une logique de mixité fonctionnelle.
- ⇒ Afin de préserver la diversité commerciale et de redynamiser le centre ville, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Ils interdisent le changement de destination des commerces et activités de services. Il est parallèlement imposé la création de nouvelles cellules dans les projets de construction.
- ⇒ L'OAP centre-ville vise à accompagner le projet de redynamisation de la centralité et notamment le commerce de proximité,
- ⇒ L'activité agricole est valorisée par un classement en zone A (agricole) et en secteur Ap (Agricole protégé) qui reconnaît la valeur agronomique des terres tout en préservant les sensibilités paysagères.
- ⇒ La zone A permet l'évolution des exploitations actuelles voire l'accueil de nouvelles unités, aussi bien pour les activités de cultures traditionnelles que pour les activités commerciales en lien avec l'activité (circuit-courts). La zone A comme les secteurs Ap admettent les abris pour animaux qui permettent notamment de maintenir les prairies.
- ⇒ La zone A comme le secteur Ap admettent les constructions et installations liées à la diversification des activités agricoles comme notamment les points d'accueil du public pour la cueillette, points de vente directe... favorisant le développement des circuits courts.

Orientation 1 : Attractive & inclusive, Dammartin affirme son rôle de pôle de centralité

Objectif 3 : Une offre en équipements et services améliorée

STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Engager une véritable politique en matière d'équipements publics : rénovation et l'amélioration de ceux existants, nouvelles infrastructures pour enrichir l'offre actuelle, palier les manques et répondre aux besoins inhérents à la croissance démographique.
- ⇒ Scolaires : création de nouvelles classes - dans les établissements existants mais aussi création éventuelle de nouveau(x) établissement(s), agrandissement des équipements de restauration, création d'une cuisine centrale et lancement de la rénovation énergétique et mise aux normes de certains locaux.
- ⇒ Sports et loisirs : agrandir l'accueil de loisirs et poursuivre le renforcement du pôle sportif et jeunesse de la rue de la Libération (nouveau gymnase)
- ⇒ Développer l'offre d'équipements et les aménagements en faveur des seniors (salles d'activités, espaces de promenade...)
- ⇒ Soutenir et accompagner le bon développement de la desserte numérique du territoire et favorise les conditions d'accès à ces technologies.

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Le règlement de l'ensemble des zones permet l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif,
- ⇒ Les zones d'équipements sont inscrites dans une zone spécifique, UE et disposent d'un règlement adapté à leurs besoins,
- ⇒ Pour les besoins de nouvelles infrastructures, qu'il s'agisse des équipements scolaires ou de la future gendarmerie, le PLU prévoit des zones 1AUe. Elles sont couvertes par des OAP qui donnent des objectifs notamment en matière de paysage et d'insertion des futures constructions.
- ⇒ Des emplacements réservés sont également inscrits pour la réalisation de nouveaux équipements, notamment en zone UA.
- ⇒ Le règlement de toutes les zones impose de prévoir les fourreaux pour la desserte des constructions par la fibre.

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 1 : Une mobilité repensée pour des déplacements apaisés

STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Volonté de développement et d'expansion du maillage de circulations actives sur le territoire mais aussi avec les territoires voisins.
- ⇒ Faciliter les déplacements au sein de la commune, l'accès aux différents équipements et de favoriser l'intermodalité en développant les parcours vers la gare située sur Saint-Mard.
- ⇒ Encourager l'utilisation des transports en commun en facilitant leur accessibilité et la desserte du territoire.
- ⇒ Encourager les nouveaux modes d'utilisation de la voiture individuelle comme l'autopartage
- ⇒ Mieux réglementer le stationnement pour limiter l'encombrement de l'espace public d'une part, et de redonner sa place au piéton, spécialement en centre ville, d'autre part.

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Les OAP préconisent la création de cheminements dédiés aux mobilités actives et cherchent à minimiser la place de la voiture.
- ⇒ Le règlement prévoit le renforcement de l'offre de stationnement en inscrivant des obligations en matière de stationnement sur les parcelles privatives à mais aussi sur l'espace public dans le cadre d'opérations d'ensemble notamment pour le stationnement des véhicules visiteurs afin de mieux partager l'espace public.
- ⇒ Le règlement formule des prescriptions pour assurer des espaces de stationnement vélos suffisants et effectifs.
- ⇒ L'OAP centre-ville vise à repenser la mobilité en coeur de ville, en redonnant une place et une légitimité au piéton, en fléchant les parkings à l'extérieur de l'hypercentre, en créant des liens entre les différents espaces et équipements, en réaménageant l'espace public...
- ⇒ Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions)
- ⇒ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager ces mobilités : élargissement de la voirie, réaménagement de carrefour...
- ⇒ Au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, de nombreux chemins existants et à conserver, ou à créer, ont été repérés sur les documents graphique.

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 2 : Retrouver un centre ville attractif

STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Objectif fort et affirmé de préservation et de redynamisation du centre ville.
- ⇒ La lutte contre l'habitat indigne et l'accompagnement à la réhabilitation et à la mise en valeur des constructions traditionnelles, dans le but de donner envie aux futurs habitants d'investir le coeur de ville,
- ⇒ La mise en valeur du patrimoine, le grand comme le petit, et une attention permanente au respect des caractères architecturaux traditionnels,
- ⇒ La valorisation et l'attractivité des commerces de proximité par exemple par la création d'animations pour faire vivre ce centre,
- ⇒ La requalification des espaces publics, pour rendre le centre ville plus agréable et plus propice à la flânerie, en particulier pour le piéton. Il s'agira notamment d'entamer l'enfouissement des réseaux.

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Afin de préserver la diversité commerciale et de redynamiser le centre ville, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Ils interdisent le changement de destination des commerces et activités de services. Il est parallèlement imposé la création de nouvelles cellules dans les projets de construction.
- ⇒ L'OAP centre-ville vise à repenser la mobilité, à créer des liens entre les différents espaces et équipements, à accompagner le réaménagement de l'espace public, à créer et rendre accessible une ceinture verte autour du coeur de ville, à valoriser le patrimoine,
- ⇒ De nombreux éléments ont été protégés pour des motifs historiques, culturels ou architecturaux (art. L151-19 du code de l'urbanisme) et parce qu'il participent pleinement à l'identité du centre ville ancien,
- ⇒ Le dispositif réglementaire de la zone UA a été revu pour mieux conserver l'aspect traditionnel des constructions : prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions, abaissement des hauteurs maximales autorisées, implantations à l'alignement et sur les limites séparatives,
- ⇒ Des alignements obligatoires et des emplacements réservés ont été inscrits sur les documents graphiques afin de recréer la continuité bâtie là où elle fait défaut ou qu'elle n'est plus lisible.

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 3 : Créer du lien

STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Mettre en œuvre des dispositifs pour favoriser la cohésion entre les différents quartiers : mise en réseau des équipements, animations dans les quartiers, réseau de liaisons actives...
- ⇒ Décloisonner la ZAC de la Folle Emprince qui actuellement ne possède qu'une seule entrée/sortie pour près de 600 logements. Plusieurs pistes de travail sont à l'étude et doivent permettre de fluidifier les déplacements et de mieux connecter ce quartier au reste du tissu communal.
- ⇒ Veiller à l'insertion des projets futurs dans l'environnement bâti existant et à la création de liens, garants de l'intégration des futurs habitants à la vie de la commune.

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Les OAP préconisent la création de cheminements dédiés aux mobilités actives et cherchent à créer du lien avec les itinéraires déjà existants,
- ⇒ L'OAP centre-ville vise à repenser la mobilité en coeur de ville, en redonnant une place et une légitimité au piéton, en fléchant les parkings à l'extérieur de l'hypercentre, en créant des liens entre les différents espaces et équipements, mais aussi entre les espaces verts à proximité du coeur de ville,
- ⇒ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager ces mobilités : élargissement de la voirie, réaménagement de carrefour...
- ⇒ Au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, de nombreux chemins existants et à conserver, ou à créer, ont été repérés sur les documents graphique. Ils permettent ou permettront à terme, de parcourir le territoire et de lier les différents secteurs et quartiers de la Ville.

Objectif 4 : Préserver les biens et les personnes des risques et nuisances

STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Encadrer l'urbanisation et sensibiliser les porteurs de projets dans les zones soumises aux risques de mouvements de terrains (dissolution naturelle du gypse, retrait-gonflement des argiles, risque d'effondrement lié à des cavités, présence de sources...),
- ⇒ Éviter autant que possible l'urbanisation aux abords des secteurs touchés par les nuisances sonores (bords de la RN2 et versant sud, exposé aux couloirs de bruit de l'aéroport) et préserver les éléments de réduction du bruit (végétation),
- ⇒ Ne pas omettre le risque de crash aérien sur le territoire communal.

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour le secteur soumis aux risques de glissement de terrain en interdisant toute nouvelle construction.
- ⇒ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de la N2, ni sur le versant Sud de la commune le plus exposé aux nuisances sonores liées au trafic aérien. Sur ce dernier, seule la densification du tissu urbain existant est permise et l'accueil de projets d'équipements (école et gendarmerie),
- ⇒ Une future zone d'activité (2AUx) est prévue en bordure de la N2. Si elle est réalisée, elle permettra de créer un front bâti et une barrière sonore pour les habitations situées sur l'arrière.
- ⇒ Dans les secteurs où a été relevée la présence de cours d'eau (secteurs délimités sur le plan de zonage sous la dénomination "autres éléments de la trame bleue"), le règlement recommande en zone U de mener des études de sol avant tout projet de construction ou installation afin de minimiser les risques liés à la présence de l'eau (inondation, humidité...)
- ⇒ Les zones d'activités prévues restent éloignées des secteurs d'habitation, le cas échéant, elles doivent mettre en place des aménagement paysager permettant d'assurer des espaces tampons.

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 5 : Valoriser l'identité communale et garantir la place de la nature en ville

STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Préserver l'identité entre ville et campagne en poursuivant le développement de la trame verte urbaine et sa connexion avec les espaces naturels situés aux abords du site urbain, en assurant le maintien d'espaces verts de respiration au sein du tissu bâti.
- ⇒ Favoriser la diversité des espaces verts et offrir aux habitants différentes ambiances paysagères : poursuivre l'aménagement et la restauration du parc historique de la Corbie, réaliser un verger conservatoire, et jardins familiaux.
- ⇒ Préserver les éléments qui sont porteurs de son identité et témoins de son histoire, patrimoines bâtis aussi bien que végétal
- ⇒ Conserver les caractères différenciés des quartiers qui participent chacun à leur manière au visage de Dammartin.
- ⇒ Développer une architecture et d'un urbanisme plus qualitatifs, vecteurs d'attractivité : projets immobiliers, espaces publics, équipements ou traitement des entrées de ville.

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UE...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect, d'emprise et de hauteur de chacune des zones.
- ⇒ Le dispositif réglementaire veille à préserver, au titre des article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal à préserver pour des motifs d'ordre historiques, architecturaux, culturels, paysagers ou encore écologiques : bâtiments, arbres isolés, murs de clôture, alignements d'arbres, coulées vertes, parcs & jardins... Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique (pièce 5bis) et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.
- ⇒ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune.
- ⇒ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.
- ⇒ Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.
- ⇒ Une zone Nj, en bordure du coeur de ville, a été inscrite pour développer des jardins familiaux.
- ⇒ L'OAP centre-ville vise à valoriser la ceinture verte qui entoure le coeur de bourg et à permettre son accessibilité par le développement d'itinéraires à travers le tissu urbain afin de permettre facilement l'accès à la Nature en Ville.

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 6 : Maîtriser le développement urbain

STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL
 - ⇒ Accueillir l'ensemble des futurs logements dans le tissu urbain existant, par l'occupation des dents creuses et par des opérations de renouvellement et de densification.
 - ⇒ Améliorer la densité d'habitat sur les espaces urbains existants en vue d'atteindre l'objectif du SCOT, à savoir une augmentation des densités (humaine et d'habitat) de 10% à l'horizon 2030.
- ⇒ LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE FUTURE
 - ⇒ N'engager aucune consommation foncière à vocation résidentielle, Limiter la consommation foncière, en extension, pour les prochaines années à des surface de l'ordre de :
 - ⇒ 20 ha à vocation économique,
 - ⇒ 6 ha à vocation d'équipements publics.
- ⇒ DÉFINIR LES GRANDES LIMITES DE L'URBANISATION
 - ⇒ Garder une coupure urbaine avec la commune voisine d'Othis,
 - ⇒ Respecter les limites du FUIR (Front Urbain d'Intérêt Régional) inscrit au SCOT

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ La stratégie et les justifications relatives aux objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont exposées dans le chapitre précédent (p. 13 à 28)
- ⇒ En limite avec Othis, une zone Ap (agricole protégée), ne permettant qu'une constructibilité très limitée liée à l'activité agricole (abri pour animaux, petit bâtiment lié à la diversification de l'activité) a été inscrite afin de maintenir la coupure urbaine.
- ⇒ Pas de grandes opérations d'aménagement à vocation de logements programmées par le PLU
- ⇒ Aucune extension du tissu à vocation de logements
- ⇒ Des extensions maîtrisées : 24 ha dont 19 ha à vocation d'activités et 5ha à vocation d'équipements.

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 7 : Préserver les grands équilibres paysagers et les espaces sensibles

STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Assurer la conservation de la mosaïque paysagère (monts et coteaux boisés, plaine agricole, pentes aux occupations agro-naturels) et de son intégrité.
- ⇒ Lutter contre le développement de la cabanisation et des dépôts sauvages, en particulier dans les espaces boisés et les espaces agro-naturels.
- ⇒ Protection des espaces les plus sensibles comme les zones humides
- ⇒ Étendre et mettre en valeur l'Espace Naturel Sensible avec une ouverture au public afin de mieux faire connaître les enjeux de protection de la biodiversité des milieux humides.
- ⇒ Préserver et renforcer autant que possible les corridors écologiques, de la trame verte, bleue et noire, qui traversent son territoire.

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N de protection forte. Seule l'évolution des constructions régulièrement bâties et à usage d'habitation y est admise et de façon encadrée (50m² d'extension max, une annexe de 30m² max. et une piscine). Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les espaces situés sur les coteaux, à proximité des infrastructures de transport bruyantes et les espaces non voués à être ouverts au public.
- ⇒ Les corridors écologiques présents sur le territoire sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ap quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaître la valeur agronomique des terres mais ne permet que des constructions limitées (abri pour animaux, petit bâtiment lié à la diversification de l'activité). Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur.
- ⇒ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, arbres isolés, alignements d'arbres, coulées vertes, voies plantées...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces. Certains des espaces, non accessibles au public et ne nécessitant pas d'aménagements, bénéficient du classement très protecteur de l'EBC.
- ⇒ Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols. Parallèlement, la mise en place de bande d'implantation et d'emprise au sol au sein de ces bandes permet de préserver de la construction les fonds de parcelle et de sauvegarder ainsi une trame verte continue et connectée au sein des espaces urbains.
- ⇒ Les OAP inscrivent des exigences en matière de traitement des franges urbaines et d'insertion des constructions dans le paysage.
- ⇒ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.
- ⇒ Dans l'ensemble des zones, la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière ou de l'opération est obligatoire.
- ⇒ Le PLU développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte.
- ⇒ Les zones humides avérées, les mares et autres éléments de la trame bleue ont été inscrits sur les documents graphiques. Un règlement adapté est prévu afin de conserver ces espaces et leur intégrité. Dans les enveloppes d'alerte de zones humides, le règlement recommande de mener des études de sol avant tout projet de construction (des cartes sont annexées au règlement à cet effet).
- ⇒ L'espace naturel sensible (ENS) est classé en zone N assortie d'une protection pour motif d'ordre paysager et écologique (L151-23 du code de l'urbanisme).

Orientation 2 : Un territoire durable offrant une véritable qualité de vie

Objectif 8 : S'engager dans la transition écologique

STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ L'incitation à la réduction de la consommation énergétique consacrée aux usages domestiques : rénovation énergétique, confort thermique des bâtiments, développement des énergies renouvelables, implantations prenant en compte l'ensoleillement, démarches de performance énergétique des constructions),
- ⇒ L'encouragement aux déplacements non polluants : circulations douces, installation de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques,
- ⇒ Le passage à l'éclairage LED pour l'éclairage public (dans l'espace public comme dans les bâtiments publics),
- ⇒ L'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments publics (en améliorant l'isolation notamment).

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ A travers les OAP, le projet cherche à minimiser la place de la voiture et à développer le maillage de circulations actives par l'inscription de cheminements à réaliser.
- ⇒ Le choix de limiter l'extension du tissu bâti et d'accueillir une partie des nouveaux logements au sein du tissu actuel participe à la volonté communale de favoriser et de promouvoir les déplacements actifs et la proximité des transports en commun.
- ⇒ Le règlement des zones U et AU formule des prescriptions et recommandations qui doivent permettre des projets plus économes en énergie et ayant un impact environnemental limité. Notamment, il est exigé que les constructions d'au moins 10 logements ou d'au moins 1 000m² de surface de plancher, présentent un bilan énergétique avec au minimum 20% d'énergies d'origine renouvelable.
- ⇒ Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions)
- ⇒ Le règlement formule des prescriptions pour assurer des espaces de stationnement vélos suffisants et effectifs.
- ⇒ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager ces mobilités : élargissement de la voirie, réaménagement de carrefour...
- ⇒ Au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, de nombreux chemins existants et à conserver, ou à créer, ont été repérés sur les documents graphique.

EXPOSÉ DES PRINCIPES DE DÉLIMITATION DES ZONES

Généralités

Conformément à l'article L151-9, le PLU peut découper le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 16 articles :

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

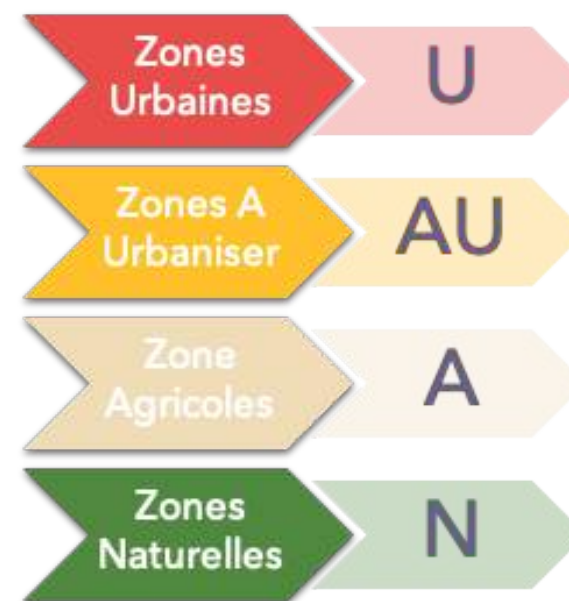
- Les zones urbaines : U (Art. R151-18 du Code de l'Urbanisme)

« [...] Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

- Les zones à urbaniser : AU (Art. R151-20 du Code de l'Urbanisme)

« [...] Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »



- Les zones agricoles : A (Art. R151-22 du Code de l'Urbanisme)
« [...] Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

- Les zones naturelles : N (Art. R151-24 du Code de l'Urbanisme)
« [...] Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels,*
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Chaque zone peut être subdivisée en secteurs afin de préciser des règles spécifiques.

L'évolution des zones entre le PLU précédemment en vigueur et la révision n°1

PLU avant révision		
Zones	Secteurs	Vocation
UA		Zone urbaine ancienne du centre bourg aux fonctions mixtes
UB	UB	Zone d'habitat majoritairement individuel + activités commerciales ou de services
	Uba	Secteur sensible du coteau Sud dont le caractère paysager doit être maintenu
UC		Zone d'habitat individuel de faible densité
	UCa	Secteur au tissu pavillonnaire existant avec possibilités de construction supplémentaires
	UCb	Secteur destiné à recevoir de l'habitat type maison de ville
UD		Zone d'habitat individuel de faible densité + activités de bureaux, équipements publics
UE		Zone d'équipements collectifs et d'intérêt général
UF		Zone d'habitat individuel de faible densité avec absence de réseau d'assainissement
UR		Zone d'emprise du réseau routier
UX		Zone d'activités mixtes
1AU	1AUa	Zone d'extension de l'habitat + équipements : avenue Général Leclerc
	1AUb	Zone d'extension de l'habitat + équipements : Gué Douy
	1AUc	Zone d'extension de l'habitat + équipements : la Tuilerie
	1AUd	Zone d'extension de l'habitat + équipements : développement de la Ville Trait d'Union "La Folle Emprince" (1AUd1, 1AUd2, 1AUd3)
1AUX	1AUXa	Zone d'urbanisation future à vocations d'activités économiques mixtes sauf industrie, artisanat et logistique
	1AUXb	Zone d'urbanisation future à vocations d'activités économiques mixtes
2AU		Zone d'extension à long terme à vocation d'habitat et d'équipements
2AUx		Zone d'extension à long terme à vocation d'activités et d'équipements
A		Zone agricole
N	N	Zone naturelle
	Na	Zone naturelle d'économie agricole où la qualité paysagère exclut la construction
	Nb	Zone naturelle intégrant des constructions existantes autorisant aménagement et extension

		PLU après révision	
Evolution	Zones	Secteurs	Vocation
	UA		Zone urbaine ancienne du centre bourg aux fonctions mixtes
Suppression du secteur UBa qui intègre la zone UC à caractère pavillonnaire	UB		Zone urbaine agglomérée dans la continuité du centre ville. Zone privilégiée de densification. Tissu mixte
Suppression des sous-secteurs UCa et Ucb qui intègrent la zone UC générale	UC		Zone urbaine agglomérée à vocation résidentielle et à dominante d'habitat pavillonnaire
		UCa	Secteur d'habitat collectif au sein de la zone UC
Changement d'emprise et de destination de la zone qui recouvre désormais le périmètre de l'ancienne ZAC de la Folle Emprince. L'ancienne zone intègre la zone UC	UD		Zone urbaine agglomérée à vocation résidentielle et à dominante d'habitat pavillonnaire du quartier de la Folle Emprince
		UDa	Secteur d'habitat collectif au sein de la zone UD
	UE		Zone d'équipements collectifs et d'intérêt général
Zone supprimée et intégrée à la zone UC			
	UR		Zone d'emprise du réseau routier
Création du secteur Uxa	UX		Zone d'activités mixtes
		Uxa	Zone d'activités tertiaires
Zone intégrée à la zone UC Zone intégrée à la zone UC Zone intégrée en partie en zone UB et en zone N Zone devenue UD + secteur UDa	1AU	1AUe	Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
Zone devenue Uxa			
	1AUX		Zone d'urbanisation future à vocations d'activités économiques mixtes
Zone supprimée			
	2AUx		Zone d'extension à long terme à vocation d'activités et d'équipements
L'ancien secteur Na est remplacé par le secteur Ap Secteur supprimé. Les sites intègrent la zone A ou UE	A	A	Zone Agricole
		Ap	Secteur agricole protégé
		N	Zone naturelle
		Nj	Secteur naturel de jardins

EXPOSÉ DES PRINCIPES DE DÉLIMITATION DES ZONES

Délimitation détaillée des zones urbaines

La zone UA

Description et vocation de la zone

La zone UA correspond au centre ancien et au coeur de ville. Elle s'inscrit autour de la rue du Général de Gaulle, arrête centrale de Dammartin. Elle borde des sites symboliques comme le Parc de la Corbie, ou l'esplanade du Château.

La zone UA doit permettre de répondre aux objectifs définis par le PADD comme :

- Accueillir de nouveaux logements et répondre aux enjeux de mixité sociale et de l'habitat,
- Sauvegarder le commerce de proximité,
- Améliorer l'offre en équipements,
- Développer le maillage de circulations actives,
- Mieux réglementer le stationnement,
- Retrouver un centre ville attractif et qualitatif,
- Maintenir la place de la Nature en ville...

Objectifs réglementaires associés

La zone UA est caractérisée par une architecture traditionnelle construite majoritairement sur l'alignement de la rue et sur les deux limites séparatives créant ainsi une continuité bâtie. Les hauteurs traditionnelles ne dépassent pas le R+2+combles. Ainsi, le règlement vise à maintenir cette organisation traditionnelle

En tant que zone principale et ancienne, la zone UA doit également :

- Assurer la mixité des fonctions, en autorisant les habitations, mais aussi l'ensemble des activités compatibles avec la vocation résidentielle, afin de garder et de rapprocher les lieux de vie et d'emploi, mais aussi de redynamiser le cœur de ville,
- Sauvegarder et développer le commerce et les services,
- Favoriser les déplacements doux en offrant une zone fonctionnelle mixte,
- Maintenir voire redévelopper une trame verte urbaine en imposant des surfaces éco-aménageables,

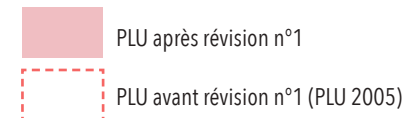


VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UA

- Sauvegarder les caractères patrimoniaux et identitaires de la commune,
- Assurer que la réalisation de nouveaux logements se fera en cohérence avec le tissu urbain existant,
- Répondre aux besoins en logements en s'assurant que l'offre soit cohérente avec le profil communal et la demande,
- Assurer le respect des objectifs de mixité sociale.

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

AVANT/APRES



❶ // Limiter l'étirement du tissu au sein de l'espace naturel boisé

Ce secteur un peu isolé du centre se situe le long du chemin du petit puits qui permet de rejoindre le quartier de la Folle Emprince. Il n'est desservi actuellement que par un chemin, carrossable mais non aménagé, et n'est pas raccordé à l'assainissement collectif. Il compte aujourd'hui un pavillon et deux rangées de garages. Le site est entouré de végétation qui caractérise ce secteur de la commune qui forme le prolongement du Parc de la Corbie. De plus, le relief commence à y être marqué puisqu'il s'agit là du début du coteau qui descend, assez abruptement, vers le Nord.

Pour toutes ces raisons, la commune n'a pas souhaité maintenir les capacités d'extension précédemment inscrites et fixe la limite de la zone au droit des constructions existantes. La partie déclassée intègre la zone N, assortie d'un classement en Espace Boisé Classé afin de sauvegarder le couvert végétal (voir aussi les justifications des prescriptions graphiques).

❷ // Supprimer les possibilités d'extension au sein du parc de la Corbie

Au sein même du parc de la Corbie, parc historique et emblématique de la commune, une large bande constructible (env. 30m de profondeur), située tout le long de l'avenue Eugène Hémar, avait été inscrite en zones UA et UE. Outre le fait que l'urbanisation de ce secteur détruirait une partie d'un site patrimoniale et notamment, du mur en pierre qui ceinture le parc, la municipalité ne souhaite pas toucher à cet espace de nature en plein coeur de ville, lieu de promenade et de repos pour bon nombre d'habitants. Cet accès à la nature en ville et la préservation de la trame verte en milieu urbain est l'un des engagements forts porté par le PADD.

Le secteur déclassé réintègre la zone naturelle (N). La partie de la zone UE située de l'autre côté de l'avenue, et qui couvrait le parking du cimetière est quant à elle réinscrite en zone UA, comme le cimetière. Un lien est désormais créé entre la zone N du parc et celle de la large allée plantée qui mène au cimetière.

❸ // Redélimiter l'entrée du coeur de ville côté Ouest

Afin de mieux caractériser l'entrée dans le coeur de ville côté Ouest de la rue du Général de Gaulle, la zone UA a été étendue sur la partie Sud, intégrant un pavillon isolé. Si celui-ci venait un jour à disparaître, l'application du règlement de la zone UA permettra une implantation à l'alignement qui fera écho aux constructions situées de l'autre côté de la rue et qui caractérisera ainsi davantage l'entrée dans le centre ville.

A côté, le site qui accueille aujourd'hui encore le siège de la CCPMF (Communauté de communes des plaines et monts de France), ancienne intercommunalité dont faisait partie Dammartin, est reclassé en zone UE, zone des équipements publics et d'intérêt collectif. Si le siège devait déménager, la mairie souhaite pouvoir installer des équipements communaux dans cet espace.

AVANT



APRES



Enfin, la délimitation avec la nouvelle zone UB est revue au regard des constructions réalisées ces dernières années. La zone UA s'arrête au droit des constructions les plus anciennes et implantées à l'alignement comme dans le reste de la zone. Sont reclassées en UB, les constructions récentes et implantées en retrait de la voie.

4 // Redéfinir la limite Sud de la zone

Il a été choisi de fixer la limite de la zone UA à la partie Nord de la rue des Oulches et de la rue Victor Offroy. En effet, les parties Sud de ces rues et tout le reste du versant Sud se caractérisent par un tissu principalement résidentiel, composé de pavillons, disposés en retrait de la voie et, le plus souvent en retrait des limites séparatives. Bien qu'il existe quelques constructions anciennes, notamment rue des Oulches et rue de la libération, les implantations ne sont majoritairement pas celles de la zone UA et de l'hyper centre. C'est pourquoi, il a été choisi de reclasser ces secteurs dans la zone UC, zone à caractère pavillonnaire.

5 // Redélimiter l'entrée du coeur de ville côté Est

La place Lavollée constitue aujourd'hui la porte d'entrée dans le coeur de ville. Elle a d'ailleurs récemment été réaménagée pour appuyer ce statut et mieux structurer et rendre lisible cet espace. C'est pourquoi, la nouvelle délimitation de la zone UA s'appuie naturellement sur les limites de cette place qui sont définies par une diagonale depuis la ruelle du Jard vers la rue Lavollée et l'esplanade du Château.

Toutes les constructions situées à l'Est de cette diagonale ont donc été intégrées en zone UB, pour celles situées en bordure de l'avenue Maréchal Leclerc et en zone UC pour les autres.

6 // Limiter l'étiement du tissu au sein de l'espace naturel boisé (2)

Comme pour le premier point, les limites de la zone UA ont été revues sur les arrières de la rue de l'Hôtel Dieu pour limiter les possibilités de constructions vers le massif boisé et les secteurs au relief marqué. Les secteurs déclassés sont intégrés à la zone naturelle (N).

AVANT

APRES



La zone UB

Description et vocation de la zone

La zone UB représente la zone agglomérée dense, à vocation mixte, située dans le prolongement de la zone UA. Sans posséder les caractères du centre ancien (implantation à l'alignement notamment), elle affiche néanmoins des caractéristiques similaires comme la mixité fonctionnelle et du bâti lequel mêle, constructions pavillonnaires et habitat collectif.

UB est la zone de Dammartin qui s'est le plus transformée ces dernières années et qui poursuit sa mutation. Proche du centre, facilement accessible, elle est une zone privilégiée de densification. Le PLU accompagne donc l'évolution de ces secteurs qui sont situés dans la continuité de la zone UA :

- à l'Est, autour de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- à l'Ouest, sur l'extrémité de la rue du Général de Gaulle,
- et autour d'une partie de la ruelle des filoirs.

La zone UB doit participer aux objectifs du PADD comme l'accueil de nouveaux logements, tout en maintenant une trame verte urbaine qui respectera notamment l'identité de ces secteurs.

Objectifs réglementaires associés

Secteur majoritairement résidentiel, la zone UB permet néanmoins une mixité fonctionnelle. Ainsi, peuvent y coexister, généralement en ordre discontinu, de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont parfaitement intégrés dans leur environnement et de façon limitée.

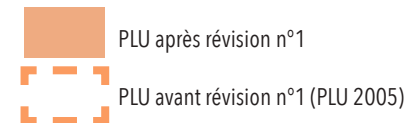
La zone UB est une zone privilégiée de densification et d'accueil de nouveaux logements. Dans cet esprit, le règlement intègre des dispositions visant à permettre, tout en encadrant, la production de nouveaux logements.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UB

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

AVANT/APRES



1 // Le secteur Sud-ouest : accompagner une mutation entamée

La partie Sud-ouest de la rue du Général de Gaulle est un secteur en pleine mutation où déjà depuis quelques années, les pavillons tendent à être remplacés par des immeubles de logements collectifs. En effet, le PLU précédemment en vigueur avait découpé le territoire en de nombreuses zones et sous-secteurs, sans opérer de réelles différences au niveau réglementaire. Par exemple, presque toutes les zones permettaient des hauteurs maximales autour de 14m au faitage, y compris le sous-secteur UCa dans lequel se situait cette partie de la rue du Général de Gaulle. C'est ainsi que plusieurs opérateurs ont pu déposer des projets de 40 à plus de 100 logements, en regroupant différentes parcelles. Aujourd'hui, cette zone peine donc à trouver une réelle identité au sein de l'espace urbain. Mi-pavillonnaire, mi-habitat collectif, mi-constructions anciennes, mi-constructions neuves, elle rend l'entrée dans l'espace urbain plutôt brouillonne.

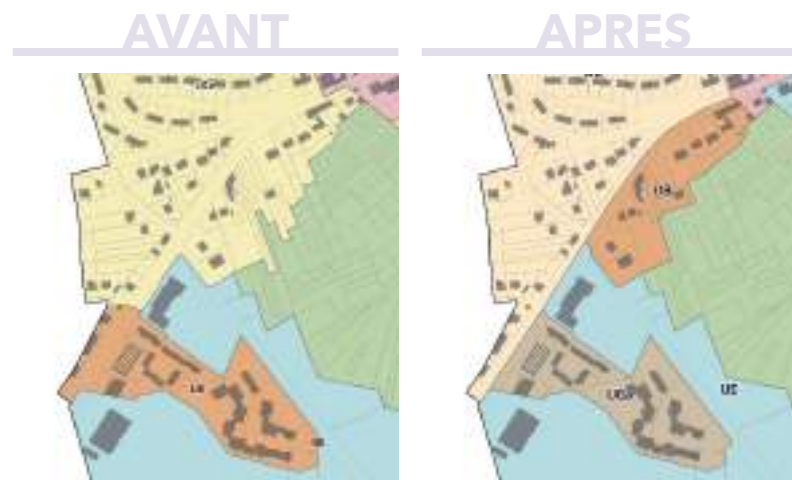
Accompagnant l'entrée vers l'hyper centre, la municipalité a considéré que la poursuite de la densification de ce secteur avait du sens afin qu'il retrouve une certaine cohérence et ainsi participe à l'amélioration de la lecture de l'espace urbain. Le découpage de la limite avec la zone naturelle, en fond de parcelle, a cependant été revu pour éviter que les constructions ne descendent trop sur le coteau et pour préserver de l'urbanisation les espaces naturels et boisés actuels. La partie Nord de la rue, à l'opposé, dont le tissu pavillonnaire s'est maintenu, conserve un classement en zone UC.

L'ancienne zone UB, en limite avec Longperrier, étant déjà complètement bâtie, plus éloignée de la centralité et ne présentant pas de possibilité de densification, intègre le sous-secteur UCa, secteur d'habitat collectif au sein de la zone majoritairement pavillonnaire dont certaines caractéristiques restent similaires à celle de la zone UB, comme par exemple la hauteur maximale autorisée ou encore la profondeur de la bande d'implantation.

2 // Requalifier le versant Sud

Comme cela a été indiqué plus haut, le PLU précédemment en vigueur offraient de larges possibilités de densification, y compris des secteurs pavillonnaires, au détriment du maintien des caractères identitaires de ces secteurs. C'est pourquoi, ceci a constitué un objectif important pour la révision du PLU, inscrit dans le PADD. Cela s'est donc naturellement traduit par une redéfinition de la délimitation des zones et de leurs règlements. Ce fut aussi l'occasion de procéder à une simplification des différentes zones. L'ancien secteur UBa, qui couvrait le versant Sud, visait à préserver ce secteur particulièrement sensible du point de vue paysager notamment des perceptions lointaines. Pour autant, il autorisait une hauteur jusqu'à 14,8m au faitage, ce qui semble peu cohérent avec l'objectif initialement recherché. C'est pourquoi, dans le but toujours identifié par la collectivité, de préserver ce secteur qui présente en effet des sensibilités paysagères fortes mais aussi parce que la collectivité ne souhaite permettre qu'une densification très mesurée et ponctuelle de ce secteur le plus exposé aux nuisances sonores liées au trafic aérien, le secteur UBa intègre la zone UC, à caractère pavillonnaire.

Seule la frange nord-ouest du secteur est maintenue en zone UB. Sur cette partie autour de la ruelle des filoirs, plusieurs bâtiments collectifs ont déjà été réalisés et un nouveau (projet seniors) a été



autorisés et devrait prochainement voir le jour. Cette partie ne présente donc déjà plus les mêmes caractéristiques que le reste du sous-secteur UBa et il n'apparaissait donc pas cohérent d'y maintenir un zonage visant à préserver le tissu pavillonnaire.

La zone délimitée, bien que ne présentant plus beaucoup de disponibilités, pourra encore être légèrement densifiée. Sa situation en bordure du centre ville en fait un site cohérent avec les objectifs communaux visant à redynamiser la centralité, à favoriser les déplacements actifs et les transports en commun... Sa position sur le coteau reste moins sensible que d'autres grâce à la présence des boisements juste au Sud qui assurent son intégration dans le paysage.

③ // L'avenue du Maréchal Leclerc : Renforcer l'arrêt central de Dammartin

L'avenue du Maréchal Leclerc, qui prolonge la rue du Général de Gaulle jusqu'au rond point d'entrée dans Dammartin depuis la RN2, est devenue une artère majeure de la Ville. Comme à l'Ouest, les pavillons ont laissés la place à des immeubles d'habitat collectif et cette tendance se poursuit avec pas moins de 6 projets en cours de construction ou à venir, allant de 30 à près de 90 logements.

Comme indiqué précédemment, la volonté communale est de permettre la poursuite de cette mutation tout en l'accompagnant afin qu'elle se réalise de manière cohérente et structure le paysage urbain en amont de l'entrée dans l'hypercentre. Elle doit accompagner le visiteur vers le coeur de ville tout en gardant une identité qui lui est propre. Le règlement a donc été retravaillé en ce sens.

La zone UB s'enrichit de deux constructions situées entre l'avenue de la Tuilerie et l'avenue du Maréchal Leclerc (voir justification de la zone UA) ainsi que d'une partie (l'autre restant en zone naturelle) de l'ancienne zone 1AUc, ayant fait l'objet d'un permis d'aménager accordé. Le projet proposant principalement des logements en collectif, c'est naturellement que le choix du classement s'est porté sur la zone UB.

④ // Ajuster les limites à la réalité du terrain

A l'extrémité Est de la zone UB, le zonage initial avait permis la construction en double rideau. Il s'est trouvé aujourd'hui que la construction réalisée se situait en partie sur la zone 2AUx (n'apparaissant pas sur le fond cadastral qui a servi pour la révision elle a été reportée manuellement et reste indicative).

La zone 2AUx n'ayant pas été conservée sur ce secteur et afin de correspondre au mieux à la réalité du terrain pour ne pas engendrer des difficultés dans les demandes ultérieures d'autorisation d'urbanisme, le zonage a été ajusté.

AVANT

APRES



La zone UC

Description et vocation de la zone

La zone UC couvre la majorité du territoire de Dammartin. Elle regroupe les extensions résidentielles réalisées en continuité de la zone agglomérée et à caractère principalement pavillonnaire qui fut le mode d'extension privilégié sur le territoire depuis les années 60. Ponctuellement, de l'habitat collectif y est présent et a donc été classé dans un sous-secteur dénommé, UCa.

La vocation dominante d'habitat doit être maintenue afin de ne pas diluer les commerces et de renforcer la centralité. Cependant des activités de service peuvent ponctuellement y être admises.

Tout comme les autres zones, la zone UC doit participer aux objectifs du PADD visant à l'accueil de nouveaux logements mais il s'agit surtout de préserver les caractères et qualités spécifiques de ces zones, autre objectif fort du PADD. En particulier, le caractère pavillonnaire, c'est-à-dire la maison avec son jardin. Encore une fois, il faut rappeler que même les secteurs pavillonnaires autorisaient des hauteurs maximales de 12m à 14m (soit R+2 voir R+3). Les règles ont donc été revues pour mieux s'attacher à la conservation de ces espaces et d'y valoriser la trame verte qui constitue une identité forte des ces quartiers.

La zone UC est issue du rassemblement de plusieurs zones et sous-secteurs du PLU. Elle couvre aujourd'hui :

- le secteur Ouest de la commune délimité entre l'avenue de Saint-Ladre et la rue du Général de Gaulle/route de Longperrier,
- le versant Sud,
- tout le secteur pavillonnaire du versant nord-est, comprenant notamment le quartier des Vergers.

Objectifs réglementaires associés

Secteur principalement résidentiel, la zone UC permet néanmoins les activités de services et les équipements, à condition qu'ils restent compatibles avec l'environnement résidentiel.

La zone UC doit permettre de maintenir les caractères pavillonnaires et le style architectural traditionnel des quartiers et la trame verte qui y est présente.

Le secteur UCa possède quant à lui des règles proches de la zone UB afin de s'adapter à l'habitat collectif qu'il représente.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UC

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

Le quartier Ouest autour de l'Avenue de Saint-Ladre

Dans cette partie de la commune, la zone UC s'appuie sur la délimitation de l'ancien secteur UCa qui couvrait les extensions pavillonnaires.

Elle s'enrichit des anciennes zones UF, qui concernaient les sites de faible densité et non desservis par l'assainissement collectif. Le PLU intègre des dispositions spécifique en cas d'assainissement non collectif et les nouvelles technologies pour le traitement des filières non collectives permettent désormais une densité plus importante qu'auparavant. C'est pourquoi, il n'a pas été jugé nécessaire de conserver une zone spécifique.

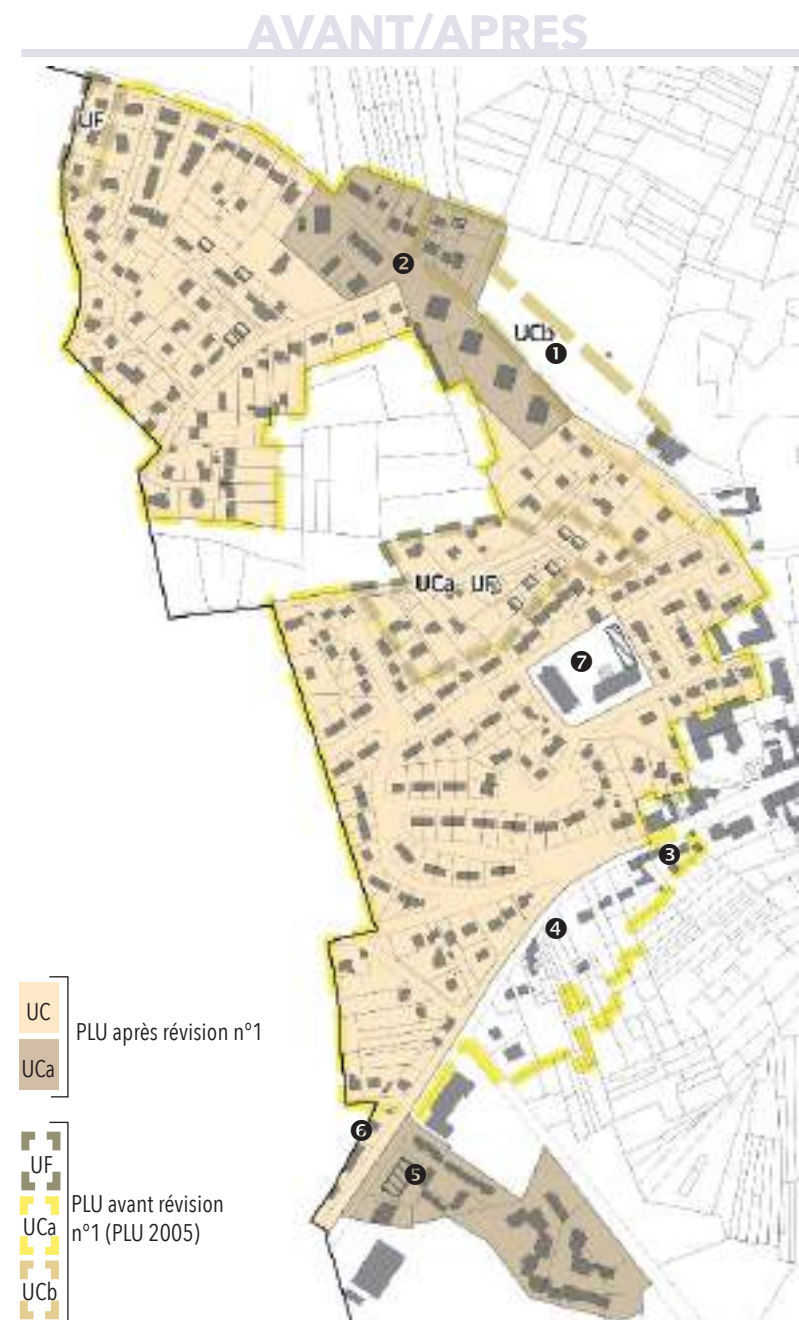
L'ancien secteur UCb (❶) n'a pas été entièrement maintenu. En effet, comme en UA, il permettait l'urbanisation, le long de l'avenue de Saint-Ladre, d'une bande de 35m de profondeur, au sein du parc de la Corbie. Pour les mêmes raisons que l'autre secteur, la préservation de ce parc historique a conduit la municipalité à reclassé ce secteur en zone naturelle (N). Seule la partie qui comprenait déjà des constructions a été intégrée au secteur UCa.

Le secteur UCa, de part et d'autre de l'avenue de Saint-Ladre (❷), intègre des collectifs existants mais également, sur la frange Est de la rue, des parcelles aujourd'hui occupées par des pavillons. Plusieurs projets de logements collectifs sont en cours sur ce secteur et la municipalité a accepté de voir celui-ci se densifier car il s'intègre dans un ensemble déjà composé d'habitat collectif, et il est desservi par l'avenue de Saint-Ladre qui reste un des axes principaux de la commune permettant de rejoindre facilement le centre ville. Ce secteur intègre notamment les potentiels de densification du territoire identifié par le PLU et comptabilisé dans les objectifs de logements.

Les évolutions des points ❸, ❹, ❺ sont détaillées dans les zones précédentes (UA/UB).

La partie (❻) située sur la route de Longperrier, en limite avec la commune du même nom, intègre la zone UC générale afin de rester cohérent avec le reste de la zone. En effet, sur la commune voisine, la ruelle à Dugué qui commence sur Dammartin présente un caractère essentiellement pavillonnaire.

L'école de l'Eau Bonne (❼) intègre quant à elle la zone UE, réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif.



AVANT/APRES



Le versant Sud

Comme dans le quartier Ouest, la zone UC englobe l'ancienne zone UF.

Elle intègre également l'opération du Gué Douy (❶), ancienne zone 1AUb, urbanisée sous le PLU précédent et aujourd'hui terminée.

Au bout de l'avenue des Sablons (❷), la limite de la zone est revue et s'arrête désormais à la dernière construction existante, retirant une parcelle de la zone UC. Il s'agit là de limiter l'extension de l'urbanisation sur cette partie de la commune, éloignée de la centralité, en impasse et en bordure de la RN2 et donc soumise à de fortes nuisances sonores. La préservation des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances étant un objectif du PADD, il a été choisi de retirer cette parcelle. Elle intègre la zone naturelle, comme les parcelles voisines.

AVANT/APRES

Le versant Nord-est

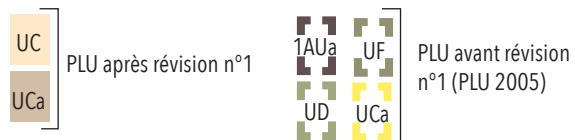
La nouvelle zone UC couvre désormais, en complément de l'ancien secteur UCa :

- L'ancienne zone UD, "zone d'habitat de faible densité avec des activités de bureaux, des équipements relatifs à la santé, des équipements publics de toute nature". Le tissu pavillonnaire, similaire à celui de la zone voisine, a conduit à son intégration en zone UC pour ne former qu'une seule zone. Les équipements publics, en réalité une école (③) intègre la zone UE, réservée à ce type d'équipement.
- Une ancienne zone UF, qu'il n'était plus pertinent de maintenir comme expliqué précédemment.

Deux secteurs UCa ont été délimités :

- Sur un collectif situé rue Montaigne (①),
- Sur un quartier d'habitat collectif (②) réalisé sous le PLU et classé précédemment en zone 1AUa.

La délimitation au niveau de la place Lavollée a évolué (④), comme cela a été expliqué dans les justifications de la zone UA. Les deux constructions concernées présentant un caractère de logement individuel, n'étant pas constitutives de la centralité, ni de l'arrête centrale autour des rues Charles de Gaulle et Maréchal Leclerc, le classement en zone UC a été retenu. Il s'agissait aussi de maintenir une plus faible densité aux abords de l'esplanade du Château afin que ce site conserve toute son intégrité et que les abords participent au caractère paysager et naturel de cet espace.



AVANT



APRES



La zone UD

Description et vocation de la zone

La zone UD couvre le quartier de la Folle Emprince, ancien périmètre de ZAC clôturée en 2023 et dont l'urbanisation a été impulsée par le PLU. Réalisée entre 2008 et 2023, elle a permis l'accueil de près de 770 logements ainsi que des équipements publics comme l'école du Petit Prince et quelques commerces.

Aujourd'hui, la vocation dominante d'habitat doit être maintenue. Comme dans la zone UC, il s'agit de ne pas multiplier les zones de commerces afin de renforcer la centralité mais des activités de service peuvent ponctuellement y être admises.

Bien qu'elle ressemble fortement à la zone UC et à son sous-secteur UCa, la zone UD, et son sous-secteur UDa ont été délimités pour prendre en compte certaines spécificités, notamment en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions ou encore les clôtures.

La zone UD n'a que peu vocation à répondre aux objectifs du PADD visant à l'accueil de nouveaux logements. S'agissant d'un quartier neuf, il n'y a aujourd'hui plus de disponibilités. Le PLU s'attache donc principalement à maintenir l'identité et les caractères de la zone et à permettre les évolutions inhérentes à ce type de quartier (réalisation d'extension, d'annexes, aménagement des constructions...)

Comme pour la zone UC, le sous-secteur, ici dénommé, UDa couvre les parties où sont présents les logements collectifs.

Objectifs réglementaires associés

Secteur principalement résidentiel, la zone UD permet néanmoins les activités de services et les équipements, à condition qu'ils restent compatibles avec l'environnement résidentiel.

La zone UD doit permettre de maintenir les caractères pavillonnaires et le style architectural de ce nouveau quartier ainsi que la trame verte qui y est présente.

La zone UD et son sous-secteur UDa possèdent néanmoins un caractère proche de celui de la zone UC (et du sous-secteur UCa) afin d'assurer une cohérence d'ensemble à l'échelle de la Ville.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UD

La zone UD regroupe les anciennes zones 1AUd1, 1AUd2 et 1AUd3 qui correspondaient aux différentes phases de la ZAC.

Plusieurs secteurs du périmètre initial (❶) n'ont finalement pas été urbanisés et leur urbanisation a été définitivement abandonnée. La collectivité a choisi de réintégrer l'ensemble de ces secteurs en zone naturelle (N) puisque ces sites sont constitutifs de la zone naturelle attenante majoritairement boisée. Seule une petite partie, d'environ 7 000m², a été conservée (❷) et reclassée en zone 1AUe. Elle a pour objet la réalisation éventuelle d'une nouvelle école. En effet, les équipements scolaires au sein de la ZAC ont été largement sous-dimensionnés et l'école est arrivée à saturation. Ce site a donc pour vocation d'accueillir un nouvel équipement pour palier les difficultés de gestion actuelles.

D'ailleurs, tous les équipements réalisés dans le cadre de la ZAC (❸), qu'il s'agisse de bâtiment ou d'aménagement et installations de plein air, ont été inscrits en zone UE.

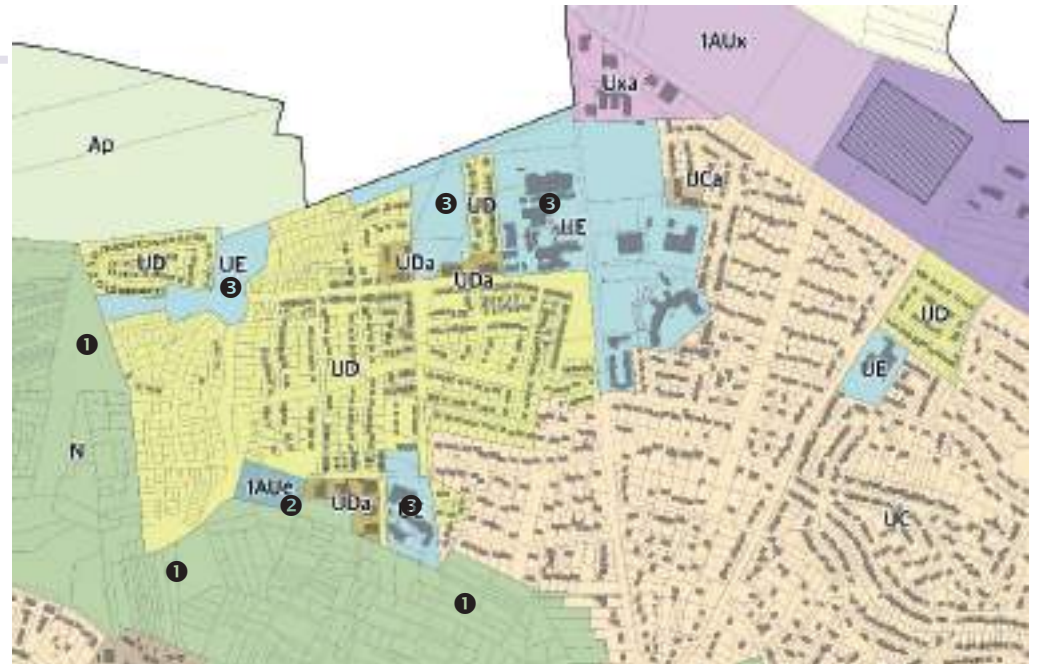
Enfin s'agissant d'une ZAC multi-sites, elle comportait des secteurs 1AUXa, qui pouvaient être urbanisés pour des activités tertiaires ou pour du logement dans le cadre d'une opération groupée. C'est ce qui a été le cas pour le secteur en bordure de la route d'Eve. Il intègre donc la zone UD.



AVANT



APRES



La zone UE

Description et vocation de la zone

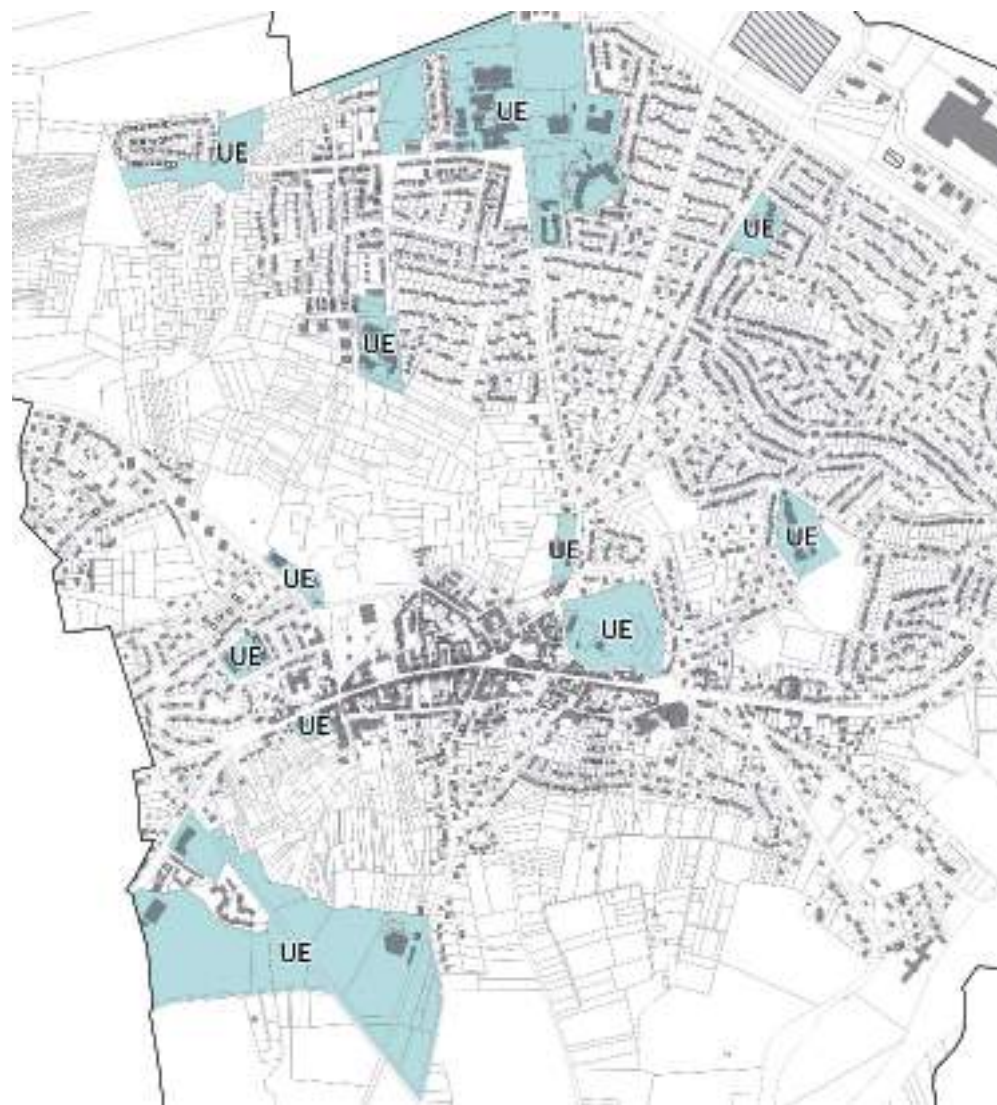
La zone UE est une zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend aujourd'hui plusieurs secteurs répartis dans l'ensemble du territoire urbain. On note un grand secteur au nord, composé du lycée, du collège et de plusieurs équipements sportifs. Au sud également, un grand secteur couvre le lycée de Longperrier et plusieurs équipements sportifs. La zone UE couvre ensuite les différents équipements communaux répartis dans les quartiers comme les différentes écoles.

La zone UE doit répondre à l'objectif du PADD qui vise à améliorer l'offre en services et équipements.

Objectifs réglementaires associés

Le règlement vise à maintenir la spécificité de cette zone à vocation d'équipements et à assurer les possibilités d'évolution des équipements mais également à permettre l'accueil éventuelles de nouvelles structures sur les sites existants.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UE

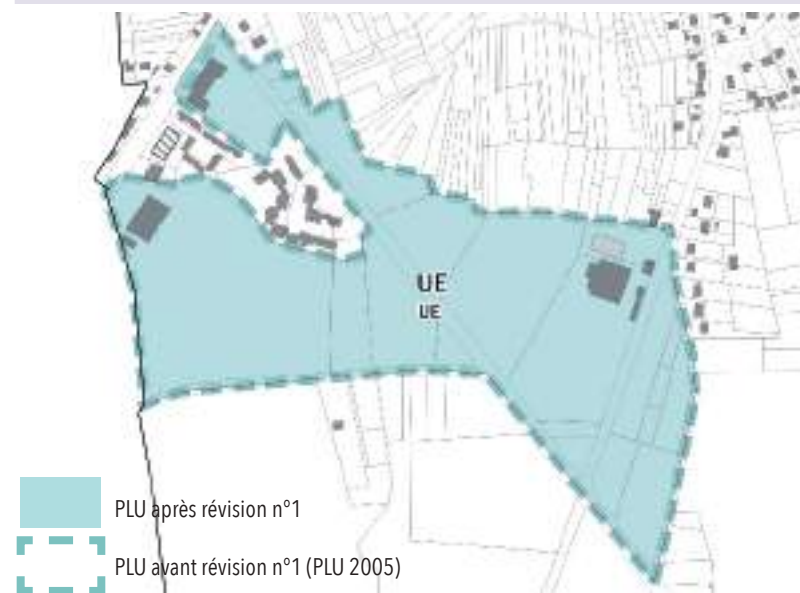
Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

Secteur Sud

La délimitation de la zone UE sur le secteur Sud reste inchangée. Elle couvre notamment : le lycée Charles de Gaulle, à cheval sur la commune de Longperrier, la caserne de pompiers, le terrain d'accueil des gens du voyage, le nouveau cimetière, le pôle sportif Mauriceau.

Secteur centre

AVANT/APRES



AVANT/APRES



La zone UE était une zone déjà existante au document précédent. Elle couvrait les "équipements collectifs d'intérêt général". Cependant, elle ne comprenait qu'une partie des équipements de la commune. La révision n°1 a donc été l'occasion d'opérer une véritable mise à jour de ce secteur. Il traduit la volonté communale de travailler à l'amélioration de ces sites, objectif pris dans le PADD.

La zone UE s'enrichit :

- De l'école de l'Eau Bonne (❶), auparavant classée en zone UCa comme le reste du quartier auquel elle était intégrée,
- De l'école du Verger (❷), qui comme celle de l'Eau Bonne était auparavant classée dans la zone UD comme le reste du quartier. Son périmètre a été légèrement élargi par rapport au périmètre initial pour intégrer une partie des bâtiments qui ont été réalisés (extension) sous le PLU et qui se trouvaient en partie en zone N (parc Le Dû). La délimitation de la nouvelle zone a été volontairement assez large pour assurer de nouvelles capacités d'extension au site si cela s'avérait nécessaire. Si les équipements publics sont autorisés en zone N, la municipalité préfère garder intact les secteurs en zone naturelle. La délimitation des nouvelles zones UE répond aussi à cet enjeu.

Au niveau du secteur (❸) du parc de la Corbie qui comprend également la crèche, les limites de la zone UE ont été retravaillées suite à l'abandon des zones constructibles au sein du parc de la Corbie, en UA et UCb (voir les justifications de ces zones). La zone est désormais circonscrite autour des bâtiments de la Corbie et de la crèche.

Le site (❹) qui accueille aujourd'hui encore le siège de la CCPMF (Communauté de communes des plaines et monts de France), ancienne intercommunalité dont faisait partie Dammartin, est reclassé en zone UE. Si le siège devait déménager, la mairie souhaite pouvoir y installer des équipements communaux, c'est pourquoi un changement de zone a été opéré.

AVANT



APRES



Enfin, sur ce secteur central, la zone UE intègre deux anciennes zones Nb : celle de l'esplanade du château (6) et celle de la Villa de Gesvres (5). Pour ces secteurs, le PLU précédent avait choisi un classement en sous-secteur Nb, probablement au regard de faible densité bâtie et de la proportion importante de végétation. Ce secteur permettait néanmoins l'aménagement et l'extension des constructions existantes mais également les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

Le classement en zone UE réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif apparaît donc cohérent avec le classement initial. Il s'agissait pour la municipalité de regrouper tous les sites dans une seule zone et de ne pas multiplier les différents sous-secteurs pour une meilleure lisibilité et une cohérence de traitement.

Toutefois, la zone Naturelle initialement choisie révélait la sensibilité de ces sites et leur caractère paysager fort. C'est pourquoi, la révision s'est attachée à maintenir cette attention :

- Le périmètre de la zone autour de la Villa de Gesvres (5) a été très largement limité par rapport à la zone Nb initiale. Il reste circonscrit aux bâtiments et parkings actuels. Le fond de la zone a été reclassé en zone naturelle avec un classement en EBC (Espace Boisé Classé) en complément afin de préserver cet espace boisé (voir image en bas à droite).
- Pour l'esplanade du Château (6), à l'exception des espaces de parking et du bâtiment de La Chaumière (espace jeunesse), le site est couvert par une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (voir image en bas à droite), au titre des parcs ouverts au public à préserver. La constructibilité y est limitée puisque seuls sont admis "*les aménagements, équipements de plein air et installations légères, y compris les aires de jeux, mobiliers urbains..., liés à l'accueil du public.*"

Le choix du classement en UE en lieu et place du secteur Nb ne remet donc pas en question la préservation de ces sites.

AVANT



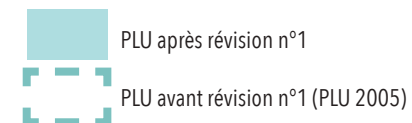
APRES



Secteur nord

Côté Ouest, la zone UE s'enrichit ici des différents équipements et aménagements publics réalisés dans le cadre de la ZAC de la Folle Emprince (1). Il s'agit notamment du Lycée Delbo, de l'école du Petit Prince, du Théâtre de verdure, des espaces de jeux pour enfants...

Côté Est, la délimitation de la zone UE est inchangée. Elle regroupe le collège, plusieurs équipements sportifs, la gendarmerie actuelle et plus loin, l'école Dunant.



La zone UR

Description et vocation de la zone

La zone UR est la zone qui couvre la nationale 2.

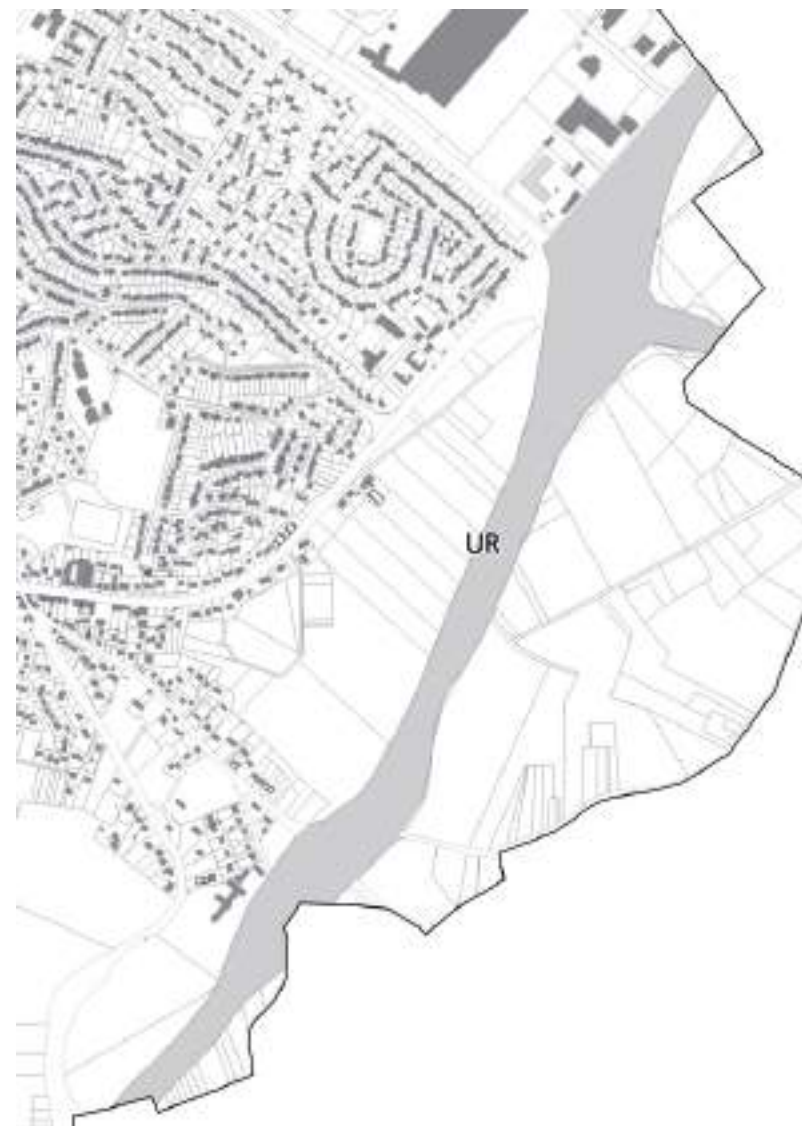
C'est une zone spécifique, réservée aux besoins de cette infrastructure.

Objectifs réglementaires associés

Le règlement vise à assurer la réalisation des aménagements et installations inhérents à cette infrastructure.

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

Il n'y a eu aucune modification du périmètre des zones UR dont les limites sont celles de l'infrastructure.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UR

La zone UX

Description et vocation de la zone

La zone UX est la zone qui regroupe les sites à vocation économique.

Contrairement aux autres zones urbaines, elle ne répond pas au principe de mixité fonctionnelle à l'échelle de la zone mais à l'échelle de la commune. Car la mise en place de zones dédiées aux activités permet de maintenir et développer l'emploi sur la commune, en offrant aux activités économiques les conditions nécessaires à leur maintien tout en limitant l'exposition des zones résidentielles aux nuisances et aux risques.

La zone UX permet en particulier au PLU de répondre à l'objectif du PADD : " Une économie dynamique et diversifiée ".

Elle se déploie sur trois sites :

- En bordure de la RD13, la zone UX couvre l'intégralité de la zone,
- En entrée nord-ouest, au niveau de l'avenue de l'Europe,
- Au sud-est, au bout de l'avenue des Sablons.

Le sous-secteur UXa vise les secteurs accueillant uniquement des activités tertiaires.

Objectifs réglementaires associés

Le règlement vise à offrir les conditions du maintien et d'évolution des activités ainsi qu'à renforcer les secteurs d'activités existants en permettant l'accueil de nouvelles entreprises.

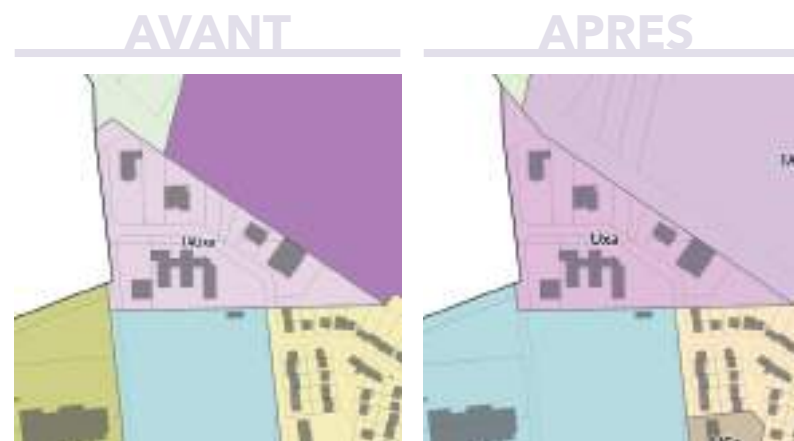


VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UX

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

Le secteur UXa de l'avenue de l'Europe

Ce secteur était partie intégrante de la ZAC de la Folle Emprince. Inscrit à l'époque en zone 1AUxa, il a été réalisé sous le PLU et accueille plusieurs activités tertiaires (notaire, imagerie médicale...). Il intègre donc naturellement la zone UX et, au regard de la spécificité de ses activités, le sous-secteur UXa.



La zone UX générale

La délimitation de la zone UX est pratiquement inchangée. Elle couvre l'intégralité de la principale zone d'activités de Dammartin, située entre la RN2 et la RD13.

Elle s'enrichit d'un bâtiment réalisé récemment (encore absent du fond de plan cadastral, son implantation sur le plan a été ajoutée et reste approximative) dans la zone 1AUXb. Le reste de cette dernière est maintenu en zone A Urbaniser (voir justifications dans les pages suivantes).



Le secteur UXa de l'avenue des Sablons

La délimitation de ce secteur reste identique à sa délimitation initiale. Seule la dénomination a été changée. En effet, ce site accueillant principalement des activités de bureau et de services (formation), le sous-secteur UXa a été préféré afin de conserver cette vocation.



Délimitation détaillée des zones A Urbaniser

Les zones AU sont des zones à caractère naturel, destinées à accueillir à court, moyen ou long terme une partie du développement de la commune. Leur urbanisation doit faire l'objet d'une organisation cohérente.

Les secteurs disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie et restant cohérents avec la capacité des équipements, sont classés en zone 1AU. Ils sont urbanisables à court et moyen terme. A contrario, ceux qui ne répondent pas à ces critères, ou dont l'urbanisation nécessite une réflexion complémentaire, sont urbanisables à long terme et sont classés en 2AU. Ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une décision du Conseil Municipal et une procédure de modification du PLU.

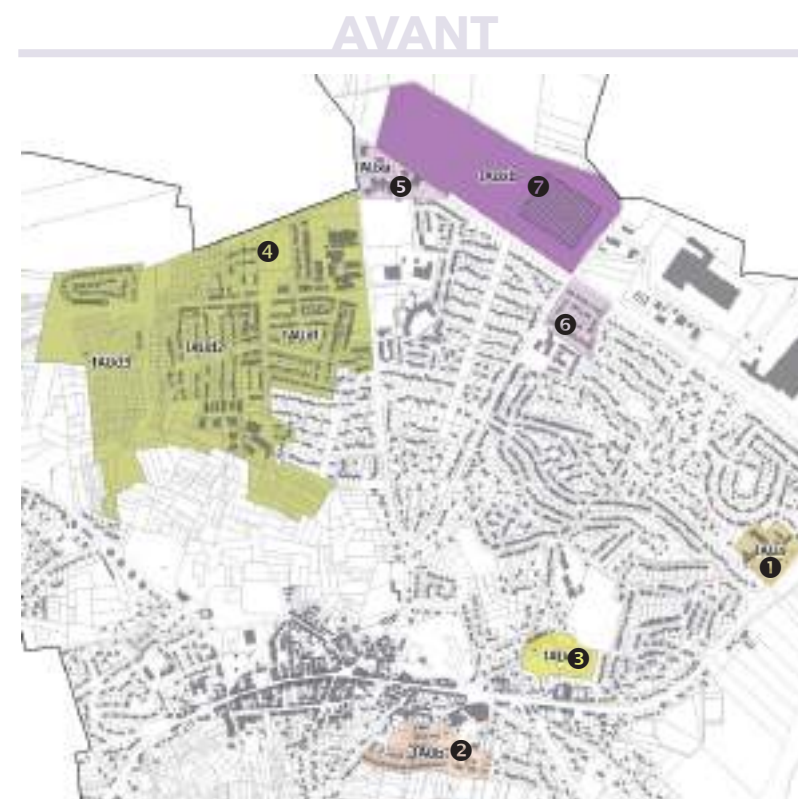
Les zones 1AU

Les zones 1AU supprimées à l'issue de la révision n°1

Au cours de la durée de vie du PLU, plusieurs des zones inscrites en 1AU ont été urbanisées. La révision a donc opéré un changement de zone vers une zone U, en cohérence avec la destination de la zone (voir les justifications des zones concernées).

Il s'agit notamment :

- De la zone 1AUa (❶) : ayant fait l'objet d'un projet d'habitat collectif, elle a intégré le sous-secteur UCa,
- De la zone 1AUb (❷) : ayant fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble de type pavillonnaire, elle a été classée en zone UC,
- De la zone 1AUc (❸) : cette zone a pour moitié fait l'objet d'un projet d'aménagement de logements collectifs tandis que l'autre moitié a été maintenue en espace vert, lequel sera rétrocédé, à terme, à la commune pour agrandir le parc Le Dû. La zone a donc été reclassée en partie en UB et en partie en N.
- Des zones 1AUd (❹), zones de logements/équipements de la ZAC de la Folle Emprince et qui forment désormais la zone UD et son sous-secteur UDa,
- Des zones 1AUXa, également issue de la ZAC de la Folle Emprince. L'une ayant eu pour objet la création de logements individuels (❺), elle intègre la zone UC, l'autre (❻), ayant permis la création d'activités économiques, a été reclassée en zone UX (secteur UXa).
- D'une partie de la zone 1AUXb (❼). Là aussi, il s'agit d'une zone qui faisait partie du périmètre de la ZAC de la Folle Emprince. Le bâtiment réalisé intègre la zone UX attenante, tandis que l'autre partie est maintenue en zone A Urbaniser.



VUE D'ENSEMBLE DES ZONES 1AU AVANT LA RÉVISION N°1

Les zones 1AU maintenues ou créées par la révision

Description et vocation de la zone

Les zones 1AU correspondent aux extensions urbaines de la Ville. A Dammartin, elles sont de deux types :

- 1AUe, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- 1AUx, à vocation d'activités économique.

Aucune des zones 1AU ne vise la création de logements, conformément aux objectifs pris dans le PADD. Elles doivent cependant permettre à la commune de répondre aux objectifs du PADD visant au développement et au dynamisme de l'économie locale ainsi qu'à l'amélioration de l'offre en équipements.

Les zones 1AU sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation. Elles sont toutes encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Objectifs réglementaires associés

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'accueil de nouvelles activités économiques ou de nouveaux équipements. Il vise à accompagner ces projets notamment en assurant leur insertion dans le paysage.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE 1AUe ET 1AUx

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

AVANT

APRES

Restructuration de la zone 1AUx

Comme évoqué précédemment, cette zone est l'ancienne zone 1AUXb du PLU précédent. Elle faisait partie du périmètre de la ZAC de la Folle Emprince de sorte que des projets sont déjà en cours sur ce site. Seul un bâtiment est pour le moment sorti de terre. Ce dernier a d'ors et déjà été reclassé en zone UX.

La partie restante de la zone est donc maintenue en zone à urbaniser à vocation d'activités mixtes, dans la continuité de la zone UX. Son périmètre est très légèrement étendu vers l'Ouest pour intégrer les bassins de rétention existants et qui devront faire l'objet d'aménagements complémentaires lors de l'arrivée de nouvelles constructions. L'OAP prend en compte cette particularité et indique que cette zone est réservée à la gestion des eaux pluviales, tout comme elle indique la nécessité de préserver la zone humide recensée sur le site.



Création d'un nouvel équipement scolaire dans le quartier de la Folle Emprince

Dans le cadre de la ZAC et avec un objectif de création de plus de 800 logements, une nouvelle école a été créée, celle du Petit Prince, pour prendre en charge les nouveaux arrivants et compléter l'offre existante sur la commune. Mais cet équipement a été largement sous-dimensionné. Malgré la baisse du nombre de logements finalement réalisés (voir justifications de la zone UD), l'école est déjà à saturation et certains enfants doivent être dérogés vers les autres écoles, elles aussi saturées.

La commune ambitionne donc la création d'une école maternelle sur ce nouveau site, néanmoins à proximité de l'école actuelle, qui dans cette hypothèse deviendrait une école élémentaire uniquement. Le foncier réservé à cet effet est de 0,7ha et s'inscrit en continuité des constructions existantes. Il s'agit d'un ancien secteur 1AUd2.



Création d'un nouvel équipement scolaire sur le versant Sud

Ce secteur d'1,3ha vise à permettre la création d'une nouvelle école primaire. En effet, ce versant du territoire est dépourvu d'équipements scolaires, obligeant les familles à se déplacer quotidiennement vers le versant Nord, en devant traverser le centre-ville où la circulation est extrêmement dense et difficile aux heures de pointes. Pour limiter ces déplacements mais aussi pour soulager les établissements qui sont en surcapacité, la municipalité envisage donc la création d'une nouvelle école à proximité de la rue de la libération et qui serait facilement accessible par les différents quartiers du versant Sud.

Ce secteur était préalablement inscrit en secteur Na (secteur agricole non constructible) au PLU précédent. Il est créé en continuité des espaces urbains existants.



Accueil d'une nouvelle gendarmerie

La gendarmerie actuellement installée sur le territoire n'est plus aux normes et est, elle aussi, sous-dimensionnée et en surcapacité. Il a donc été convenu la réalisation d'une nouvelle gendarmerie, sur le versant Sud, en entrée de ville, le long de la RD404. La localisation a été choisie par les services de gendarmerie, la présence de la RD404 leur permettant un accès rapide à leur périmètre d'intervention.

3ha sont réservés à l'accueil de ce nouvel équipement sur une zone précédemment agricole. La zone s'inscrit en continuité de la vaste zone d'équipements (UE) du Sud de la commune.

Les zones 2AU

En 2014, la loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové) a renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en leur donnant une "date de validité". En effet, outre le fait que la loi imposait désormais une modification du PLU avec délibération motivée du Conseil municipal pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, elle indiquait en complément que cette ouverture devait se réaliser dans les 9 ans suivants la date d'approbation du PLU. Le cas échéant, la zone ne pourrait plus être ouverte à l'urbanisation sinon lors d'une révision générale du PLU.

En 2021, la loi Climat & Résilience a abaissé cette temporalité à 6 ans.

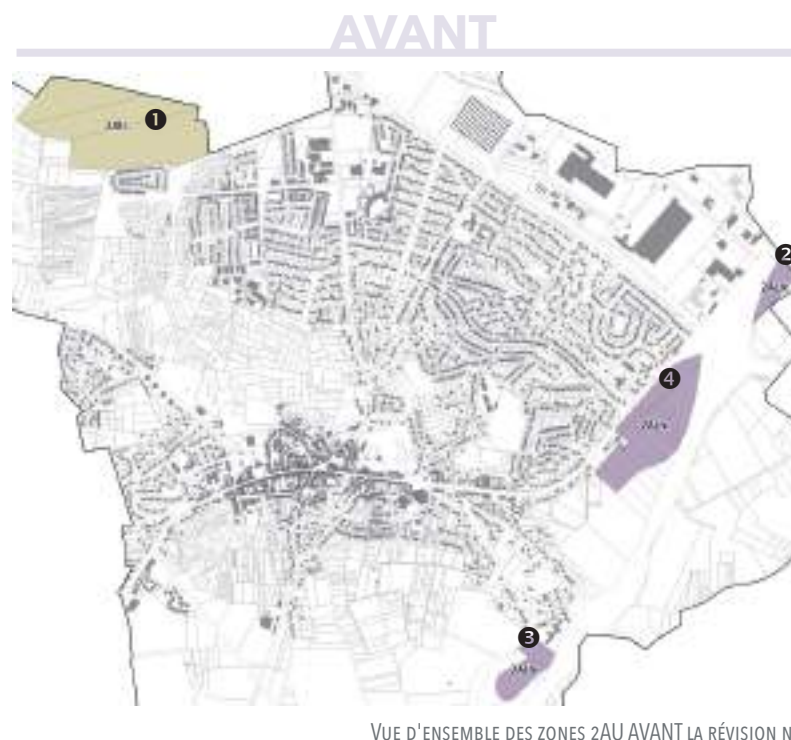
Néanmoins, le PLU de Dammartin ayant été approuvé le 21 octobre 2005, ce sont les dispositions de la loi ALUR qui continuaient de s'appliquer. Les zones 2AU avaient donc une validité de 9 ans, à compter de la date de création de la zone, soit jusqu'au 21 octobre 2014.

Les zones 2AU ne pouvaient donc plus être ouvertes à l'urbanisation depuis presque 10 ans. Seule la révision générale, menée ici, pouvait choisir de reconduire ou non ces zones.

Les zones 2AU non reconduites à l'issue de la révision n°1

La plupart des zones 2AU du PLU précédent n'ont pas été reconduites dans le cadre de la révision n°1 :

- La zone 2AU dite du Petit Châalis (❶) était une zone d'extension, dans le cadre de la ZAC de la Folle Emprince, à vocation de logements de 18,5ha. Cette opération ayant déjà créée environ 770 logements que la commune peine déjà à intégrer notamment au niveau des équipements arrivés à saturation, il n'était pas envisageable de poursuivre l'accueil de nouveaux logements. L'un des objectifs affichés par le PADD est de ne plus engager de grandes opérations de logements et de travailler à l'intérieur du tissu existant. Plusieurs autres grands ont conduit à ne pas réinscrire cette zone : elle étirait encore le tissu urbain vers le Nord, loin de la centralité, alors que le PLU a pris pour objectif de créer plus de liens et de rapprocher les espaces pour limiter les déplacements motorisés ; elle se rapprochait très fortement de la commune voisine d'Othis,



VUE D'ENSEMBLE DES ZONES 2AU AVANT LA RÉVISION N°1

le PLU, comme le SCOT, ayant inscrit comme objectif de maintenir une coupure urbaine entre les deux communes ; enfin, elle aurait entraîné la disparition de plus de 18ha de zone agricole actuellement cultivée. C'est pourquoi, la zone n'a pas été reconduite et inscrite en zone agricole, dans le sous-secteur Ap.

- La zone 2AUx, à vocation d'activités économiques, entre la RN2 et la commune de Rouvres (②). D'environ 1,6ha, la pertinence du maintien de cette zone n'a pas été démontrée. En effet, elle est isolée du reste du tissu urbain, inaccessible et se situe à proximité d'une exploitation agricole en activité qu'elle aurait contraint. La zone n'a pas été maintenue et a été reclassée en zone agricole (A).
- La zone 2AUx des Sablons (③). Cette zone située au bout de l'avenue des Sablons prévoyait l'extension de la zone UX déjà existante. Or l'avenue des Sablons est une voie en impasse, principalement à vocation résidentielle, et la création de nouveaux espaces d'activités aurait engendré une hausse du trafic, des nuisances, notamment sonores et des difficultés de circulation pour les riverains. Par ailleurs, ce site est situé dans un milieu boisé qui crée un écran avec la RN2 et le bruit qu'elle génère et qu'il est donc indispensable de maintenir, quand bien même une partie de la zone a déjà été largement déboisée sous le PLU précédent. Enfin, quand bien même le PADD a pris pour objectif de poursuivre la dynamique économique et l'accueil de nouvelles activités, ce dernier a aussi pris des engagements et matière de limitation de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Aussi, la commune a dû procéder à des choix quant aux zones dévolues à l'urbanisation et a choisi de privilégier la zone 2AUx située entre l'avenue du Maréchal Leclerc et la RN2 (④). L'ancienne zone 2AUx des Sablons est reclassée en zone N.

Les zones 2AU reconduites à l'issue de la révision n°1

Description et vocation de la zone

Cette zone d'urbanisation future doit permettre l'accueil d'activités économiques. Choisie notamment pour sa visibilité et son accessibilité depuis la RN2, c'est un projet qui nécessite encore d'être approfondi, en particulier sur la question des accès, c'est pourquoi il intègre une zone 2AU. Par ailleurs, la présence de la RN2 implique l'application des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, relatif à la limitation de l'urbanisation aux abords des grands axes routiers. Une étude devra donc être menée pour éventuellement déroger à ces règles.

Cette zone doit permettre de répondre aux objectifs du PADD de développement des emplois et de développement des activités économiques sur le territoire.

Objectifs réglementaires associés

La zone 2AU ne possède pas de règlement à ce stade. Celui-ci sera réalisé, en cohérence avec le projet qui sera défini, et intégré au PLU lors de la procédure de modification.

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

La zone initiale d'environ 10ha a été diminuée dans le cadre de la révision. Il s'agit à la fois de limiter la consommation foncière induite par le PLU, mais aussi de préserver les abords de l'Espace Naturel Sensible situé juste au Sud de la zone et de ne pas rapprocher les activités trop fortement des secteurs d'habitation. Aussi, la limite est établie là où la zone urbaine résidentielle s'arrête.

La nouvelle zone ainsi créée s'étend sur environ 7,6ha, sur un secteur aujourd'hui en partie agricole et en partie boisé.



Délimitation détaillée des zones Agricoles et Naturelles

La zone A

Description et vocation de la zone

La zone A est composée de terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles. Elle est donc destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Ainsi, seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité sont admises.

Bien que ne possédant plus de siège agricole, c'est une activité historique et encore aujourd'hui importante dans l'économie de la commune.

Elle participe à l'économie locale que le projet communal souhaite pérenniser. La zone A doit aussi permettre de répondre aux enjeux de préservation des corridors écologiques et de préservation du paysage.

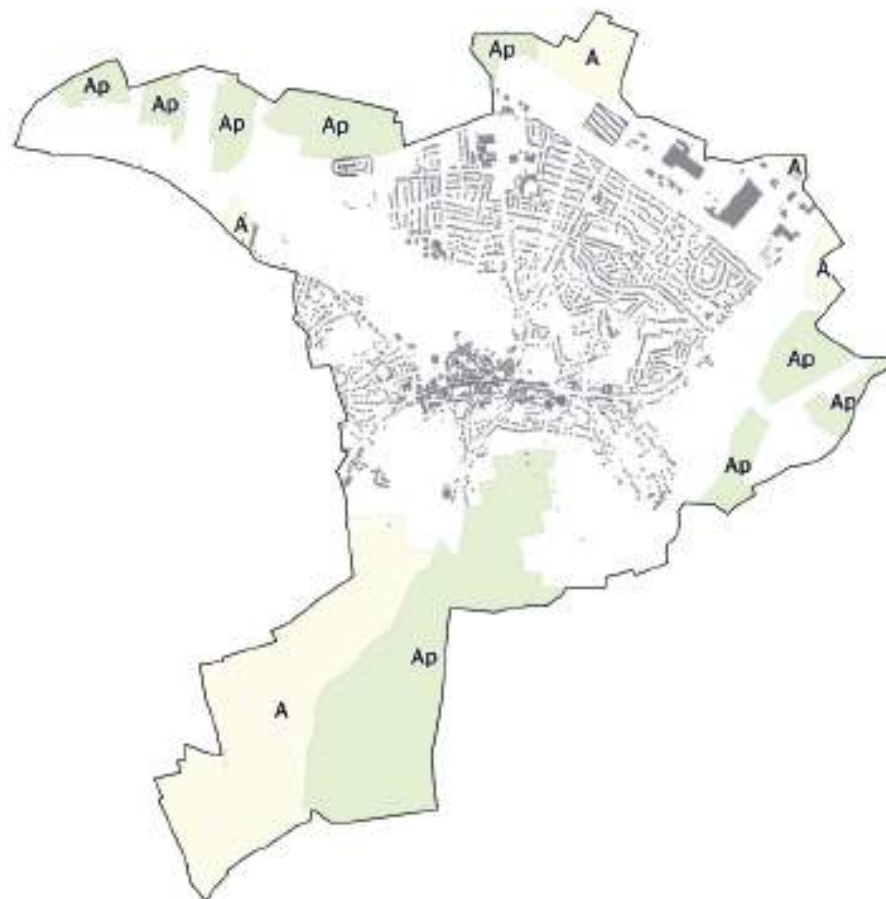
La zone agricole de Dammartin-en-Goële se répartie sur tout le pourtour de l'agglomération, elle, qui occupe l'espace central.

Elle compte un sous-secteur Ap, qui reconnaît la valeur agronomique des terres mais permet qu'un accueil limité de nouvelles constructions afin de préserver les sensibilités paysagères des sites et les corridors écologiques.

Objectifs réglementaires associés

En zone A, les objectifs réglementaires sont d'assurer l'évolution des activités agricoles, de permettre l'accueil éventuel de nouvelles exploitations, de protéger les paysages identitaires de la commune et d'éventuellement, admettre les équipements d'intérêt général nécessaire au bon fonctionnement de la commune.

Le sous-secteur Ap vise quant à lui la préservation des paysages et des corridors écologiques en complément des zones N. Le règlement est donc adapté en ce sens et limite les possibilités de constructions.



VUE D'ENSEMBLE DES ZONES A

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

Le sous-secteur Ap vient en remplacement de l'ancien secteur Na lequel visait les sites " *d'économie agricole où la qualité paysagère particulièrement forte exclut d'y pouvoir construire quoi que ce soit* ". C'est aujourd'hui le même objectif poursuivi par la révision n°1 sauf qu'une certaine souplesse dans les possibilités de construction a été introduite.

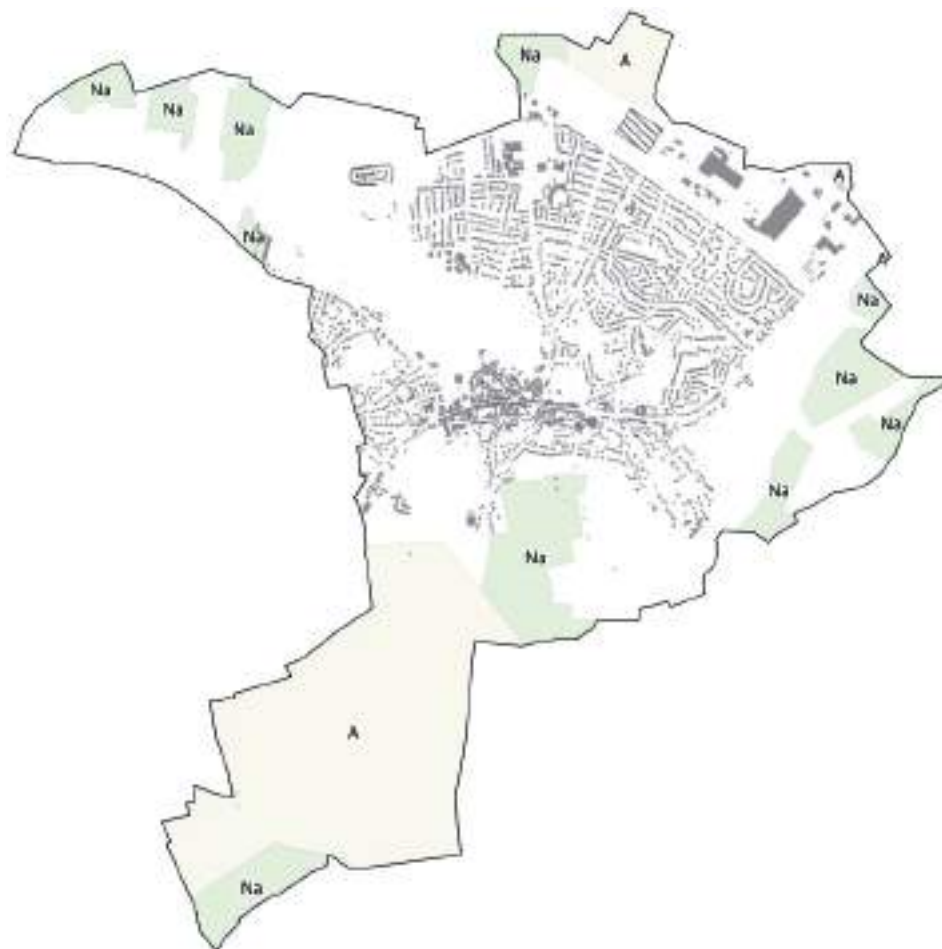
En effet s'agissant de prairies pour beaucoup, Ap admet les constructions pour animaux. De plus, dans un contexte où les activités agricoles doivent se diversifier et s'adapter à la proximité toujours plus importante des espaces urbains, le PLU admet désormais les petites constructions liées à la diversification des activités agricoles de type point de vente directe, accueil dans le cadre d'une zone de cueillette maraîchère...

Le sous-secteur reprend donc la délimitation des anciens secteurs Na.

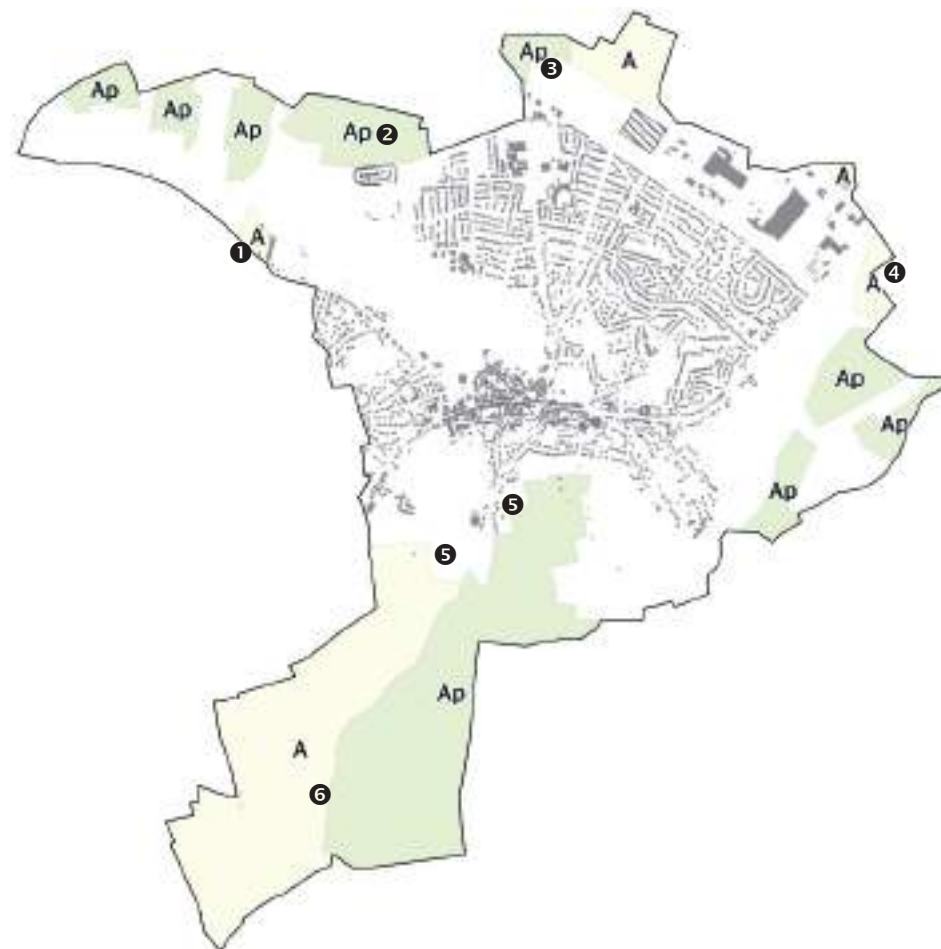
La zone A et son sous-secteur connaissent les évolutions suivantes :

- ❶ Ce secteur accueille actuellement un centre équestre (pension, élevage...) et pour permettre la poursuite et l'évolution de cette activité, un classement dans la zone A générale a été préféré.
- ❷ L'ancienne zone 2AU du Petit Châalis, qui n'était plus constructible et qui n'a pas été reconduite, s'affiche désormais clairement comme une zone agricole. Sa position en limite d'Othis, commune avec laquelle une coupure urbaine doit être maintenue justifie son classement en Ap.
- ❸ La zone est légèrement diminuée pour prendre en compte les besoins liés à l'aménagement de la zone 1AUx (voir justification 1AU)
- ❹ L'ancienne zone 2AUx, non reconduite et un secteur Na, tous deux encadrant une activité agricole située en limite de commune sur le territoire de Rouvres, forment désormais une seule zone A, qui vise à permettre de répondre aux éventuels besoins de l'exploitation.
- ❺ La zone A, comme le sous-secteur Ap qui est venu remplacer l'ancien Na, sont diminués des deux zones 1AUe sur le versant Sud et qui vise à l'accueil de la gendarmerie et d'une nouvelle école (voir justification zones AU).
- ❻ La pointe Sud de la commune a été partagée en deux, dans le sens Nord/Sud : la partie Est, la plus sensible du point de vue paysager, notamment parce qu'elle offre un large cône de vue sur la Ville depuis la RN2 a été classée en sous-secteur Ap, afin d'y limiter les constructions qui pourraient venir remettre en question la qualité de ce cône de vue ; la partie Ouest, moins sensible, a été maintenue en zone agricole constructible et pourra donc accueillir de nouvelles constructions et installations à vocation agricole.

AVANT



APRES



La zone N

Description et vocation de la zone

La zone naturelle représente les secteurs, équipés ou non, de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

La zone N de Dammartin occupe principalement les coteaux qui occupent l'arrête centrale du territoire communal selon un axe Nord-ouest/Sud-est. Elle couvre surtout les secteurs boisés de la commune mais également les parcs au sein de l'espace urbain.

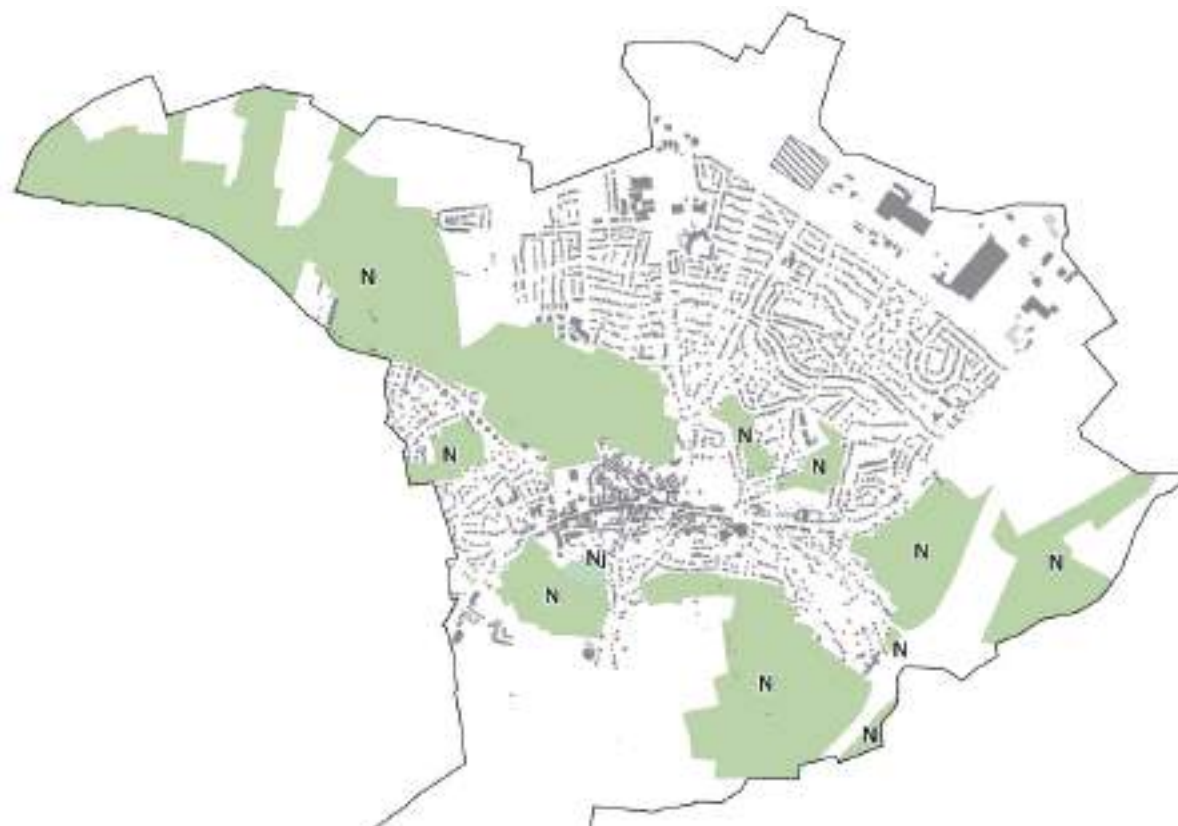
Elle compte un sous-secteur Nj, qui correspond au secteur de jardins familiaux à créer (projet communal).

La zone N répond notamment aux objectifs du PADD qui visent à garantir la place de la Nature en ville ou encore à " *préserver les grands équilibres paysagers et les espaces sensibles* " du territoire.

Objectifs réglementaires associés

En zone N, les objectifs réglementaires sont de protéger les espaces pour maintenir leurs caractères naturels et leurs fonctionnalités dans l'écosystème du territoire. Le règlement prend cependant en compte la présence de constructions, notamment d'habitation, et permet tout en encadrant fortement leurs évolutions.

Le règlement met également en place des règles particulières pour le secteur Nj afin de permettre la réalisation d'un projet de développement de jardins familiaux.



VUE D'ENSEMBLE DES ZONES N

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

Ajustements de la zone N // Secteur Ouest

La zone N de l'ancien document comprenait un sous-secteur Nb qui visait à permettre l'évolution des constructions existantes au sein de la zone N sans permettre pour autant la réalisation de nouvelles constructions, à l'exception de celles d'infrastructure et de superstructure liées aux équipements publics.

La zone Nb couvrait donc les secteurs d'habitation présents au sein de la zone naturelle. Cependant, la création d'un sous-secteur spécifique n'est plus apparue nécessaire puisque l'article L151-12 du code de l'urbanisme indique que :

" Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. [...]"

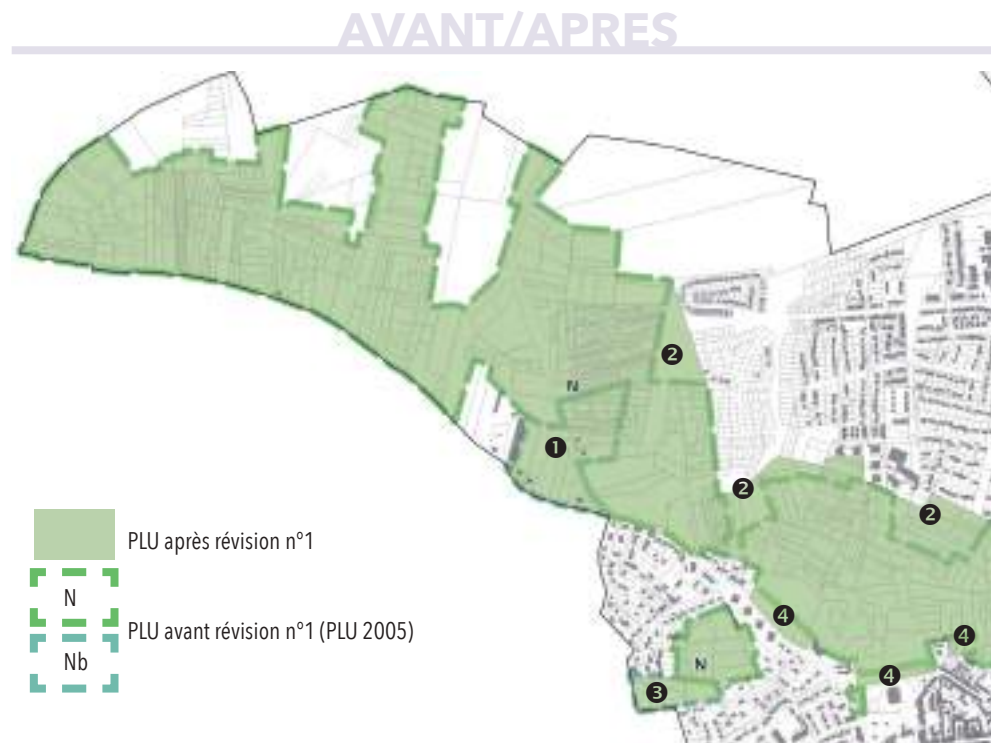
Aussi, le secteur Nb est supprimé et les sites auparavant classés dans ce sous-secteur intègre la zone N générale, ou une autre zone dans certains cas particuliers justifiés ci-après.

C'est notamment le cas des habitations situées chemin de Saint-Ladre prolongé (❶). Régulièrement bâties, elles doivent pouvoir continuer d'évoluer et le règlement met en place des dispositions en ce sens afin de permettre extensions et annexes.

Conformément à l'objectif pris par le PADD de " *Lutter contre les phénomènes de cabanisation dans les espaces agro-naturels* ", seules les constructions régulièrement bâties sont concernées par cette règle. Toutes les autres constructions ne pourront en bénéficier. Elles ont, le cas échéant, été classées dans la zone A (ou son sous-secteur Ap), laquelle ne dispose pas des potentiels d'évolutions de la zone N pour les constructions de tiers.

Au niveau du chemin des corbeaux (❸), une ancienne zone Nb qui ne comportait pourtant aucune construction, est réintégrée dans la zone N générale.

Sur cette partie du territoire, la zone N s'enrichit des anciennes zones constructibles de la ZAC de la Folle Emprince qui ont été abandonnées (❷ - voir aussi les justifications de la zone UD) ainsi que des anciennes parties constructibles de la zone UA et de la zone UC (❹ - voir les justifications des zones) qui n'ont pas été maintenues, notamment au sein du Parc de la Corbie.



Ajustements de la zone N // Secteur Est

Les anciens secteurs Nb comprenant des équipements publics (❶) ont été reclassés en zone UE (voir les justifications de la zone) à l'instar des autres secteurs d'équipements. La partie de la Villa de Gesvres qui n'a pas été classée en zone UE, car non bâtie et boisée, a intégré la zone N générale.

Au niveau du Parc Le Dû (❷), la zone N est légèrement diminuée au Nord pour s'ajuster aux constructions existantes de l'école du Verger et à ses éventuels besoins (voir justification de la zone UE). A l'opposé, le Sud-ouest de la zone N s'enrichit d'une partie de l'ancienne zone 1AUC qui, dans le cadre du projet d'aménagement, a été conservée en zone naturelle afin d'agrandir le parc.

De même, la nouvelle délimitation de la zone 2AUx en bordure de la RN2 permet le reclassement d'une partie de la zone en zone N (❸), de même qu'une ancienne parcelle UC (❹) intègre elle aussi la zone N, suite à la nouvelle délimitation de la zone urbaine au droit de l'existant (voir justification de la zone) afin de limiter l'étirement du tissu.

Ajustements de la zone N // Secteur Sud

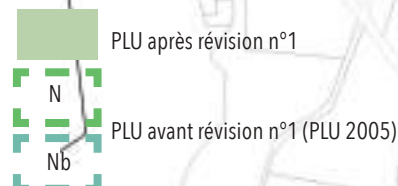
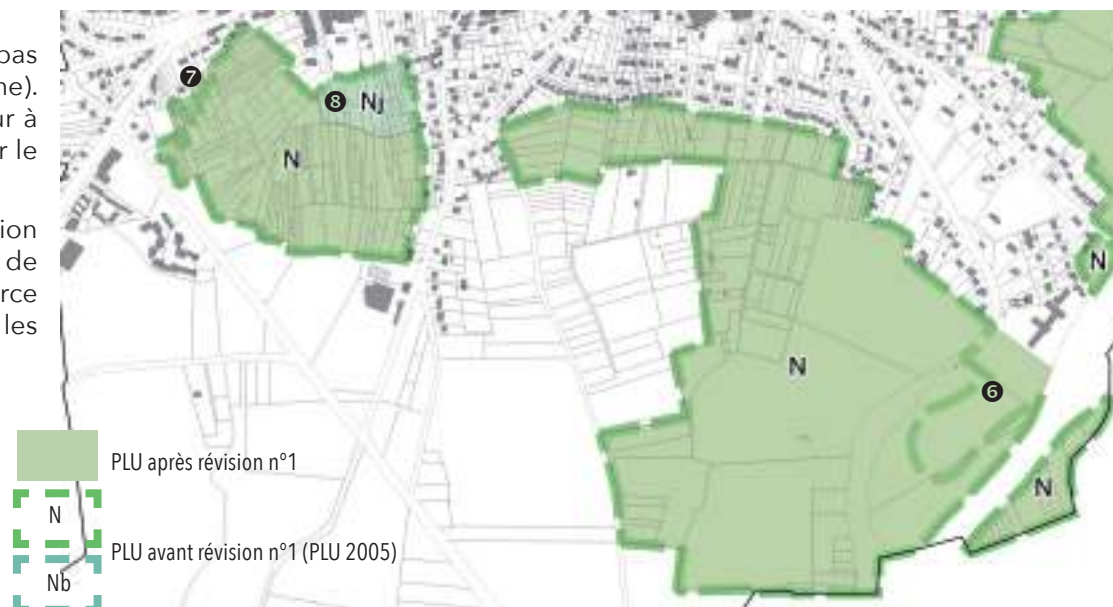
La zone N intègre l'ancienne zone 2AUx des Sablons (❺) laquelle n'a pas été reconduite dans le cadre de la révision n°1 (voir justification de la zone). Le couvert majoritairement boisé aux abords et la volonté de voir un jour à nouveau un boisement sur ce site ont conduit au choix de la zone N pour le reclassement de ce site.

Les limites de la zone UB (❻) ont été retravaillées dans le cadre de la révision pour préserver les fonds de parcelles de ce secteur et limiter l'extension de l'urbanisation sur les pentes qui doivent rester boisées, notamment parce qu'elles permettent l'insertion des constructions dans le paysage (voir les justifications de la zone UB).

Création du secteur Nj (❼)

Sur le versant Sud, Dammartin a longtemps vu ses pentes occupées par des vergers et jardins. Aujourd'hui, bien que quelques jardins cultivés subsistent encore, ce paysage si particulier a largement disparu au profit de boisements, friches ou de grandes cultures. Aussi, renouer

AVANT/APRES



avec cette tradition est important pour la municipalité qui l'a inscrit dans son PADD. Par ailleurs, avec l'augmentation des logements collectifs et des densités bâties, la commune recense de plus en plus de demandes pour ce type d'espace, qui répondent à un besoin pour de nombreuses personnes, celui de se reconnecter avec la terre, de manger plus sain grâce à une production personnelle, d'accéder à un espace de nature...

La municipalité porte donc un projet de création de jardins familiaux, jardins partagés, vergers conservatoires... qui a été traduit par un sous-secteur spécifique, dénommé Nj. Situé sur un site où quelques jardins sont déjà présents et où historiquement ce type d'activités étaient présentes, c'est aussi un secteur facilement accessible depuis le bourg, là où beaucoup d'habitants ne possèdent pas de jardins.

La zone offre des possibilités de constructions limitées mais permettant la réalisation de cabanes pour stocker le matériel par exemple, ou la réalisation un point d'accueil du public.

La délimitation des autres prescriptions graphiques

Les emplacements réservés (ER)

En application de l'article L123-1-5 V (Nouv. art. L151-41) du Code de l'Urbanisme, ces emplacements sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire.

En sa qualité de zone spéciale du PLU, un emplacement réservé substitue, dès la publication de l'acte approuvant le PLU, ses règles particulières à celles du règlement de la zone ordinaire dans laquelle il est situé. Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve.

Les emplacements réservés sont repérables sur les plans de zonage par une trame quadrillée bleue.



Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Liste des emplacements réservés maintenus ou créés dans le cadre de la révision :

- ▶ N°1 (création) : Création d'un local associatif et/ou d'un équipement à destination des jeunes ou de l'enfance // Chemin du petit puits - 1 565m²
- ▶ N°2 (création) : Création d'espace public pour élargissement voirie et implantation de bornes enterrées (P.A.V) de déchets // Rue de Meaux - 317m²
- ▶ N°3 (création) : Création d'un cheminement piétons (largeur 3m) // Ruelle des filoirs - rue des Oulches - 321m²
- ▶ N°4 (création) : Élargissement de l'espace public // rue Saint-Jean - 22m²
- ▶ N°5 (création) : Élargissement de l'espace public // Rue Ganneval - 15m²
- ▶ N°6 (création) : Élargissement de l'espace public // Rue de Meaux - 6m²
- ▶ N°7 (création) : Élargissement de l'espace public // Rue du Général de Gaulle - 28m²
- ▶ N°8 (création) : Élargissement de l'espace public // Rue du Général de Gaulle - 23m²
- ▶ N°9 (création) : Création d'un accès au futur groupe scolaire (voie sens unique + circulations actives + aménagement paysager) - Largeur 7m // Rue de la libération - 358m²
- ▶ N°10 (création) : Aménagement et création d'un cheminement dédié aux mobilités actives notamment pour accéder au futur groupe scolaire depuis la rue du Gué Douy - 2 088m²
- ▶ N°11 (Création) : Création d'un accès à la zone 1AUxb (largeur 6m) // Route d'Eve - 1 613m²
- ▶ N°12 (ex n°17) : Aménagement d'un cheminement dédié aux mobilités actives // Avenue de l'Europe - 1 160m²
- ▶ N°13 (Création) : Élargissement de la rue de la Saussaie-Chrétien (+3m) - 1 140m²
- ▶ N°14 (Création) : Aménagement d'une voie cyclable (largeur 2m) // Rue Général de Gaulle Ouest - 406m²

- ▶ N°15 (Ex n°2) : Aménagement de voirie et d'espaces verts // St Ladre - chemin des Joncs - 446m²
- ▶ N°16 (ex n°5.1) : Aménagement de voirie // Carrefour rue Général de Gaulle-Justice - 60m²
- ▶ N°17 (ex n°6) : Aménagement d'un espace de stationnement - 1 291m²
- ▶ N°18 (ex n°18) : Aménagement d'un espace vert avec jeux pour enfants et/ou équipements de sports et de loisirs // Sente de Moussy - 4 416m²
- ▶ N°19 (ex n°19) : Aménagement de voirie et de stationnements // Chemin des corbeaux - 1 273m²
- ▶ N°20 (ex n°20) : Aménagement de voirie et équipement sportif // Mauriceau - 2 354m²
- ▶ N°21 (ex n°14) : Aménagement d'un espace vert // rue Saint Jean - 939m²
- ▶ N°22 (ex n°22 et 26) : Aménagement de voirie et d'un chemin piéton // Boulevard de la gare - Chemin du Bois de Jarre - 1 485m²
- ▶ N°23 (Création) : Aménagement d'une zone de jardins familiaux et/ou partagés, d'un verger conservatoire et d'un espace naturel de promenade // Les filoires - 14 838m²
- ▶ N°24 (Création) : Aménagement d'un parking paysagé et de cheminements piétons en lien avec la zone de jardins/vergers des filoires // ruelle des filoires - 1 263m²
- ▶ N°25 (Création) : Aménagement du carrefour // Angle Avenue de Saint-Guinfort et rue du Général de Gaulle - 87m²
- ▶ N°26 (Création) : Aménagement de voirie // Carrefour rue Général de Gaulle-rue des Oulches - 51m²
- ▶ N°27 (Création) : Aménagement d'un chemin piéton et d'un espace vert paysagé // Le verger - 621m²
- ▶ N°28 (Création) : Aménagement d'un chemin piéton et d'un espace vert paysagé // Le verger - 1 497m²
- ▶ N°29 (Création) : Aménagement d'un chemin piéton // Le verger - 95m²
- ▶ N°30 (Création) : Aménagement d'un chemin piéton et d'un espace vert paysagé // Le verger - 1 165m²
- ▶ N°31 (Création) : Aménagement de voirie // RD404 - entrée Sud de Dammartin (face à la rue de la libération) - 1 139m²
- ▶ N°32 (Création) : Élargissement et aménagement du chemin du petit puits - 1 099m²
- ▶ N°33 (Création) : Aménagement hydraulique (gestion des eaux pluviales) // Sente de Moussy- 2 201m²
- ▶ N°34 (Création) : Aménagement d'un parking paysagé // angle rue Abel Chenevat et rue de l'hôtel Dieu - 1 992m²
- ▶ N°35 (Création) : Aménagement d'une liaison douce // Versant Sud - 545m²
- ▶ N°36 (Création) : Création d'un équipement et d'un espace publics // Angle rue Charles de Gaulle et rue Letessier - 329m²

Liste des emplacements réservés précédemment inscrits et non conservés dans le cadre de la révision :

- ▶ Ex n°1 : Aménagement d'espaces verts // Supprimé - Projet non conservé
- ▶ Ex n°3 : Aménagement de voirie/espace vert (St Ladre) // Supprimé - réalisé
- ▶ Ex n°4 : Aménagement de voirie/espace vert (St Ladre) // Supprimé par modification
- ▶ Ex n°7 : Aménagement de voirie/stationnement (Oulches filoirs) // Supprimé - ER levé et parcelle bâtie
- ▶ Ex n°10 : Aménagement de voirie (carrefour Oulches-libération) // Supprimé - Projet non conservé
- ▶ Ex n°12 : Aménagement de voirie (carrefour De Gaulle-Letessier) // Supprimé - Projet non conservé
- ▶ Ex n°13 : Aménagement de voirie/stationnement (Saint-Leu-Offroy) // Supprimé par modification
- ▶ Ex n°21 : création d'un cimetière // Supprimé - Foncier acquis
- ▶ Ex n°27 : Élargissement rue des Joncs - 10 mètres // Supprimé - Projet non conservé

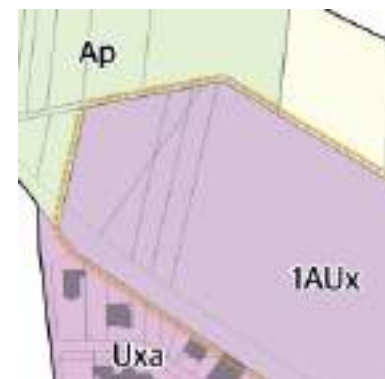
Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement

Afin de simplifier la lecture et la compréhension des prescriptions qui s'imposent sur un terrain, et en application de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont reportés sur le plan de zonage.

Comme sur l'extrait ci-contre, ce sont les secteurs bordés d'une ligne de tirets courts de couleur orangée.

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

La délimitation a été adaptée aux nouvelles OAP. Toutes les zones AU (1AUe, 1AUx, 2AUx) sont couvertes par une OAP sectorielles.



Le Front Urbain d'Intérêt Régional (FUIR)

La prescription 16 du DOO du SCoT indique que " Les documents d'urbanisme locaux précisent les limites des fronts urbains d'intérêt régional représentés sur la carte "Protection des espaces agricoles" [extrait ci-contre] [...] Aucune urbanisation nouvelle ne peut être réalisée au delà de la ligne continue des fronts urbains ainsi représentés. [...] La réalité du terrain permet d'ajuster le positionnement des fronts urbains dans les documents d'urbanisme locaux, en tenant compte de la présence des infrastructures de transports et de la limite des espaces agricoles protégés.

Les documents d'urbanisme locaux définissent d'autres fronts urbains pour garantir la conservation des espaces ouverts vulnérables, en veillant à la qualité paysagère des interfaces entre espaces urbains et espaces ouverts. "

Le Front Urbain d'Intérêt Régional (FUIR) est une épaisseur verte et agricole, de contact entre la ville et les espaces ruraux.

Au SCoT, ce front urbain entoure l'espace urbain de Longperrier depuis les espaces boisés de Dammartin au Nord-ouest, jusqu'aux espaces boisés de l'Est. Il concerne toute la partie Sud de Dammartin.

Conformément à la prescription du SCoT, aucune construction ne devrait se situer au-delà (c'est-à-dire à l'Est) du Front Urbain.

Ce FUIR a été traduit sur le zonage et représenté, comme sur la carte du SCOT par une ligne pleine bordée de redents côté intérieur (vers les espaces urbains constructibles) de couleur orange. Il ceint les espaces urbains et à urbaniser de Dammartin en créant une ligne courbe depuis Longperrier jusqu'aux espaces boisés qui bordent le Sud de la zone urbaine.

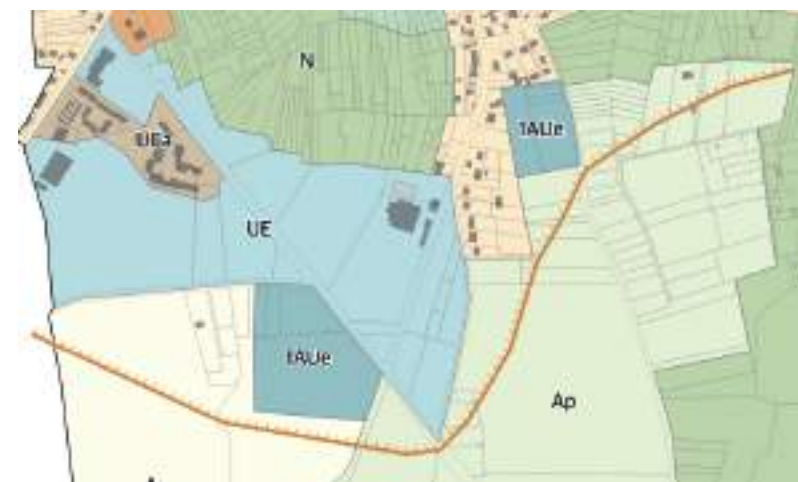
Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Le FUIR est une nouveauté, en compatibilité avec le SCOT approuvé en 2019.

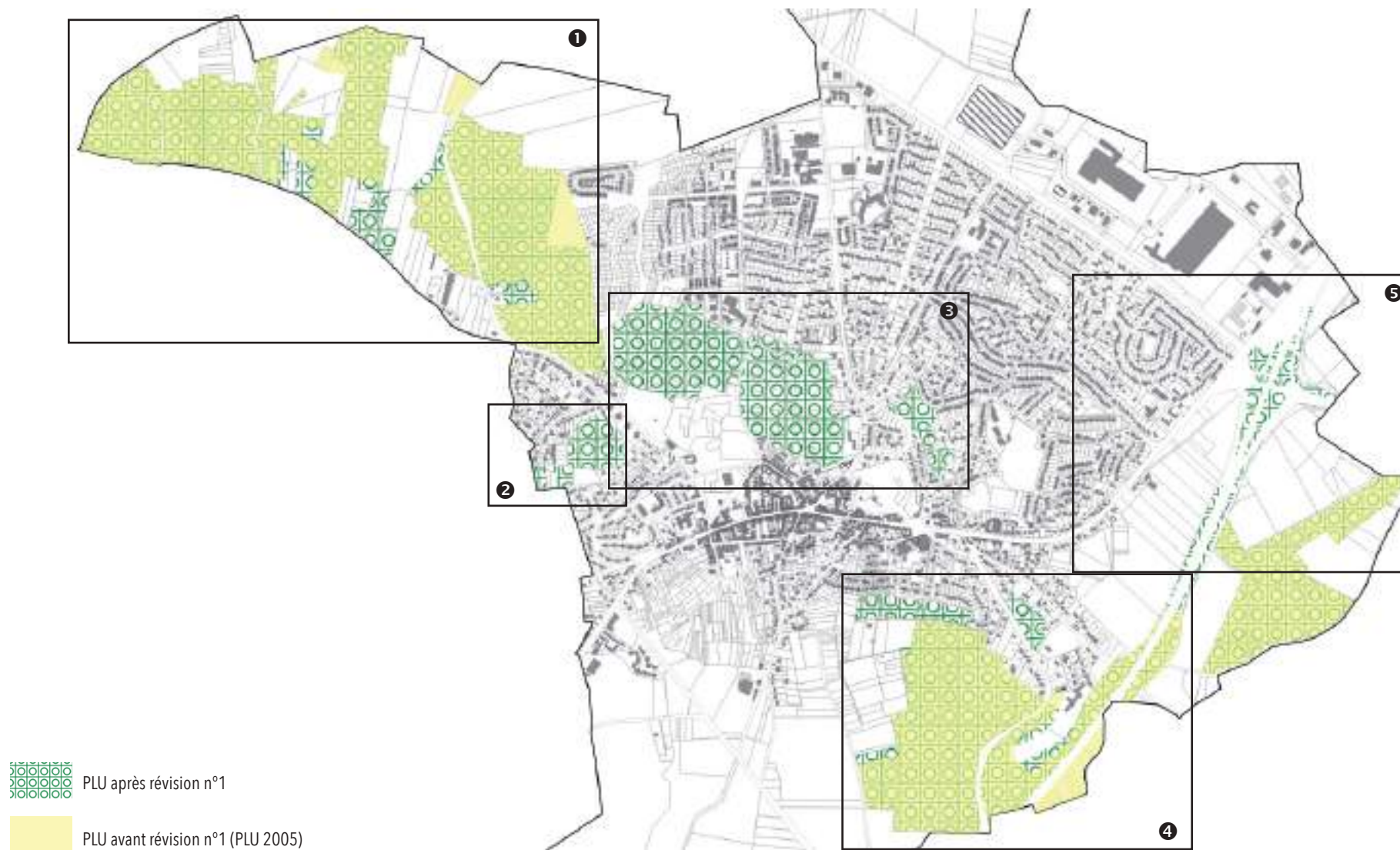


EXTRAIT DE LA CARTE DU DOO " PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES "

Source : DOO SCOT Roissy - Pays de France - Approuvé par le conseil communautaire le 19/12/2019



AVANT / APRES



Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le classement en EBC permet la protection stricte des boisements présentant des enjeux importants. Régi par l'article L130-1 (Nouv. art. L113-1) du Code de l'Urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Les Espaces boisés classés ont fait l'objet d'une large mise à jour et ont été augmentés par rapport au document précédent. Cela répond en effet à l'objectif de la commune, inscrit dans le PADD, de préserver les grands équilibres paysagers et les espaces sensibles. Ce classement fort est aussi une réponse à la lutte contre la cabanisation et le maintien de la nature en ville.

- ❶ Sur le secteur 1, les EBC sont mis à jour au regard de l'évolution des espaces boisés depuis le PLU précédent, c'est-à-dire depuis près de 15 ans. Cette mise à jour a été réalisée par photo-interprétation et relevés de terrain. On note par exemple, que le grand triangle à l'Ouest de la ZAC de la Folle Emprince (❶), prévu à l'urbanisation, a d'ors et déjà été défriché alors que son urbanisation a finalement été abandonnée. Sans projet de reboisement connu à ce jour, l'EBC a donc été retiré.
- ❷ Sur le secteur 2, Les EBC sont une nouveauté de la révision. Dans le PLU précédent, ce secteur était recensé comme "ancien verger" assorti d'un classement au titre des éléments de paysage (ex art. L123-1-7 du code de l'urbanisme - aujourd'hui art. L151-23). Néanmoins, si ce fut d'anciens vergers, il n'en reste plus rien aujourd'hui. Néanmoins, ce site reste un poumon vert important pour le quartier, une zone refuge pour la biodiversité et un espace de transition avec la commune voisine de Longperrier. Pour assurer sa pérennité, le classement EBC a été privilégié. Deux secteurs ne sont pas couverts par les EBC (❶ et ❷) car ils sont tous deux concernés par un emplacement réservé. L'un pour la réalisation d'un parc avec espace de jeux pour enfants et l'autre pour des aménagements de gestion des eaux pluviales.

A noter que pour ce secteur, et comme pour l'ensemble des EBC, une marge de 5m a été observée en bordure des espaces urbains afin de faciliter l'entretien et les éventuels coupes et abattages, voire le défrichement si cela s'avérait nécessaire. Ceci dans le but de prévenir les risques de feux ou de chute. Cette évolution répond aux objectifs de préservation des biens et des personnes face aux risques.



AVANT / APRES



③ Pour le secteur 3, la démarche a été la même que dans le secteur 2. Ce sont des anciens secteurs (①) classés comme "*anciens vergers*" qu'il a été choisi de classer en EBC pour assurer une plus grande protection. Ils sont par ailleurs augmentés des anciens secteurs de la ZAC de la Folle Emprince qui ont été abandonnés et reclassés en zone naturelle, comme les arrières de la Villa de Gesvres (②) ou les espaces déclassés de la zone UA (③).

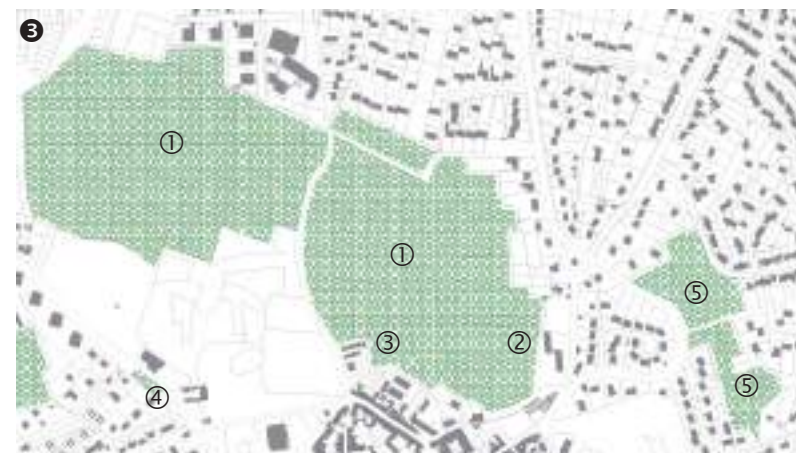
Une petite zone en bordure de l'avenue de Saint Ladre (④) a été classée en EBC afin de sauvegarder ce petit espace de nature en bordure de voie.

Le vaste espace boisé entre l'avenue de l'Europe et l'avenue des Vergers (⑤) était auparavant classé comme élément de paysage au titre des "*espaces forestiers ouverts ou à ouvrir au public*". Or, cet espace n'a jamais été ouvert au public et la commune ne souhaite pas non plus qu'il le soit. C'est une zone avec un risque de glissement de terrain qu'il faut préserver. Le classement en EBC a donc été privilégié.

④ Dans le secteur 4, comme pour le secteur 1, les EBC ont été mis à jour pour mieux correspondre à la réalité du terrain (①). Ces espaces boisés dans ce secteur de la commune sont d'autant plus importants qu'ils permettent d'atténuer les nuisances sonores de la RN2, de créer un espace tampon avec l'infrastructure et d'intégrer les constructions des pentes dans le paysage, en particulier l'opération du Gué Douy, en frange Sud de l'espace urbain.

Un EBC a également été inscrit sur une large partie du Bois de Jarre (②). Ce boisement est historique. Au fil de son histoire, les paysages des Monts de la Goële ont subi de multiples évolutions. La montagne de Dammartin était à l'origine couverte de forêts, qui ont peu à peu laissé place à l'urbanisation. Au 18^e siècle, elles auront d'ailleurs totalement disparues du territoire communal. Dernier témoin persistant jusqu'à nos jours... le "*bois du Jard*" qui était l'ultime relais boisé entre la Basse Forest de Dammartin, au Nord de Moussy le Neuf et la Haute Forest, au nord de Montgé. C'est pourquoi la commune a souhaité préserver ce boisement. Mais c'est aussi parce qu'il constitue un espace refuge pour la biodiversité au sein de l'espace urbain et que sa végétation est un soutien important des sols sur cette zone à fort relief. Il participe ainsi, à l'échelle de ce quartier, à la gestion des eaux de ruissellements et à la limitation des coulées de boues et mouvements des sols, en particulier pour les terrains situés en contrebas.

AVANT / APRES



5 Sur le secteur 5, des EBC ont été ajoutés aux abords de la RN2 pour conforter la végétation qui permet de faire un tampon avec les espaces urbains contribuant ainsi à diminuer les nuisances sonores. Certains de ces espaces (①) faisaient d'ailleurs l'objet d'une "obligation de planter" au précédent document. Les plantations réalisées depuis sont donc désormais pérennisées par le classement en EBC.

Les secteurs soumis à un risque de glissement de terrain

L'article R151-31 2° du code de l'urbanisme stipule que :

" Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

[...] 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. "

La commune de Dammartin comporte un secteur avec un risque important de glissement de terrain. Déjà présent sur le document précédent, ce secteur est réinscrit sur les plans de zonage et matérialisé par une trame de pointillés plats de couleur marron.

Des prescriptions réglementaires sont associées et spécifiées dans les zones concernées. Notamment, aucune nouvelle construction ou installation ne pourra être autorisée dans cette zone.

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

La délimitation est reprise à l'identique.

AVANT / APRES



Les secteurs soumis à des règles architecturales particulières

Une partie de la ruelle des filoirs est soumise à des règles particulières au sein du règlement. Ceci afin de prendre en compte les spécificités d'implantations dans cette partie de la rue où la majorité des constructions se situent en très fort recul par rapport à la voie (30m environ) et sont implantées en fond de parcelle.

Pour maintenir cette spécificité, le règlement est donc adapté par rapport à la règle générale. Pour indiquer quelle partie de la rue est concernée par la règle, les documents font apparaître une ligne de triangles de couleur bordeaux.

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

La règle est modifiée pour prendre en compte les projets en cours sur la partie Ouest de la ruelle des filoirs (UB) qui ne sont donc plus concernés par la règle tandis qu'elle a été légèrement allongée vers l'Est pour englober tout le linéaire de la rue côté Nord.



Les secteurs soumis à un alignement obligatoire

En zone UA, plusieurs secteurs recensent des constructions qui ne se situent pas dans l'alignement bâti des autres bâtiments. Héritage d'un ancien parcellaire ou opportunités foncières il y a de nombreuses années, l'explication n'est pas souvent connue. Néanmoins, outre qu'il serait intéressant architecturalement de retrouver des alignements continus, ce crénelage occasionne des difficultés de circulation en particulier pour les piétons et encore plus pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite). En effet, bien souvent, le trottoir déjà réduit, se réduit encore plus, permettant à peine le passage du piéton, encore moins d'un fauteuil roulant (exemple rue Ganneval ci-contre).

La municipalité a donc, à certains endroits, introduit une ligne d'implantation obligatoire à respecter en cas de nouvelle construction. Elles sont matérialisées sur le plan de zonage par une ligne continue de couleur rouge.

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Création par la révision n°1.



Les cheminements à conserver ou à créer

Comme le prévoit l'article L151-38 du code de l'urbanisme, le règlement graphique fait ici apparaître les chemins piétons et/ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Il s'agit là pour la commune de favoriser les déplacements doux. Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par une ligne de pointillés carrés de couleur vert foncé.

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Cette prescriptions a été mise à jour par rapport au document précédent. Elle a pris en compte les cheminements repérés dans le cadre du PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée). Les itinéraires auparavant repérés qui concernaient de simples rues avec trottoirs ont été exclus car il ne s'agit pas d'itinéraires qui risquent éventuellement de disparaître et qui nécessitent d'être matérialisés.



Les secteurs de préservation de la diversité commerciale

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, la commune a souhaité préserver et développer certains linéaires avec des rez-de-chaussée commerciaux ou à vocation de services. Cette prescription répond aux objectifs du PADD de redynamisation du centre ville et en particulier du commerce de proximité.

Ces secteurs sont repérables sur le plan de zonage par une ligne hachurée rose fuschia pour les linéaires de type 1 et violette pour les linéaires de type 2.

Le linéaire de type 1 vise à conserver aussi bien les commerces que les activités de service. Le changement de destination des RDC est interdit et les nouvelles constructions doivent obligatoirement créer de nouvelles cellules.

Le linéaire de type 2 quant à lui est réservé aux seules activités de commerces. Les activités de services en sont exclues car si elles sont nécessaires, elles ne créent que peu de passage ou alors très ponctuels, comme les banques, les agences immobilières... C'est pourquoi, en cohérence avec l'OAP thématique " *Redynamisation du centre ville* ", ce linéaire de type 2 a été défini autour de la place Delambre et de la place Jean Pathus-Labour. Il vise à créer un véritable lieu de vie, de rencontre et de convivialité avec des commerces de proximité, des cafés, des restaurants... Comme pour le type 1, le changement de destination des RDC est interdit et les nouvelles constructions doivent obligatoirement créer de nouvelles cellules.

Le règlement spécifie les sous-destinations autorisées ou non pour chaque linéaire.

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Nouvelle prescription mise en place par la révision n°1

Les secteurs réglementant la taille minimale des logements

Le diagnostic a mis en évidence le profil familial de la commune de Dammartin-en-Goële avec une moyenne de 2,5 personnes par ménages, moyenne stable depuis plus de 15 ans. Les couples avec enfants sont majoritaires sur le territoire et on recense également une hausse des familles monoparentales. Dans ces deux cas, ce sont de grands logements qui sont nécessaires, au minimum des T3, pour permettre aux enfants d'avoir leur chambre. Au niveau du CCAS, les élus recensent justement des difficultés pour trouver des logements adaptés aux familles monoparentales, qui doivent trop souvent rester dans des deux pièces faute d'une offre suffisante en T3 et plus. Les jeunes familles également quittent parfois Dammartin à l'arrivée du 2^e enfant ne trouvant un logement suffisamment grand. Et cette tendance se poursuit, les promoteurs privilégiant les T2, plus rentables et plus faciles à intégrer dans les bâtiments.

Les enjeux ont relevé l'importance de cette adéquation entre le profil familial de la commune et l'offre de logements, tandis que le PADD a inscrit la volonté d'une mixité de l'offre de logement pour répondre à l'ensemble des parcours résidentiels.



C'est donc répondre à ces enjeux et pour assurer le développement d'une offre de logements cohérente avec la demande et le profil familial de la commune, que la municipalité a souhaité définir des secteurs avec une taille minimale des logements. Elle s'appuie pour cela sur l'article L151-14 du code de l'urbanisme qui prévoit que :

" Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. "

Ainsi, dans les secteurs soumis à cette prescription, elle impose que les projets de construction prévoient des logements d'une surface minimale de 40m². Et, que pour les projets de construction, à partir de 40 logements, au moins 70 % des logements doivent être des T3 et plus, dont la surface moyenne doit être minimum de 70m².

Des petits logements pourront toujours être proposés, mais ils devront être minoritaires au contraire de ce qui est proposé actuellement.

Pour l'application de cette règle, 4 secteurs ont été retenus. Ce sont les principaux secteurs en mutation du territoire et qui font l'objet de la plupart des projets depuis quelques années.

- Une partie du sous-secteur UCa, avenue de Saint-Ladre,
- Le secteur autour de la rue du Général de Gaulle/route de Longperrier en entrée Ouest,
- Le secteur du gymnase Maurice Lerozier (en arrêté de péril) qui fera, à terme, l'objet d'un projet de renouvellement,
- Le secteur autour de la rue du Maréchal Leclerc et de l'avenue des sablons.

Ces secteurs sont délimités sur les plans de zonage par une ligne jaune continue surmontée de pointillés rouges.

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Nouvelle prescription mise en place par la révision n°1



Les Elements Protégés

Les espaces protégés et leurs prescriptions font partie d'une annexe spécifique au règlement (pièce 5bis).

Les éléments protégés pour des motifs d'ordre historiques, culturels et architecturaux en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Dans son objectif " Valoriser l'identité communale et garantir la place de la nature en ville ", la commune avait notamment inscrit sa volonté de protéger les éléments porteurs d'identité et à valeur patrimoniale. En effet, tandis que les constructions neuves tendent à noyer et à perdre les

caractères traditionnels, la préservation des éléments identitaires et patrimoniaux est important pour la collectivité, autant pour la sauvegarde de son histoire et de son identité, que d'une manière générale, pour la qualité du cadre de vie.

Différents types d'éléments sont identifiés dans le cadre de cette protection. Chacun est identifiable sur le plan de zonage :

- Les éléments (isolés) du patrimoine bâti, repérés par des étoiles roses,
- Les murs de clôture d'intérêt patrimonial, repérés par une ligne continue de couleur marron,
- Les sites associant patrimoine bâti et paysager, représentés par une ligne de contour rouge et d'un remplissage par une trame de points verts ainsi que par une double étoile rouge et verte sur le bâtiment,
- Les autres éléments du patrimoine, repérés par des étoiles marron.

Chacun des éléments fait l'objet d'un repérage dans l'annexe réglementaire (avec un numéro pour certains) laquelle détaille les prescriptions qui s'appliquent par type d'élément.

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Le PLU précédent avait déjà entamé cette démarche d'identification et de valorisation du patrimoine bâti. La présente révision a donc repris ces éléments et les a complété.

- Les éléments (isolés) du patrimoine bâti ont été repris et mis à jour. Certaines constructions n'ont pas été reconduites car elles ne présentaient finalement pas de caractères suffisants pour être inscrites. Beaucoup d'autres constructions ont été ajoutées suite à un repérage fin avec la municipalité. Les prescriptions visant à leur préservation ont été reprises et complétées. Elles veillent à maintenir la qualité des éléments lors des travaux de réhabilitation et à limiter les ajouts contemporains qui pourraient être de nature à compromettre la qualité des constructions.
- Les murs de clôture d'intérêt patrimonial ont également été mis à jour. Certains avaient déjà disparus bien qu'ils aient fait l'objet d'une protection au PLU précédent. Ils ont été complétés ici aussi grâce à un repérage fin avec la municipalité. Cette protection vise à garder les continuités minérales caractéristiques des secteurs anciens et qui structurent encore certains secteurs de la commune.
- Les sites associant patrimoine bâti et paysager sont une création. Il s'agit d'éléments bâtis indissociables de leur parc ou jardin lesquels possèdent le plus souvent de grands arbres et une composition paysagère soignée. Ils forment ainsi un ensemble cohérent qu'il convient de préserver. Leurs qualités architecturales et paysagères participent à la qualité du cadre de vie et au maintien de l'identité communale.
- Les autres éléments du patrimoine sont également une création de la révision. Il s'agit d'éléments bâtis, autres que des bâtiments, qui participent à l'histoire du lieu et à la mémoire collective. A ce titre, ils doivent être conservés et valorisés comme les escaliers anciens ou les puits.



Les éléments protégés pour des motifs d'ordre paysagers, historiques, culturels et écologiques en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Ces éléments paysagers répondent à la fois aux objectifs communaux de préservation des éléments à valeur patrimoniale, car il s'agit souvent d'éléments qui font partie de l'histoire de la commune et de son paysage, mais aussi, s'agissant d'éléments végétaux, aux objectifs de maintien de la nature en ville et de préservation des éléments de la trame verte. C'est pourquoi, ils répondent aux ambitions des deux articles du Code de l'urbanisme précité.

Il s'agit :

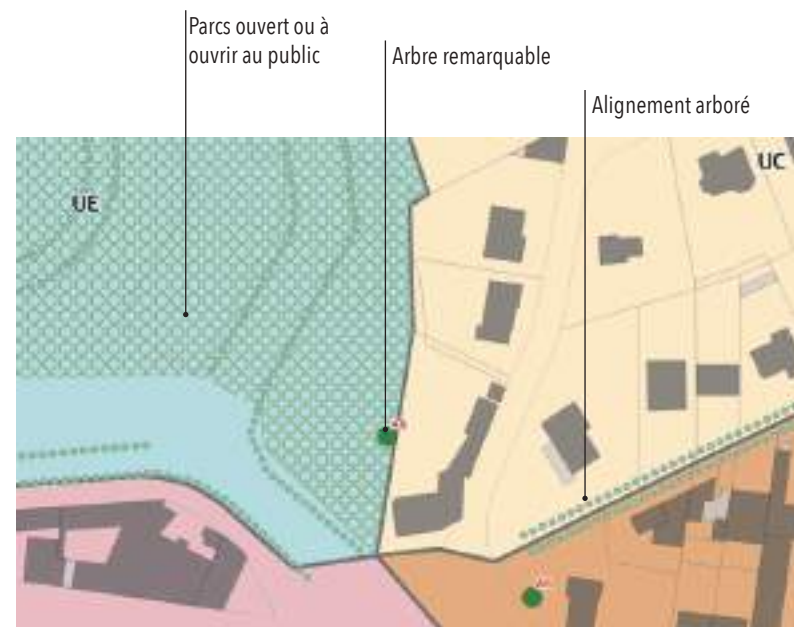
- Des arbres remarquables, repérés au plan par des ronds verts cerclés de rouge,
- Des alignements arborés, représentés par un motif de pointillés verts.
- Des parcs ouverts ou à ouvrir au public, représentés par une trame d'hexagones verts.

Chacun des éléments fait l'objet d'un repérage dans l'annexe réglementaire (avec un numéro pour certains) laquelle détaille les prescriptions qui s'appliquent par type d'élément.

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Comme pour les éléments bâtis, le PLU précédent avait déjà entamé cette démarche d'identification et de valorisation des éléments de paysage et de la trame écologique. La révision a donc là aussi repris ces éléments et les a complétés.

- Le recensement des arbres isolés est une nouveauté de la révision n°1. Au même titre que les alignements arborés, les arbres isolés participent à la qualité du cadre de vie, permettent des îlots de fraîcheur et ont souvent une histoire. Ils accompagnent le bâti, permettent son intégration et servent de point de repère dans l'espace. Il est apparu important à la collectivité de les intégrer aux éléments à conserver et préserver. Ce recensement, non exhaustif, a fait l'objet d'un travail important qui pourra encore être complété par la suite. A ce jour, il s'est surtout concentré sur les éléments sur ou visibles depuis l'espace public.
- Des alignements arborés étaient déjà présents dans le PLU. Ils ont été complétés par le biais de la révision. Ces alignements animent et structurent l'espace public ou l'espace privé, en particulier lorsqu'ils sont positionnés en bordure des voies. Ils créent des espaces verdoyants, apportent de l'ombre et réduisent les effets d'îlots de chaleur et participent à la qualité du cadre de vie. Ils servent de point de repère dans l'espace et sont parfois le témoin d'une structure paysagère héritée. Ils accompagnent parfois des éléments architecturaux (entrée de château ou de ferme, place d'église...) et sont donc tout aussi important pour la conservation de l'histoire du lieu.
- Les parcs ouverts ou à ouvrir au public étaient également déjà présents dans le document antérieur. Comme cela a été expliqué précédemment (voir justification des EBC), cette catégorie a fait l'objet d'une mise à jour et certains espaces, qui n'étaient pas des parcs ont été reclassés en EBC. Cette catégorie couvre des parcs historiques, comme le parc de la Corbie, le parc Le Dû ou encore l'esplanade du Château. Mais aussi des parcs en devenir comme l'espace autour de l'ENS de la Mare à Salé et les anciens vergers au Sud-ouest des espaces urbains (sud des



filoirs). Les parcs sont des ensembles d'une diversité floristique importante, servant d'abris et de nourriture pour la faune. Ils constituent, à leur niveau, des espaces de biodiversité au sein de la Ville. Pour les habitants, ils offrent des espaces de respiration et de nature en ville, ainsi que des lieux de promenade et de détente.

Les éléments protégés pour des motifs d'ordre paysagers et écologiques en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Ces éléments répondent particulièrement aux objectifs du PADD de préservation de la mosaïque paysagère et des espaces sensibles, ou encore de valorisation et du maintien de la nature en ville.

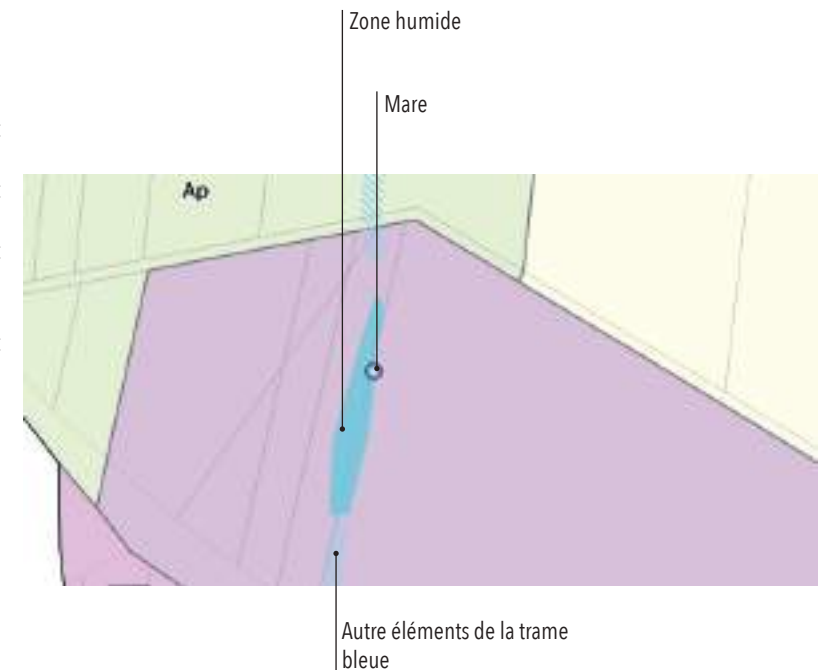
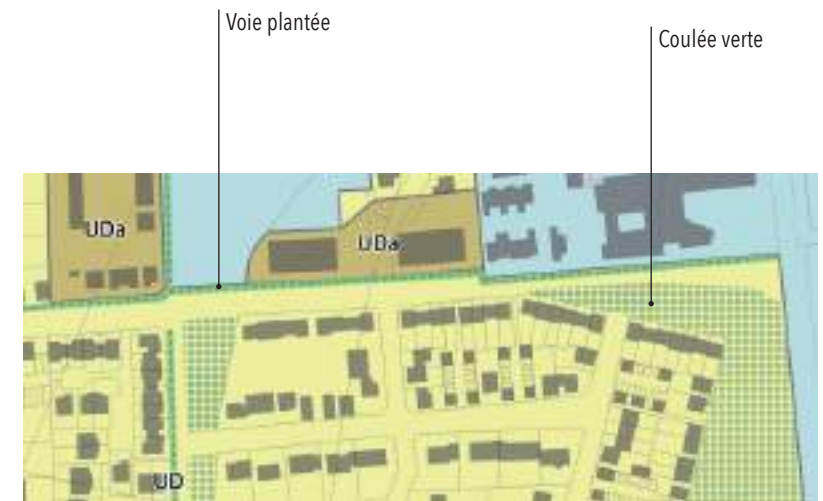
Le PLU a ainsi recensé et classé plusieurs éléments à protéger :

- Des coulées vertes représentées par une trame de points verts,
- Des voies plantées, représentées par une ligne verte associée à un pointillé vert,
- Des mares repérées par un point bleu clair cerclé de bleu foncé,
- Des zones humides repérées par une trame de hachures denses bleu turquoise,
- Des éléments de la trame bleue représentés par une trame hachurée bleu clair.

Chacun des éléments fait l'objet d'un repérage dans l'annexe réglementaire (avec un numéro pour certains) laquelle détaille les prescriptions qui s'appliquent par type d'élément. Ces prescriptions ont également été reportées dans le corps général du règlement.

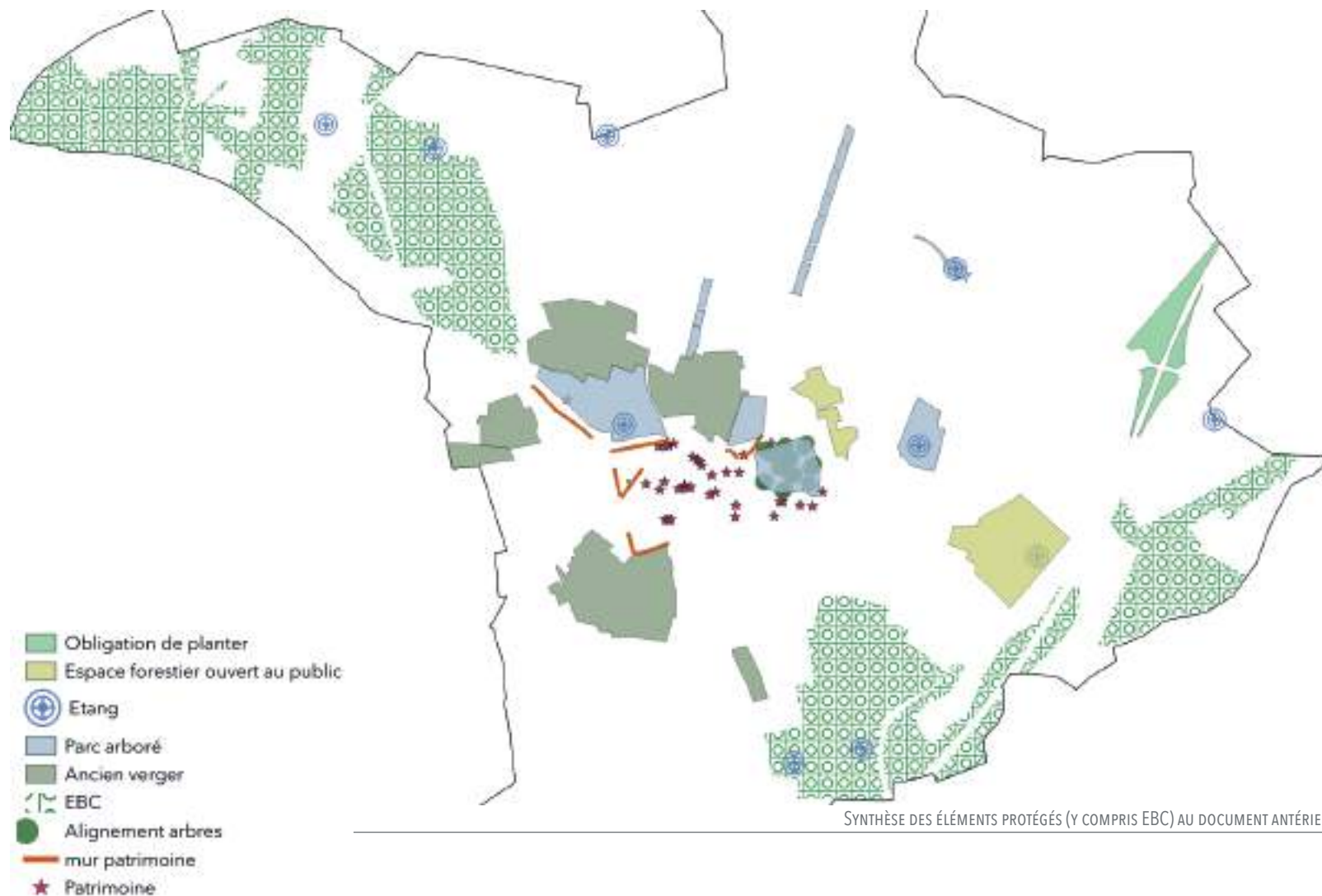
Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

- Les coulées vertes et voies plantées sont une création de la révision n°1. Elles concernent d'ailleurs majoritairement les espaces créés dans le cadre de la ZAC de la Folle Emprince. Ce sont des ensembles présentant souvent une diversité floristique pouvant ponctuellement servir de refuge pour la faune. Tout comme d'autres, elles constituent des espaces de biodiversité au sein de la Ville, animent l'espace urbain, participent à l'insertion des constructions et offrent des espaces de respiration. Les coulées vertes peuvent aussi être le support de cheminements piétons et vélos et accueillir ponctuellement des espaces de détente (bancs) ou des jeux. Elles participent au développement des mobilités actives en proposant des itinéraires sécurisés et agréables.
- Les mares étaient déjà des éléments présents dans le document antérieur. Elles ont été mises à jour sur la base du " *Porté-à-connaissance des Zones Humides de Dammartin-en-Goële* " réalisé par Seine&Marne Environnement en Novembre 2021. Outre l'intérêt majeur pour la biodiversité, les mares offrent bien d'autres services et assurent de multiples fonctions, comme l'épuration de l'eau, tampon pour la maîtrise des ruissellements, réserve d'eau, patrimoine culturel et qualité du cadre de vie...
- Les zones humides avérées sont une nouveauté de la révision. Elles sont également issues du " *Porté-à-connaissance des Zones Humides de Dammartin-en-Goële* " réalisé par Seine&Marne

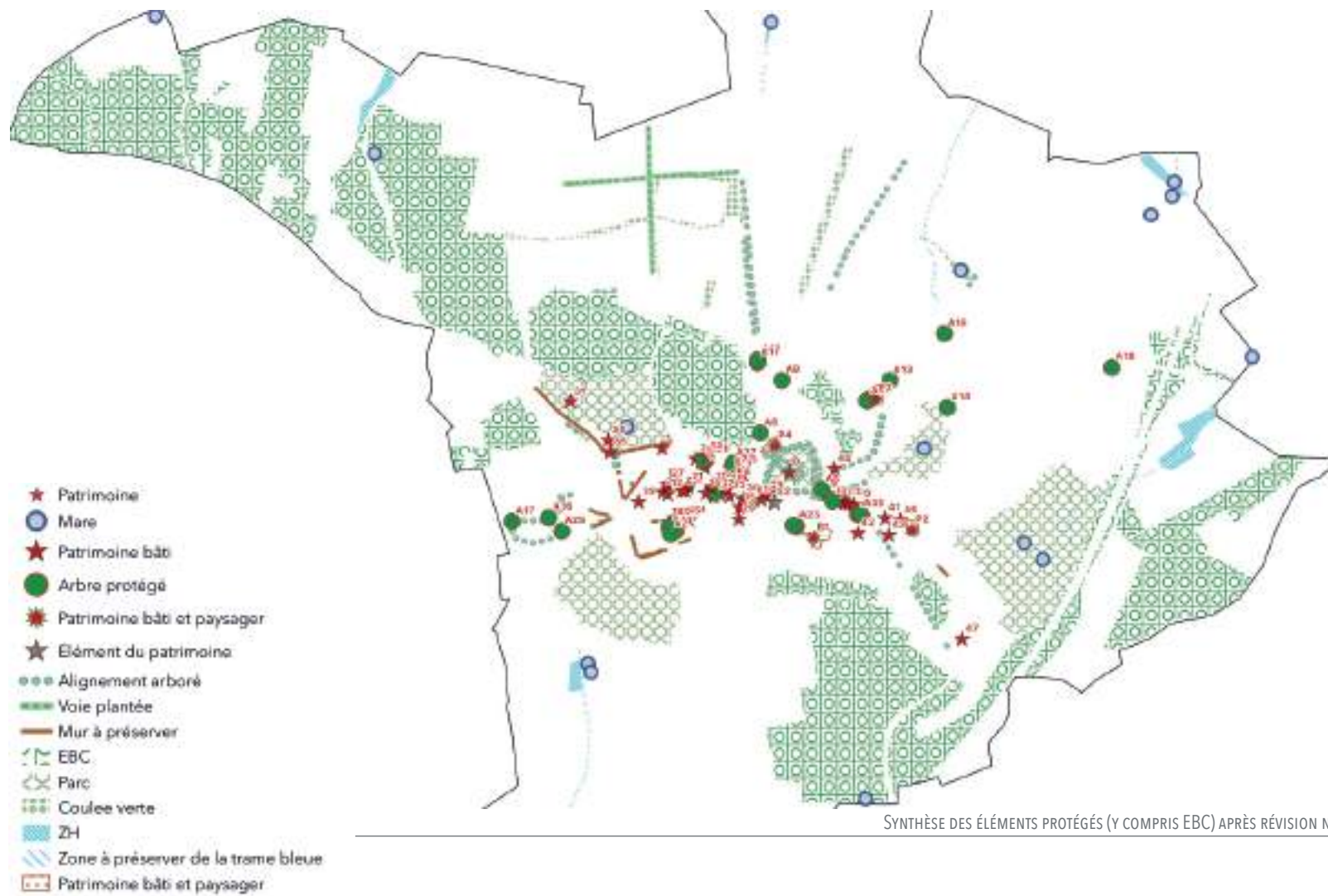


Environnement en Novembre 2021. Les zones humides forment des biotopes particuliers propices au développement d'une végétation et d'une faune spécifique. Elles sont des lieux de reproduction, de nourrissage, de refuge... Les services écosystémiques rendus par les zones humides sont multiples et c'est pourquoi elles doivent être préservées.

- Les autres éléments de la trame bleue à préserver concernent les berges des cours d'eau. C'est également une création de la révision avec des données fournies par le " *Porté-à-connaissance des Zones Humides de Dammartin-en-Goële* " réalisé par Seine&Marne Environnement en Novembre 2021. En fonction de leur typologie, elles peuvent être des milieux humides intéressants. Ce sont des micro-zones humides linéaires essentielles pour le déplacement des petites espèces. Les berges de cours d'eau participent pleinement à la trame verte en servant de corridors écologiques pour la faune (amphibiens, reptiles, micro-mammifères...) et c'est pourquoi il a été choisi de les préserver. Les prescriptions ont cependant été différenciées selon que ces éléments se situaient en milieu urbain ou hors milieu urbain. Plusieurs secteurs traversés par ces éléments sont déjà bâtis et il ne semblait pas opportun d'imposer un retrait des berges de cours d'eau probablement busés depuis longtemps. Néanmoins la présence de cette information sur le plan permet d'attirer la vigilance des pétitionnaires sur la nature du sous-sol.



APRES



SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (Y COMPRIS EBC) APRÈS RÉVISION N°1

Bilan des surfaces et de la consommation d'espaces engendrée par le PLU

Tableau des surfaces

La surface des zones urbaines a considérablement augmenté, la plupart des zones A Urbaniser du PLU précédent ayant été réalisées, elles ont intégré les zones U.

Les zones AU ont, au contraire, largement diminué et traduisent un projet urbain plus mesuré et limitant la consommation foncière.

Les zones Agricoles et Naturelles ont légèrement augmenté. Le changement qui se lit dans les chiffres vient principalement de l'intégration des anciens sous-secteurs Na, en sous-secteur Ap, expliquant la diminution des zones naturelles au profit des zones agricoles.

PLU AVANT REVISION			
ZONES	SECTEUR	Ha	%
UA		21,8	2,4%
UB	UB Uba	11,9 9,8	2,4%
UC	UCa UCb	116,2 1,5	13,1%
UD		37,8	4,2%
UE		26,0	2,9%
UF		10,0	1,1%
UR		21,7	2,4%
UX		41,8	4,7%
TOTAL ZONES Urbaines		298,5	33,3%
1AU	1 AUa	2,7	6,9%
	1AUb	3,9	
	1AUc	2,3	
	1AUd	53,3	
1AUX	1AUXa	4,9	2,5%
	1AUXb	17,2	
2AU		18,6	2,1%
2AUX		14,2	1,6%
TOTAL ZONES A Urbaniser		117,1	13,1%
A	A	179,7	20,1%
TOTAL ZONES Agricoles		179,7	20,1%
N	N	183,3	33,6%
	Na	105,2	
	Nb	12,3	
TOTAL ZONES Naturelles		300,8	33,6%
SUPERFICIE TOTALE		896,1	100%

PLU APRES REVISION			
ZONES	SECTEUR	Ha	%
UA		18,8	2,1%
UB		14,5	1,6%
UC	UC UCa	171,9 7,5	20,0%
UD	UD UDa	35,8 1,5	4,2%
UE		42,5	4,7%
UF			
UR		21,7	2,4%
UX	UX Uxa	47,4 3,6	5,7%
TOTAL ZONES Urbaines		365,2	40,8%
1AU	1 Aue	4,9	0,5%
1AUX		11,4	1,27%
2AU			
2AUX		7,6	0,8%
TOTAL ZONES A Urbaniser		23,9	2,7%
A	A	126,4	33,4%
	Ap	172,9	
TOTAL ZONES Agricoles		299,3	33,4%
N	N	206,2	23,2%
	Nj	1,5	
TOTAL ZONES Naturelles		207,7	23,2%
SUPERFICIE TOTALE		896,1	100%

Impacts du PLU sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers engendrée par la révision du PLU

Le tableau ci-dessous recense les espaces destinés à être urbanisés pour répondre notamment aux objectifs de développement des équipements et à la dynamique économique.

Localisation et destination	Classement au PLU	Superficie	Occupation du sol actuelle
Ecole du Verger (extension de la zone U)	UE	0,3ha	Espace naturel
Versant Sud / RD404 - Projet de nouvelle gendarmerie	1AUe	3ha	Espace agricole
Versant Sud / rue de la libération - Projet d'école	1AUe	1,2ha	Espace agricole (1ha) Espace semi-naturel (0,2ha)
La Folle Emprince / Hénène Boucher - Projet d'école	1AUe	0,7ha	Espace forestier (0,7ha)
ZA RD13 / Entrée nord-ouest - Zone à vocation d'activités économiques mixtes	1AUx	11,4ha	Espace agricole (8ha) Espace ouvert artificialisé (1,2ha) Espace naturel (0,7ha) Espace artificialisé (1,5ha)
ZA Maréchal Leclerc - Zone à vocation d'activités économiques mixtes	2AUx	7,6 ha	Espace agricole (5,6ha) Espace forestier (1,6ha) Espace artificialisé (0,4ha)

⇒ 24,2 ha

Dont :

⇒ 1,2ha d'espaces ouverts artificialisés

⇒ 17,6 ha d'espaces agricoles

⇒ 0,2ha d'espaces semi-naturels

⇒ 1ha d'espaces naturels

⇒ 2,3ha d'espaces forestiers

Les espaces reclassés en zone naturelle, agricole et forestiers par la révision du PLU

Le tableau ci-dessous recense les espaces qui étaient destinés à l'urbanisation et qui ont été déclassés par la présente révision.

Localisation et destination	Évolution du classement au PLU	Superficie	Occupation du sol actuelle
Rue du Général de Gaulle Ouest // Fonds de parcelles	U (ex-UCa) >> N	0,25ha	Espace forestier
Avenue de Saint-Ladre // Extension linéaire dans le parc de la Corbie	U (ex-UCb) >> N	0,87ha	Espace forestier
Avenue Eugène Hémar // Extension linéaire dans le parc de la Corbie	UA >> N	0,64ha	Espace forestier
Chemin du Petit Puits // Extension dans les espaces boisés	UA >> N	0,29ha	Espace forestier
Arrière de la Villa de Gesvres // Construction possible d'équipements	Na >> N	1ha	Espace forestier
Allée des Sapins // Zone AU à vocation résidentielle	U (ex-1AUc) >> N	0,98ha	Espace forestier
Extension linéaire avenue des Sablons	U (ex-UCa) >> N	0,06ha	Espace forestier
Zone A Urbaniser à vocation d'activités économique entre l'avenue du Maréchal Leclerc et la RN2	2AUx >> N	2,2ha	Espace forestier
Zone A Urbaniser à vocation d'activités économique entre la RN2 et Rouvres	2AUx >> A	1,6ha	Espace agricole
Zone A Urbaniser à vocation d'activités économique des Sablons	2AUx >> N	2,7ha	Espace forestier et espace ouvert artificialisé
Zone AU à vocation résidentielle (ex-secteurs de la ZAC de la Folle Emprince abandonnés)	U (ex-1AUd) >> N	7ha	Espace forestier et naturel
Le Petit Châalis // Zone AU à vocation résidentielle	AUx >> A	18,5ha	Espace agricole
		36,1 ha	

EXPOSÉ DES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES OAP ET DE LEURS PRESCRIPTIONS

Pour compléter son dispositif réglementaire et pour assurer la réussite opérationnelle des objectifs affichés dans le PADD, la commune a soumis à Orientation d'Aménagement les secteurs d'extension en vue d'encadrer leur aménagement.

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs être compatibles.

Plusieurs dispositions sont communes à l'ensemble des zones et regroupent des thématiques transversales :

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cohérence entre le choix des essences, l'environnement (biodiversité, conditions locales de sol et de climat, plantes mellifères...) et les usages ⇒ Prévoir une diversité des espèces afin de limiter l'exposition aux maladies. ⇒ Principes de la "gestion différenciée", économe et respectueuse de l'environnement. ⇒ Espèces choisies devront être non invasives, non allergènes et de préférence résistantes à la sécheresse et peu consommatrice en eau. ⇒ Palette végétale territorialisée et adaptée au contexte local. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site ⇒ Assurer des espèces compatibles avec le contexte local et les usages prévus 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zones U et AU
STATIONNEMENT			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zones U et AU
ESPACES PUBLICS ET MOBILIER URBAIN			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions relatives à la cohérence et la qualité du traitement des espaces publics 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Créer des espaces à vivre de qualité 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP

OAP 1 // ZA RD13 - Entrée nord-ouest

Situation

Cet ensemble foncier se situe en limite Nord de la commune.

Il prend appui le long de la RD13 dans le prolongement de la ZAC de la Folle Emprince.

Il s'agit d'un secteur déjà artificialisé et couvre des terrains semi-naturels (avec bassin de rétention).

Objectifs

- Assurer des franges urbaines de qualité et l'intégration des futures constructions,
- Participer à la qualité de l'entrée de ville nord-ouest,
- Accueillir de nouveaux établissements à vocation d'activités mixtes,
- Maintenir des perspectives paysagères et des transitions avec le grand paysage agricole,
- Préserver la zone humide.



Mise en œuvre

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
DESSERTE ET ACCÈS	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Accès automobile principal par la route d'Eve qui prend appui sur la RD13 ⇒ Possibilité de créer une liaison secondaire piétonne/ vélos qui borde le chemin agricole et qui prend accès au même point d'entrée des véhicules motorisés. ⇒ Mutualisation des zones de stationnement entre les bâtiments. ⇒ Stationnement en surface : il devra, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes. ⇒ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité. ⇒ Assurer les accroches avec l'existant ⇒ Favoriser les déplacements actifs par des itinéraires sécurisés ⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 1AUX

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Traitement paysager de la limite Nord de la zone qui se poursuivra à l'Ouest pour assurer une transition paysagère avec la zone agricole et intégrer les futures constructions. ⇒ Aménagement paysager des abords de la RD13 afin d'intégrer la zone dans le paysage. ⇒ Une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée à l'intérieur de la zone entre les bâtiments ⇒ Préservation de la zone humide à l'Ouest du site avec recul suffisant des constructions et aménagement paysager à prévoir. ⇒ Aménagement de dispositifs de gestion des eaux pluviales par la réalisation de bassins et de noues paysagers. ⇒ Aménagement paysager au sein de la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat. ⇒ Assurer des franges urbaines de qualité. ⇒ Assurer une entrée de ville de qualité. ⇒ Rechercher la qualité et l'attractivité du site. ⇒ Participer par ces aménagements à l'ambiance du site. ⇒ Proposer des espaces communs de qualité. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 1AUX
PROGRAMME			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Zone à vocation d'activités économiques mixtes Peuvent notamment s'installer des activités telles que : artisanat, activités de service, bureaux, petites industries... 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Diversifier l'offre d'activités ⇒ Augmenter l'offre d'emplois sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Règlement zone 1AUX

OAP 2 // La Folle Emprince - Hélène Boucher

Situation

Ce secteur se situe au Sud du quartier de la Folle Emprince. Il se situe le long de la rue Hélène Boucher.

Le site est actuellement couvert par un boisement.

Objectifs

- Assurer une continuité paysagère et créer des franges urbaines et paysagères de qualité,
- Accueillir un nouvel équipements scolaire tout en conservant l'identité paysagère du site.



Mise en œuvre

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
DESSERTE ET ACCÈS	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 2 accès : un à l'Est et l'autre au Nord-Ouest. Ils prendront tous deux appui sur la rue Hélène Boucher. ⇒ Assurer une continuité piétonne entre le projet et l'école du Petit Prince : Cheminement sécurisé dédié aux mobilités actives à aménager en bordure de l'espace boisé, à l'arrière des bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec la voiries existante. ⇒ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité. ⇒ Assurer les accroches avec l'existant ⇒ Développer la trame de circulations actives sécurisées. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 1AUe

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Implantation des constructions dans le respect de l'environnement boisé. ⇒ Maintien de l'identité et des pourtours boisé du site. ⇒ Préservation des arbres existants de qualité 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Assurer l'intégration du projet dans l'environnement immédiat. ⇒ Participer par ces aménagements à l'ambiance paysagère du site. ⇒ Proposer des espaces de qualité en conservant la qualité paysagère du lieu. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 1AUe
PROGRAMME			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Etablissement scolaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Amélioration de l'offre en équipements scolaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 1AUe

OAP 3 // ZA Maréchal Leclerc

Situation

Ce secteur est situé en entrée Nord-Est de l'agglomération. Il est encadré par l'avenue du Maréchal Leclerc à l'Ouest et la RN2 à l'Est.

Il s'agit d'un secteur couvrant des terrains boisés et des terrains agricoles cultivés.

Objectifs

- Assurer l'intégration paysagère des futures constructions,
- Constituer un paysage de qualité aux abords de la RN2,
- Accueillir de nouveaux établissements à vocation d'activités,
- Conserver une trame verte au sein du site et maintenir le lien avec les éléments paysagers aux abords.



Mise en œuvre

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
DESSERTE ET ACCÈS	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une entrée/sortie à créer à l'intersection entre l'avenue Maréchal Leclerc et l'avenue du Drap d'or, matérialisé par un rond point. ⇒ Circulation douce à créer au sein du site en lien avec l'espace naturel au Sud. ⇒ Stationnement mutualisé entre les bâtiments admis. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Déterminer le point d'accroche principal du site avec les voiries existantes. ⇒ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité. ⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement. ⇒ Développer la trame de circulation actives. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 2AUX

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Accueillir de petites unités à vocation d'activités. ⇒ Composition paysagère travaillée à réaliser en bordure de la N2 pour assurer une transition paysagère avec la nationale. ⇒ Aménagement paysager des abords de l'avenue Maréchal Leclerc afin d'intégrer la zone dans le paysage. ⇒ Une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée à l'intérieur de la zone entre les bâtiments. ⇒ Aménagement paysager en limite avec l'espace naturel. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat. ⇒ Développer des franges paysagères de qualité. ⇒ Participer par ces aménagements à l'ambiance paysagère du site. ⇒ Proposer des espaces de qualité en conservant la qualité paysagère du lieu. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 2AUX
PROGRAMME			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Zone à vocation d'activités économiques mixtes Peuvent notamment s'installer des activités telles que : artisanat, activités de service, bureaux, petites industries... 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Diversifier l'offre de types d'activités 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 2AUX

OAP 4 // Versant Sud - Libération

Situation

Ce secteur vient prendre appui le long du chemin des Prés avec un accès prévu (emplacement réservé) par la rue de la Libération.

Il s'agit principalement de terrains agricoles et semi-naturels.

Objectifs

- Accueillir un nouvel équipements scolaire,
- Assurer l'intégration dans le paysage ouvert,
- Créer des continuités et des accès facilités pour les mobilités actives.



Mise en œuvre

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
DESSERTE ET ACCÈS	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Deux accès, l'un depuis le chemin des Prés, l'autre depuis la rue de la Libération avec possibilité de différencier le type d'accès (enfants, enseignants...). ⇒ Conservation de l'accès piéton existant. ⇒ Aménagement itinéraires piétons/ vélos à créer, plus direct, depuis le Gué Douy. ⇒ Ménager suffisamment de stationnements pour le personnel. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes. ⇒ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité. ⇒ Assurer les accroches avec l'existant. ⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement. ⇒ Développer la trame de circulation actives. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 1AUe

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Intégration des constructions dans le paysage environnant. ⇒ Aménagement paysager dense aux abords des constructions existants en limite Nord et Ouest. ⇒ Aménagement paysager qualitatif en limite Sud. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Assurer l'intégration du projet dans l'environnement immédiat. ⇒ Participer par ces aménagements à l'ambiance paysagère du site. ⇒ Proposer des espaces de qualité en conservant la qualité paysagère du lieu. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 1AUe
PROGRAMME			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Etablissement scolaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Amélioration de l'offre en équipements scolaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 1AUe

OAP 5 // Entrée Sud - RD404

Situation

Cet ensemble foncier se situe au Sud de la commune, en entrée d'agglomération.

Il prend appui à l'Est sur la RD404 et au Nord, sur le chemin de la Saussaie Chrétien.

Il s'agit de terrains actuellement agricoles.

Objectifs

- Accueillir un projet de gendarmerie comprenant une caserne et des logements pour les gendarmes et leurs familles,
- Assurer l'intégration du projet dans le grand paysage agricole,
- Proposer un aménagement qualitatif de l'entrée d'agglomération.

Mise en œuvre



DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
DESSERTE ET ACCÈS	<ul style="list-style-type: none">⇒ Deux accès : l'un depuis la rue Saussaie Chrétien, l'autre un futur rond point à l'intersection avec la rue de la Libération et la D404.⇒ Maintien de l'accès au chemin agricole lors de la création du rond point.	<ul style="list-style-type: none">⇒ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes ou prévues.⇒ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité.⇒ Maintenir les accès agricoles existants	<ul style="list-style-type: none">⇒ Prescriptions dans les OAP⇒ Règlement zone 1AUe

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Intégration des constructions dans le paysage environnant. ⇒ Aménagement paysager de qualité d'entrée de ville aux abords de la RD404 ⇒ Aménagement paysager approprié et de qualité en frange Sud ouvert sur le grand paysage agricole ⇒ Une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée à l'intérieur du site de projet. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat. ⇒ Participer par les aménagements à l'ambiance du site. ⇒ Proposer des espaces communs de qualité. ⇒ Qualifier l'entrée de ville ⇒ Assurer une intégration du projet dans le grand paysage agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 1AUe
PROGRAMME			
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Caserne de gendarmerie ⇒ Environ 40 logements pour les gendarmes et leurs familles. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Répondre aux besoins des services de gendarmerie 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP ⇒ Règlement zone 1AUe

OAP Revalorisation du centre ville (OAP thématique)

Situation

L'OAP centre-ville se concentre principalement sur le cœur ancien de Dammartin autour de la rue du Général de Gaulle, depuis, à l'Ouest le carrefour avec la rue de la justice et la ruelle des filoirs, jusqu'à la place Lavollée à l'Est. Elle s'étend, jusqu'au parc de la Corbie au Nord et les jardins des filoirs au Sud.

Objectifs

- Améliorer la visibilité, la lisibilité et la qualité générale des espaces publics du centre ville,
- Réaffirmer la centralité du secteur de la rue du Général de Gaulle,
- Redonner une légitimité aux mobilités actives et au piéton en particulier,
- Préserver et redynamiser l'offre commerciale,
- Valoriser les espaces verts existants et leurs caractéristiques et créer des liens entre eux pour former une ceinture verte autour du cœur de ville,
- Apporter plus de végétation en cœur de ville pour améliorer la qualité des espaces et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur,
- Intégrer les futurs projets dans une réflexion globale.

Mise en œuvre



DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
MOBILITÉS	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Conservation et réaménagement des parking existants. ⇒ Création de nouveaux espaces de stationnement pour libérer l'hyper centre. ⇒ Conserver et mettre en valeur les itinéraires des mobilités actives. ⇒ Création de nouveaux itinéraires piétons/vélos ⇒ Sens de circulation questionné dans le coeur de ville 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Développer et maintenir la trame de circulation actives. ⇒ Favoriser l'utilisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture ⇒ Redonner sa place et sa légitimité au piéton pour donner envie de circuler à pieds 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans l'OAP

COMPOSITION URBAINE

- ⇒ Remettre en valeur les espaces publics pour redonner sa place au piéton et avoir une lecture du coeur de ville plus cohérente et qualitative
- ⇒ Retrouver du lien entre les différents espaces publics en les rendant plus lisibles et plus accessibles.
- ⇒ Créer une centralité de bourg place Jean Pathus Labour et l'Eglise Notre-Dame en questionnant la place du stationnement et en créant un linéaire commercial de qualité.
- ⇒ Travailler la cohérence et la qualité des devantures commerciales par une charte architecturale des commerces.
- ⇒ Conserver et mettre en valeur la présence des éléments patrimoniaux classés ou non.
- ⇒ Améliorer le lien entre l'hyper centre et le quartier Nord-Ouest par des connexions visuelles directes, cheminements piétons et implantations bâties intelligente du futur projet de l'ancien gymnase.
- ⇒ Offrir une mixité fonctionnelle (logements, commerces, services) et de stationnement pour le futur projet de l'ancien gymnase.
- ⇒ Réaménager de manière qualitative les parkings publics de l'hypercentre.
- ⇒ Valoriser et rendre plus lisible les équipements existants. Permettre la création de nouveaux équipements en coeur de ville.
- ⇒ Aménager de manière qualitative et visuelle les entrées dans le coeur de ville.
- ⇒ Améliorer certains carrefours du secteur pour les rendre plus visible.
- ⇒ Mettre en valeur le coeur de ville.
- ⇒ Préserver les éléments patrimoniaux vecteurs d'attractivité et d'identité
- ⇒ Rendre le coeur de ville plus qualitatif et attractif
- ⇒ Améliorer les circulations actives
- ⇒ Retrouver du lien entre les différentes entités du coeur de ville.
- ⇒ Redonner vie à la centralité en repensant les espaces et en créant de véritables espaces de rencontres et de convivialité
- ⇒ Réorganiser et développer le commerce
- ⇒ Prescriptions dans les OAP

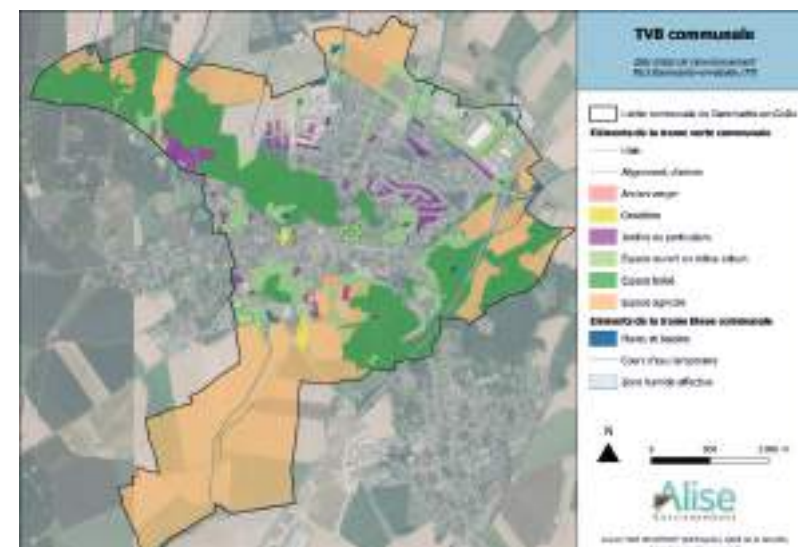
COMPOSITION PAYSAGÈRE

- ⇒ Réaménager le parking de l'esplanade du château.
 - ⇒ Retrouver du lien entre les différents espaces publics en les rendant plus lisibles et plus accessibles.
 - ⇒ Développer, rendre lisible et accessibles les espaces verts du parc de la Corbie, l'Esplanade du château et l'espace des vergers, jardins familiaux.
 - ⇒ Développer les espaces verts existants au Sud en jardins familiaux et/ou partagés.
 - ⇒ Conserver et mettre en valeur les itinéraires dédiés aux mobilités actives
 - ⇒ Créer des nouveaux parcours dédiés aux mobilités actives
 - ⇒ Adapter la palette végétale en fonction du territoire dans les futurs projets.
- ⇒ Redonner une place au végétal en coeur de ville.
 - ⇒ Recréer du lien avec les espaces verts alentours.
 - ⇒ Préserver les entités paysagères.
 - ⇒ Améliorer la qualité des espaces verts.
 - ⇒ Résoudre les problématiques d'îlots de chaleur.
- ⇒ Emplacements réservés
 - ⇒ Prescriptions dans les OAP

OAP Continuités écologiques (OAP thématique)

Situation

L'OAP des continuités écologiques porte sur l'ensemble du territoire communal.



Mise en œuvre

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
LES MASSES BOISÉES, RÉSEAUX DE HAIES ET VERGERS			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Préserver les grandes entités boisées, coeur de nature du territoire. ⇒ Préserver et renforcer la trame boisée du territoire et les vergers au sud de la commune. ⇒ Gérer et maintenir les espaces de transition autour des espaces boisés 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Préserver les espaces de biodiversité de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP
LES ESPACES AGRICOLES			
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Créer des transitions douces entre espaces urbains et agricoles notamment dans les futurs projets. ⇒ Traiter de manière qualitative les franges urbaines ⇒ Conserver les espaces agricoles en exploitation. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Maintenir les entités agricoles de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prescriptions dans les OAP

LA NATURE EN VILLE

- ⇒ Privilégier une palette végétale territorialisée.
 - ⇒ Conserver autant que possible la végétation existante
 - ⇒ Préserver les espèces remarquables existantes du site.
 - ⇒ Favoriser des aménagements conservant au maximum la pleine terre permettant le bon développement des végétaux.
 - ⇒ Les voies principales de desserte devront être accompagnées d'un aménagement paysager (haies, alignements d'arbres...).
- ⇒ Préserver la faune et la flore existante
 - ⇒ Renforcer la présence du végétal dans les futurs projets
- ⇒ Prescriptions dans les OAP

LA TRAME NOIRE

- ⇒ Adapter l'éclairage nocturne du réseau de la commune pour permettre la circulation des espèces la nuit.
 - ⇒ Limiter au nécessaire l'intensité lumineuse pour les futurs projets en mettant en place des dispositifs d'éclairage à impact modéré pour la biodiversité.
 - ⇒ Possibilité de réduire la durée d'éclairage le soir au minimum de la plage horaire (22h30-5h30)
 - ⇒ Limiter le nombre de zones éclairées en réduisant le nombre de candélabres.
- ⇒ Prendre en compte la trame noire.
 - ⇒ Diminuer la pollution lumineuse nocturne.
 - ⇒ Favoriser le développement de la biodiversité nocturne.
- ⇒ Prescriptions dans les OAP

EXPOSE DES PRINCIPES DE RÉGLEMENTATION DES ZONES

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.

Le titre I « Dispositions générales » présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Le titre II est un lexique permettant de faciliter la compréhension des termes et donc des règles qui s'appliquent.

Le règlement se décline ensuite, pour chacune des zones, en trois grands articles :

- Article 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité
Il détermine notamment ce qu'il est interdit de construire, ce qui est autorisé et ce qui est soumis à conditions particulières.
- Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
Ces règles traitent notamment des conditions d'implantation, des obligations en matière environnementales mais aussi de stationnement ainsi que du traitement des abords des constructions.
- Article 3 : Équipements et réseaux
Il s'agit là de détailler les modalités d'accès et de desserte des constructions.

L'instauration des règles a pour objectif la mise en œuvre du projet urbain de la commune dans chacun des espaces concernés.

D'une manière générale, le PLU a recherché une simplicité du zonage et du règlement afin d'assurer une meilleure compréhension des règles et une plus grande équité de traitement. Cette simplicité vise également à favoriser une évolution et une densification naturelle du tissu urbain.

Exposé des grands principes réglementaires du PLU

En faveur d'un projet urbain plus soucieux du développement durable

Les dispositions s'appliquent dans les sites urbains et à urbaniser.

Elles visent à répondre aux objectifs du PADD de :

- Développer un maillage de circulations actives (piétons et vélos) sécurisé,
- Redonner sa place au piéton en coeur de ville,
- Favoriser l'utilisation des transports en commun,
- Développer les modes de déplacement partagés (autopartage...),
- Maintenir des espaces verts de respiration dans le tissu urbain,
- Aucune extension du tissu à vocation de logements,
- S'engager dans la transition énergétique...

Ainsi, le règlement du PLU à chercher à donner plus de place aux piétons plutôt qu'à la voiture et à limiter l'imperméabilisation des sols due aux espaces de circulation. Il apporte notamment une souplesse quant à l'aménagement des voies en impasse afin qu'elles ne comportent pas systématiquement une aire de manœuvre, très consommatrice en foncier et en espace imperméabilisé, lorsqu'elles desservent moins de 4 logements.

Le PLU impose que les places de stationnement réalisées en surface soient perméables, pour les projets à vocation de logements comme d'activités.

Pour favoriser l'utilisation des modes de déplacement doux, le PLU impose la réalisation de stationnement vélo pour les logements comme pour les activités. Il met en place des prescriptions pour que les locaux vélos soient adaptés, sécurisés et effectifs : accessibilité, éclairage, recharge des vélos électriques, dispositifs d'attaches...

Afin de maintenir ou de créer des espaces éco-aménageables, lesquels permettent le maintien d'un cadre de vie de qualité, l'infiltration des eaux pluviales, et des espaces favorables à la biodiversité, le PLU impose :

- Dans les zones denses (UA/UB/UCa/UDa) : un pourcentage minimal obligatoire d'espaces éco-aménageables (variables selon les zones et à moduler par des coefficients selon le type de surface - CBS) assorti d'un pourcentage minimal de pleine terre,
- Dans les zones pavillonnaires (UC/UD) et dans les zones d'activités, le règlement impose un pourcentage minimal d'espace à maintenir en pleine terre (variable selon les zones),
- La pleine terre est définie au lexique et exclue les surfaces de stationnement et de circulation, même en herbe, afin qu'ils ne disparaissent pas au fil du temps, remplacés par des surfaces imperméables,

- Des bandes d'implantation et des emprises au sol cohérentes avec chacune des zones et leurs caractéristiques afin de concentrer les espaces bâtis et de réserver les fonds de parcelle à des espaces verts, favorables à la biodiversité et formant une trame continue et cohérente,
- Les espaces restés libres non bâtis et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une composition paysagère appropriée. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de cette surface.
- Pour permettre le libre écoulement des eaux et favoriser les déplacements de la petite faune, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.
- Les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'espèces choisies dans une palette végétale adaptée au contexte local et à l'environnement.
- La plantation d'espèces invasives, notamment listées à l'annexe 3 du règlement, est interdite.
- Les espaces de stationnements en surface doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre, au minimum, pour deux places de stationnement.

Le règlement introduit des dérogations pour que les règles puissent éventuellement s'assouplir dans le cas, par exemple, de projet bioclimatiques : « *Une implantation différente peut être autorisée ou imposée [...] pour des considérations énergétiques (ensoleillement)* ».

L'article relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales introduit de nombreuses règles, allant de l'obligation à la simple recommandation, pour favoriser des projets plus économes en énergie et à faible empreinte environnementale. Les règles s'appliquent aussi bien aux nouvelles constructions, qu'aux projets sur des constructions existantes (réhabilitation, modification, surélévation). En particulier, elle impose aux constructions d'au moins 10 logements ou d'au moins 1 000m² de surface de plancher, la réalisation d'un bilan énergétique avec au minimum 20% d'énergies d'origine renouvelable.

Le règlement impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle et recommande sa récupération et sa réutilisation pour les usages avec lesquels elle est compatible.

Pour toutes les constructions, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 5 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Le règlement indique qu'il pourra être admis une réduction des places de stationnement exigées (dans la limite de 5%), si le projet propose la mise en place d'un dispositif de véhicules propres partagés.

De nombreux espaces verts (parcs, voies plantées, coulées vertes...) sont repérés et protégés par le règlement afin de maintenir la trame verte au sein de l'espace urbain.

En faveur de l'optimisation du foncier et de la réussite des objectifs de modération de la consommation foncière

Les dispositions exposées ci-après visent à répondre à l'objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain que s'est fixé le PADD qui est de réaliser l'ensemble des futurs logements au sein du tissu urbain existant. Ainsi, le règlement du PLU des zones U qui portent notamment les enjeux de densification et d'accueil de nouveaux logements de la commune favorise la densité en :

- Autorisant l'implantation à l'alignement selon les zones et l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Prescrivant des hauteurs pouvant aller jusqu'au R+2+combles dans les zones de densification privilégiées (UA/UB/UCa/UDa).

En faveur de la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire et de la biodiversité

Pour répondre aux objectifs du PADD de préservation de la trame verte, de sauvegarde des espaces sensibles et des différents écosystèmes du territoire, le PLU par le biais de son règlement a mis en place plusieurs dispositifs.

- Il impose :
 - Dans les zones denses (UA/UB/UCa/UDa) : un pourcentage minimal obligatoire d'espaces éco-aménageables (variables selon les zones et à moduler par des coefficients selon le type de surface - CBS) assorti d'un pourcentage minimal de pleine terre,
 - Dans les zones pavillonnaires (UC/UD) et dans les zones d'activités, le règlement impose un pourcentage minimal d'espace à maintenir en pleine terre (variable selon les zones),
 - La pleine terre est définie au lexique et exclue les surfaces de stationnement et de circulation, même en herbe, afin qu'ils ne disparaissent pas au fil du temps, remplacés par des surfaces imperméables,
 - Des bandes d'implantation et des emprises au sol cohérentes avec chacune des zones et leurs caractéristiques afin de concentrer les espaces bâtis et de réserver les fonds de parcelle à des espaces verts, favorables à la biodiversité et formant une trame continue et cohérente.

- Pour permettre le libre écoulement des eaux et favoriser les déplacements de la petite faune, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.
- En matière de plantations, afin de favoriser la biodiversité et le maintien d'une végétation adaptée à l'environnement local, le règlement comporte deux annexes : une liste des espèces végétales invasives et/ou exotique qui sont interdites, une liste des espèces végétales préconisées. Réalisées par Seine & Marne Environnement, elles permettront de garantir un choix d'espèces locales.
- La préservation des espaces de la trame verte, notamment refuges pour la biodiversité par un repérage sur les documents graphiques et un règlement adapté (soit au titre des Espaces Boisés Classés, soit au titre des éléments de paysage (art. L151-23)) qui assure la pérennité de ces espaces,
- La préservation des espaces forestiers en zone N stricte et un règlement qui encadre l'évolution des constructions d'habitation existantes accompagnées de règles strictes qui permettent mais encadrent les réalisations d'annexes et extensions.
- Le PLU inscrit un secteur Ap, Agricole protégé, en complément de la zone N pour permettre la préservation des paysages et des corridors écologiques. Ne sont autorisés que les abris pour animaux et constructions éventuelles en lien avec la diversification de l'activité agricole (point de vente par exemple). Ces constructions sont limitées en taille (70m² d'emprise au sol maximum par hectare, 3m max à l'égout du toit ou à l'acrotère). Le règlement précise qu'elles doivent rester compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure paysagère du site.
- Les zones humides avérées sont repérées et portées sur le plan de zonage. Le règlement ne permet que les aménagements et installations qui viseraient à leur entretien, leur mise en valeur et leur conservation. Dans les secteurs d'alerte de zones humides, le règlement porte à la connaissance du pétitionnaire cette donnée et recommande la réalisation d'études de sol avant tout projet de construction.
- Les mares sont également repérées et le règlement indique qu'elles ne peuvent être détruite et que toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- Les cours d'eau (autres éléments de la trame bleue) sont reportés sur le plan de zonage :
 - Dans les zones urbaines, le règlement impose une vigilance au pétitionnaire et recommande la réalisation d'études de sols,
 - Dans les zones A et N, le règlement impose un recul de 5m min. des berges des cours d'eau.

En faveur des mobilités durables/propres

Afin de favoriser les modes de déplacements doux et de répondre aux objectifs du PADD en la matière, le règlement du PLU impose :

- Pour favoriser l'utilisation des modes de déplacement doux, le PLU impose la réalisation de stationnement vélo pour les logements comme pour les activités. Il met en place des prescriptions

pour que les locaux vélos soient adaptés, sécurisés et effectifs : accessibilité, éclairage, recharge des vélos électriques, dispositifs d'attaches...

- Pour toutes les constructions, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 5 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.
- Le règlement indique qu'il pourra être admis une réduction des places de stationnement exigées (dans la limite de 5%), si le projet propose la mise en place d'un dispositif de véhicules propres partagés.
- L'article 3 n'impose pas de gabarit minimal pour les voies de circulations routières afin de les adapter au contexte et aux caractéristiques de l'opération.

Le PLU prévoit également des emplacements réservés pour assurer la réalisation de nouveaux itinéraires piétons et/ou vélos.

Le règlement graphique repère des cheminements et le règlement précise : " *Les chemins, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, sont à conserver ou, le cas échéant, à créer.* "

En faveur de la mixité sociale et de la mixité de l'offre de logements

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale du PADD et de répartir l'effort sur l'ensemble du territoire, le PLU impose dans les zones U :

" Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un minimum de 25% (arrondi à l'entier supérieur) de logements sociaux conventionnés.

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 50 logements, 30% (arrondi à l'entier supérieur) des logements devront être réservés à de l'accession non sociale. "

Afin d'assurer la diversification de l'offre de logements et des besoins en logements familiaux, en cohérence avec le profil communal, le règlement impose, dans les périmètres des secteurs réglementant la taille minimal des logements en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme :

" Les projets de construction doivent prévoir des logements d'une surface minimale de 40m².

Les projets de construction, à partir de 40 logements, doivent prévoir au moins 70 % de T3 et plus (arrondi à l'entier supérieur) dont la surface moyenne doit être minimum de 70m². "

Les bâtiments de plus de 15 logements doivent prévoir des espaces de cohésion sociale (jeux pour enfants, espace de repos et de détente...)

En faveur du cadre de vie

Afin de redonner de la convivialité à la Ville et d'offrir une véritable qualité de vie, le PADD s'est fixé les objectifs suivants :

- Une mobilité repensée pour des déplacements apaisés,
- Retrouver un centre ville attractif et qualitatif,
- Créer du lien,
- Valoriser l'identité communale et garantir la place de la nature en ville

Ainsi, le règlement met en place :

- Dans les zones denses (UA/UB/UCa/UDa) : un pourcentage minimal obligatoire d'espaces éco-aménageables (variables selon les zones et à moduler par des coefficients selon le type de surface - CBS) assorti d'un pourcentage minimal de pleine terre,
- Dans les zones pavillonnaires (UC/UD) et dans les zones d'activités, le règlement impose un pourcentage minimal d'espace à maintenir en pleine terre (variable selon les zones),
- La pleine terre est définie au lexique et exclue les surfaces de stationnement et de circulation, même en herbe, afin qu'ils ne disparaissent pas au fil du temps, remplacés par des surfaces imperméables,
- Les espaces restés libres non bâtis et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une composition paysagère appropriée. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de cette surface.
- Les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'espèces choisies dans une palette végétale adaptée au contexte local et à l'environnement.
- Les espaces de stationnements en surface doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre, au minimum, pour deux places de stationnement.
- L'organisation d'espaces de stationnement pour limiter l'engorgement des trottoirs et rendre l'espace public plus agréable aux piétons notamment :
 - Dans l'existant, les réhabilitations, extensions et changement de destination créant de nouveaux logements doivent appliquer les mêmes règles que pour les constructions neuves,
 - Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être prévu un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de places rendues obligatoires pour assurer des espaces suffisants pour les visiteurs.
- Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

- Le règlement, en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, a mis en place des prescriptions visant à maintenir une cohérence architecturale au sein des différents quartiers.
- De nombreux espaces verts (parcs, voies plantées, coulées vertes...) sont repérés et protégés par le règlement afin de maintenir la trame verte au sein de l'espace urbain.
- La création d'un sous-secteur Nj assorti d'un règlement adapté doit permettre le développement de jardins familiaux aux abords du centre ville.
- Les éléments patrimoniaux, bâtis comme paysagers, ont fait l'objet d'un recensement (annexe 5bis) et de prescriptions réglementaires adaptées à chaque typologies afin d'assurer leur sauvegarde et leur mise en valeur.

En faveur du patrimoine et de l'identité communale

En cohérence avec les objectifs du PADD de protection et de mise en valeur du patrimoine, de maintien des caractères architecturaux traditionnels et des identités des différents quartiers, le PLU prévoit notamment les dispositions suivantes :

- Pour garder une cohérence architecturale :
 - « Une implantation différente peut être autorisée ou imposée [...] pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant »,
 - L'implantation à l'alignement et de limites à limites (séparatives latérales) des constructions est obligatoire dans la zone UA afin de conserver la continuité bâtie, caractéristique et identitaire de la zone ancienne,
 - Par le règlement de l'aspect extérieur des constructions, le règlement a cherché le maintien des caractères existants et la sauvegarde de l'identité communale,
 - La définition des secteurs a conduit à la mise en place d'un règlement adapté afin de garder les caractères de chacun des quartiers.
 - Des bandes d'implantation et des emprises au sol cohérentes avec chacune des zones et leurs caractéristiques afin de concentrer les espaces bâtis et de réserver les fonds de parcelle à des espaces verts, favorables à la biodiversité et formant une trame continue et cohérente,
 - Les hauteurs ont été complètement revues par rapport au document précédent pour qu'elles soient plus cohérentes avec les épannelages traditionnels et les caractères de chacune des zones.
- Les éléments patrimoniaux, bâtis comme paysagers, ont fait l'objet d'un recensement (annexe 5bis) et de prescriptions réglementaires adaptées à chaque typologies afin d'assurer leur sauvegarde et leur mise en valeur.

Exposé détaillé des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du Titre I

Le titre I « Dispositions générales » présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU.

Afin de faciliter l'application des règles et d'avoir un traitement homogène des dispositions d'urbanisme, les dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme sont appliquées à chaque zone Urbaines et A Urbaniser du PLU. Ses dispositions sont rappelées dans le titre I :

« En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du règlement s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale. »

Le titre I intègre un chapitre répertoriant les risques, nuisances et pollutions du territoire ainsi que les prescriptions et recommandations qui s'appliquent pour chacun d'entre eux afin d'informer au mieux les pétitionnaires.

Dans ce chapitre se situe également le lexique. Celui-ci vise à éclaircir certains termes et détaille les modalités d'application de certaines règles (hauteur, emprise au sol, CBS...).

Article 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La mixité des zones urbaines et à urbaniser

Les articles 1 du règlement de zone détaillent les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières. Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni soumises à condition sont donc en principe admises, conformément au principe de diversité fonctionnelle mis en place depuis la loi SRU et exprimé par l'article L. 151-9.

Le contenu des articles 1 du règlement des zones U et AU vise donc désormais à permettre le maintien d'une diversité des fonctions, nécessaire au renforcement de l'attractivité urbaine et la réduction des déplacements automobiles. Néanmoins et suivant les zones, certaines catégories de constructions qui ne sont pas compatibles avec la vie urbaine ou l'environnement de la zone sont interdites.

Sont également détaillés les objectifs de mixité sociale ou fonctionnelle qui s'applique dans chacune des zones, de manière uniforme ou en fonction des sous-secteurs.

En zones UA, UB, UC et UD, le règlement vise à interdire les activités incompatibles avec la vocation essentiellement résidentielle de la zone tout en gardant une vocation multifonctionnelle. De plus si

UA et UB doivent soutenir et participer au dynamisme économique et en particulier du commerce de proximité, ce n'est pas le cas des zones UB et UD, qui doivent rester à vocation essentiellement résidentielle. En effet, pour renforcer la centralité, le commerce doit rester concentrer dans cette zone.

Au contraire, certaines zones doivent garder leur vocation spécifique. C'est le cas de la zone UE et de son extension 1AUE, où règlement vise à accueillir uniquement les équipements publics et d'intérêt collectif. De même, la zone UX et son extension 1AUx sont réservées aux activités économiques. Enfin, la zone UR reste destinée aux installations en lien avec la route nationale.

Dans la zone agricole (A), le règlement vise à ne permettre que cette seule vocation à l'exception du sous-secteur Ap dont les dispositions sont adaptées conformément aux objectifs de préservation des paysages et des corridors écologiques.

En zone N, le règlement assure la préservation de la zone tout en permettant l'évolution des constructions existantes, notamment des logements (extension, annexe). Le sous-secteur Nj quant à lui accompagne un projet de jardins familiaux.

Évolutions apportées par la révision

Les destinations et sous-destinations autorisées dans chacune des zones ont été entièrement revues. D'une part parce que le zonage a évolué, mais aussi parce que l'article R123-9 du code de l'urbanisme et ses 9 destinations a été remplacé, depuis la recodification du code de l'urbanisme intervenue en 2015, par 5 destinations et 20 sous-destinations, détaillées aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.

D'une manière générale et comme exprimé ci-dessus : UA et UB, zones de centralité affichent une mixité fonctionnelle assez large, prenant en charge notamment les activités de commerce, restauration... UC et UD maintiennent une vocation essentiellement résidentielle tout en autorisant les activités de services et équipements publics. Les zones économiques, UX gardent leur spécificité avec un sous-secteur UXa, qui vise à maintenir la vocation tertiaire de certains secteurs économiques. La zone UE reste réservée aux constructions et installations publiques et d'intérêt collectif et UR, aux installations liées à la RN2. Les zones AU (1AUe, 1AUx, 2AUx) s'inscrivent dans le prolongement des zones U desquelles elles forment le prolongement. Les zones A et N gardent leurs objectifs de préservation des activités agricoles pour l'une, et de préservation des espaces naturels pour l'autre. Leur règlement est adapté au regard des activités présentes aujourd'hui dans chacune de ces zones.

Le règlement interdit en outre dans toutes les zones les installations incompatibles avec le site (camping, carrière, dépôts, décharges...) et régleme les affouillements et exhaussements du sol afin de respecter le terrain naturel. En effet, les mouvements de sol peuvent être source de ruissellements et de modification du paysage, ils doivent rester justifiés, ponctuels et mesurés.

L'article 1 intègre également les dispositions particulières liées à certains espaces : zones humides, mares, enveloppes d'alerte des zones humides, zone de risque de glissements de terrain... Il met en place les mesures visant à la préservation de ces espaces.

■ Mixité sociale

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale que s'est fixé le PADD, le règlement impose, dans les quatre zones à vocation de logements :

" Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un minimum de 25% (arrondi à l'entier supérieur) de logements sociaux conventionnés.

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 50 logements, 30% (arrondi à l'entier supérieur) des logements devront être réservés à de l'accession non sociale."

Ces nouvelles règles visent à produire une véritable mixité sociale en encourageant à la fois le logement social mais aussi en limitant les gros projets 100% social.

■ Mixité fonctionnelle

La commune a souhaité préserver et développer certains linéaires avec des rez-de-chaussée commerciaux ou à vocation de services afin notamment de répondre aux objectifs du PADD de redynamisation du centre ville et en particulier du commerce de proximité.

Deux linéaires différents ont été mis en place :

- Le linéaire de type 1 vise à conserver aussi bien les commerces que les activités de service. Le changement de destination des RDC est interdit et les nouvelles constructions doivent obligatoirement créer de nouvelles cellules.
- Le linéaire de type 2 quant à lui est réservé aux seules activités de commerces. Les activités de services en sont exclues car si elles sont nécessaires, elles ne créent que peu de passage ou alors très ponctuels, comme les banques, les agences immobilières... C'est pourquoi, en cohérence avec l'OAP thématique " *Redynamisation du centre ville* ", ce linéaire de type 2 a été défini autour de la place Delambre et de la place Jean Pathus-Labour. Il vise à créer un véritable lieu de vie, de rencontre et de convivialité avec des commerces de proximité, des cafés, des restaurants... Comme pour le type 1, le changement de destination des RDC est interdit et les nouvelles constructions doivent obligatoirement créer de nouvelles cellules.

Le règlement spécifie les sous-destinations autorisées ou non pour chaque linéaire :

" Dans les secteurs de préservation de la diversité commerciale de TYPE 1 (secteurs repérés au plan de zonage) et en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée de la destination "Commerce et activité de services" vers une autre destination est interdit,

Tout projet de construction doit affecté tout ou partie du rez-de-chaussée à des activités autorisées par l'article 1.1 de la destination "Commerce et activité de services".

Dans les secteurs de préservation de la diversité commerciale de TYPE 2 (secteurs repérés au plan de zonage) et en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée de la destination "Commerce et activité de services" vers une autre destination est interdit,

Le changement de sous-destination "Artisanat et commerce de détail" vers la sous-destination "Activité de services" est interdit,

Tout projet de construction doit affecté tout ou partie du rez-de-chaussée à des activités de la sous-destinations "Artisanat et commerce et détail" ou "Restauration".

■ Activités autorisées dans la zone agricole

Dans l'ensemble de la zone agricole, le règlement interdit désormais les installations classées pour la protection de l'environnement quelles qu'elles soient. Ceci répond à une volonté de ne pas accueillir sur le territoire des installations de type méthaniseur par exemple.

La zone A générale autorise tout type d'activités et constructions agricoles tandis que le sous-secteur Ap, admet uniquement les abris pour animaux et d'éventuelles constructions qui seraient en lien avec la diversification des activités agricoles (type point de vente, accueil du public pour la cueillette...). Ces unités doivent resté mesuré et compatible avec la sensibilité paysagère des sites.

■ Prise en compte habitations au sein de la zone N

Au sein de la zone naturelle, le territoire de Dammartin compte quelques habitations, en particulier dans le secteur Ouest, le long du chemin de Saint-Ladre prolongé. Le PLU le prend en compte et permet l'évolution des constructions existantes :

- L'entretien, la restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU,
- Une, ou plusieurs extension, d'un bâtiment principal, sans dépasser 50m² de surface de plancher cumulés pendant la durée d'application du PLU.
- Une annexe à l'habitation principale, ne dépassant pas 30m² de surface de plancher. Il ne sera admis qu'une seule annexe par unité foncière pendant la durée d'application du PLU.
- Il sera en outre autorisé la réalisation d'une piscine par unité foncière comportant une habitation principale à la date d'opposabilité du présent PLU.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Par cet article, le PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, à permettre son évolution et à faciliter sa densification quand cela est nécessaire. Pour prendre en compte les spécificités propres à chaque zone, la règle est adaptée et ajustée en fonction de la trame urbaine existante et des objectifs du projet.

Dans certaines zones, des dispositions particulières ont été ajoutées pour tenir compte des spécificités architecturales.

Le PLU intègre également des dispositions pour permettre l'évolution de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques, ou encore pour apporter plus de souplesse aux équipements techniques d'intérêt général ou liés à un service public.

Évolutions apportées par la révision

Ces règles sont celles qui ont subi le plus d'évolution avec la révision (voir tableaux page suivante). Le PLU précédemment en vigueur était extrêmement permissif ce qui a valu à la commune, ces dernières années, des projets démesurés au regard de la capacité de la Ville, notamment en matière d'équipements publics, mais aussi démesurés au regard de la structure urbaine et architecturale du site.

C'est pourquoi, l'un des objectifs du PADD était de retravailler le règlement pour qu'il soit mieux adapté et respectueux des caractères de la Ville, de ses capacités et plus généralement, de son identité.

■ Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Seule la zone UA autorise l'implantation à l'alignement, implantation caractéristique du secteur ancien. En dehors de ce cas particulier, toutes les zones imposent un retrait de 6m min.

En zone UB, cela permet un recul des bâtiments collectifs afin qu'ils n'étouffent pas l'espace public et qu'ils puissent être intégrés par de la végétation au premier plan.

Dans les zones UC et UD, cela permet un recul suffisant pour le stationnement des véhicules sur la parcelle privée, les voitures étant de plus en plus imposantes, les 5m qui ont longtemps prévalus sont désormais insuffisants. D'ailleurs, le règlement précise dans ces zones qu'au recul de 6m imposé doit être ajouté la largeur du battant du portail, car de trop nombreuses voitures se retrouvent sur le trottoir quand les personnes ne peuvent plus fermer le portail une fois la voiture garée et qu'ils ne veulent pas laisser le portail ouvert.

REGLES	UA	UB	UC	UD	UE	UR	UX	1AU	1AUX	A (Ap)	N	
	Centre ville	Zone dense proche centre	Zone Pavillonnaire	Quartier Folle Emprince				1AUe	1AUX		N	Nj
Implantation par rapport à la voie	> alignement > retrait sous conditions (continuité, cohérence architecturale, implantation simultanée, annexe, façade +20m ou terrain +3000m2) avec création d'une clôture	0 à 20m = min. 6m 40m = constructions interdites sauf annexes Aut des filloirs = min. 30m	UC+UCa > 0 à 20m = min. 6m (sauf portail à battant où le recul doit être égal à 6m + la largeur du battant) 40m = constructions interdites sauf annexes UCB = alignement soit retrait total ou partiel de 2,5m min. Rle des filloirs : règles architecturales particulières imposant un retrait de min. 30m de l'alignement	0 à 20m = min. 3m sauf garage 5m min. +20m = constructions interdites sauf annexes Reprise des règles de la zone UC	Alignement ou retrait Non réglementé	Alignement ou retrait Non réglementé	6m min.	1AUe - construction interdite de 0 à 15m Av. Leclerc 1AUB et 1AUC : cf plan masse 1AUD - Alignement ou retrait 1AUe : Non réglementé	10m min. sauf habitat (alignement ou retrait) 6m min.	10m min.	alignement ou retrait N=10m min. Nj=non réglementé	
Implantation par rapport aux limites	0 à 20m = sur les 2 limites latérales (sauf terrain +20m de façade) Annexes : sur une limite ou en continuité du bâti - fond de parcelle autorisé si terrain de -20m de profondeur 40m = en retrait (4m ou 2,5m) d'une ou des limites	Unité foncière - 13m de façade = obligation sur au moins 1 des 2 limites. Autre limite = en limite ou retrait Unité foncière + 13m de façade et secteur Uba = sur une limite max. ou retrait des 2 limites retrait obligatoire avec limite de fond de parcelle Retrait : H/2 et 4m min (4m ou 2,5m). Annexes : sur 2 limites max. ou retrait 1,5m min. Piscine : 2,5m min. des limites	UC+UCA : UCA : Unité foncière - 13m de façade = obligation sur au moins 1 des 2 limites ; sur l'autre en limite ou retrait Unité foncière + 13m de façade et secteur Uba = sur une limite max. ou retrait (8m ou 2,5m) des 2 limites UCB = sur les limites ou retrait (4m ou 2,5m) retrait obligatoire avec limite de fond de parcelle Retrait : H/2 et 4m min Annexes : sur 2 limites max. ou retrait 1,5m min. Piscine : 2,5m min. des limites	Unité foncière - 13m de façade = possible sur 2 limites Unité foncière + 13m de façade et secteur Uba = sur une limite ou retrait (8m ou 2,5m) des 2 limites Retrait : H/2 et 4m min Annexes : sur 2 limites max. ou retrait 1,5m min. Piscine : 2,5m min. des limites	sur les limites ou en retrait. Non réglementé	sur les limites ou en retrait. Non réglementé	En limite ou en retrait d'une ou des deux limites latérales retrait = H/2 et 6m min.	1AUe - retrait (H à l'égout et 4m min ou 2,5m) 1AUB et 1AUC : cf plan masse 1AUD - en limite ou retrait (calcul particulier en cas de constructions internes à une opération) 1AUe : Non réglementé	En limite ou retrait (H/2 et 6m min.) Habitat - en limite ou retrait (retrait H à l'égout et 4m min. ou 2,5m) en retrait d'une ou des deux limites latérales retrait = H/2 et 6m min.	en limite ou retrait (=H) et 4m min. Retrait 5m berges des cours d'eau	sur ou en retrait des limites N = en limite ou retrait (=H) et 4m min. Nj=non réglementé Retrait 5m berges des cours d'eau	
Implantation sur une même propriété	4m ou 2,5m 6m (4m possible si murs aveugles) Sauf annexes de 20m2 max. de SDP	8m min. sauf annexes de 20m2 max. de SDP	8m min. sauf annexes de 20m2 max. de SDP	8m min. sauf annexes de 20m2 max. de SDP	NR	NR	4m 8m min.	1AUe = 4m min ou 2,5m 1AUB et 1AUC : cf plan masse 1AUD - cf marge de recul art. 2 1AUe : Non réglementé	4m 8m min.	2,5m min. 8m	NR N = 8m min. sauf annexes de 20m2 max. de SDP Nj=non réglementé	
Emprise au sol	70% max. Entre 0 et 20m : 80% Au-delà de 20m : uniquement annexes 40m2 max. cumulés (hors piscine)	48% Unité foncière profondeur < 60m = 60% max. de la bande entre 6 et 30m Au-delà de 20m : uniquement annexes 40m2 max. cumulés (hors piscine) Unité foncière profondeur > 60m = 50% max. de la bande entre 6 et 30m 30% au-delà de 30m Sans dépasser 40% d'emprise totale à l'échelle de l'unité foncière	48% UC : Bande entre 6 et 20m = 40% max. Au-delà de 20m : uniquement annexes 40m2 max. cumulés (hors piscine) Rle des filloirs : Bande entre alignement et 30m = 0% Bande entre 30m et fd de parcelle = 50% max. UCA : Bande entre 6 et 30m = 60% max. Au-delà de 30m : uniquement annexes 40m2 max. cumulés (hors piscine)	40% Reprise des règles de la zone UC et du secteur UCa	NR	NR	50%	40% 1AUe : Non réglementé	50%	A= NR Ap= 70m2 max d'emprise au sol par hectare	N = NR Nj=construction 70m2 max d'emprise au sol	

TABLEAU DES ÉVOLUTIONS, ENTRE LE DOCUMENT PRÉCÉDENT ET LA RÉVISION N°1, DES RÈGLES D'IMPLANTATION, DE HAUTEUR, D'EMPRISE AU SOL ET DE SURFACES ÉCO-AMÉNAGEABLES

REGLES	UA	UB	UC	UD	UE	UR	UX	1AU	1AUX	A (Ap)	N	
	Centre ville	Zone dense proche centre	Zone Pavillonnaire	Quartier Folle Emprince				1AUe			N	Nj
Hauteur	<p>14m max au faitage Voie de desserte < 6m de large : R+1+c et 6m max. egout/10m. max faitage</p> <p>Voie de desserte > 6m de large : R+2+c et 9m max. egout/12m. max faitage Annexe = 3m 6m max. à l'égout</p>	<p>14.9m max au faitage R+2+c ou attique = 9m max. egout/12m. max faitage</p> <p>Annexe = 3m 6m max. à l'égout</p>	<p>14.4m max au faitage UC : R+1+c et 6m max. egout/10m. Max faitage ou acrotère Annexe = 3m 6m max à l'égout</p> <p>UCa : même règle que UB</p>	<p>12m max au faitage Annexe = 6m max</p> <p>Reprise des règles de la zone UC et du secteur UCa</p>	<p>14m max</p> <p>Non réglementé</p>		<p>14m max pour équipements collectifs</p> <p>Non réglementé</p>	<p>14m 11m max</p>	<p>14m et 14Ud : R+2 et 14m max au faitage 14Ue et 14Ue : R+1+c et max 12m au faitage ou R+2+c et 14m max au faitage</p> <p>1AUe : Non réglementé</p>	<p>16.8m max. 11m max.</p>	<p>habitation = 11m max Agricole = 15m max. A = 10m max. faitage ou acrotère Ap : 3m max à l'égout ou acrotère</p>	<p>NR</p> <p>N-hauteur dans la continuité ou inférieur à l'existant annexes = 3m max egout ou acrotère Nj=5m max egout ou acrotère</p>
Coefficient de biotope par surface (CBS) // Coefficient de Pleine Terre (PT)	<p>CBS = min. 20% dont 10% de PT</p>	<p>Unité foncière profonde < 60m : CBS = min. 40% dont 20% de PT</p> <p>Unité foncière profonde > 60m : Bande entre 6 et 30m, CBS = 50% min. dont 25% min. de PT au-delà de 30m, CBS = 70% dont 35% min. de PT CBS = 60% min de la superficie totale de l'unité foncière avec min. 30% de PT</p>	<p>UC/UD : Terrain de < 500m² = 30% min. de PT Terrain 500m² et + = 50% min. de PT</p> <p>UDA/UDAa : CBS = 40% dont 20% de PT</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>CBS = min. 30% dont 15% de PT</p>	<p>1AUe : Non réglementé</p> <p>CBS = min. 30% dont 15% de PT</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>			

Les bandes d'implantation qui existaient dans le règlement antérieur (ancien article 6) ont été conservées mais s'appliquent désormais au niveau de l'emprise au sol et non plus par rapport aux voies (voir justifications emprise au sol).

Dans les zones d'activités, agricoles ou naturelles, le recul imposé vise à sécuriser les entrées/sorties notamment des engins agricoles ou autres poids-lourds.

Dans les zones UR/UE/1AUe, l'absence de règle vise à faciliter les implantations des équipements au regard de leurs besoins particuliers.

■ Implantations par rapport aux limites séparatives

En zone UA, le règlement vise à maintenir la continuité bâtie caractéristique du tissu ancien en imposant l'implantation sur les deux limites séparatives.

Dans les autres zones UB, UC et UD, comme dans le PLU précédent, le règlement opère un distinguo entre les unités foncières de plus ou moins de 13m de façade. Ceci afin de faciliter les implantations sur les parcelles étroites. Le règlement admet ainsi l'implantation sur les deux limites latérales tandis que les fonciers plus larges doivent observer un recul d'au moins une des limites. La marge de retrait imposée (H/2 et 4m min.) a été modifiée au regard des implantations régulièrement observées et de la nécessaire intimité entre les constructions tout en assurant des capacités de densification. Elle a été harmonisée entre les zones pour plus de cohérence.

Dans tous les cas et pour préserver les fonds de parcelle qui doivent garder un caractère naturel, l'implantation sur la limite de fond de parcelle n'est pas autorisée.

Dans les zones d'activités, l'implantation sur les deux limites a été supprimées afin de garder des séparations entre les activités et d'assurer des zones de transition paysagères.

Dans les zones UR/UE/1AUe, l'absence de règle vise à faciliter les implantations des équipements au regard de leurs besoins particuliers.

En zone A et N, les règles ont été précisées et permettent des implantations cohérentes avec la zone.

■ Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La règle a été revue en UA pour assurer suffisamment d'intimité entre les constructions en cas de vues (4m initialement portés à 6m) tout en maintenant des capacités de densification.

Dans les autres zones, les 8m prévus ont été maintenus et repris dans toutes les zones y compris en zones d'activités, en zone A et en zone N, car ils permettent un recul suffisant pour maintenir un tissu aéré et des transitions entre les constructions.

Toutes les zones précisent que la règle ne s'applique pas pour les annexes de moins de 20m² de surface de plancher afin de faciliter leurs implantations, d'autant que la hauteur de ces bâtiments a été abaissées (voir justification hauteur).

Dans les zones UR/UE/1AUe, l'absence de règle vise à faciliter les implantations des équipements au regard de leurs besoins particuliers.

■ Hauteur

Les hauteurs ont toutes été modifiées. Toutes les zones U à vocation mixte notamment permettaient des hauteurs entre 12m et 14m au faîtage soit des R+2+c voire R+3+c. Les modalités de calcul de la hauteur permettaient en plus presque 3m supplémentaires, notamment pour les constructions dans les pentes, les rendant encore plus visible dans le paysage (*"Dans tous les cas, aucun point de la construction (égout, acrotère ou faîtage) ne devra excéder la cote d'altimétrie ainsi définie et de plus de 3m la hauteur maximale autorisée ci-après"*).

Des hauteurs sans cohérence avec le tissu bâti existant et pouvant déstructurer complètement un quartier. Plusieurs réalisations des dernières années aux abords du centre ville, peinent d'ailleurs à s'intégrer dans le paysage et déstructurent l'épannelage traditionnel.

En effet, le vieux Dammartin recense des hauteurs maximales allant jusqu'à R+2+c, très rarement plus. Quant aux quartiers pavillonnaires, caractérisés par des gabarits en R+c ou R+1+c, autoriser 14,4m au faîtage en zone UC était complètement incohérent avec la structure et la vocation du tissu.

En cohérence avec l'objectif du PADD de conserver l'identité de la Ville, ses caractères traditionnels et les caractéristiques différenciées des quartiers, les hauteurs sont revues :

- En zone UA, UB, UCa et UDa, zones privilégiées de densification, les gabarits ont été fixés au maximum à R+2+c (9m max. égout/12m max. faîtage)
- En UC et UD, zones pavillonnaires, le gabarit est abaissé et fixé à R+1+c ou attique max (6m égout/10m faîtage ou acrotère)
- Partout, la hauteur des annexes a été abaissée à 3m max à l'égout (6m précédemment au faîtage), une hauteur cohérente pour une annexe et permettant une bonne insertion dans l'environnement.

Dans les zones UR/UE/1AUe, l'absence de règle vise à faciliter les implantations des équipements au regard de leurs besoins particuliers.

En zone UX, la hauteur est abaissée à 11m (au lieu de 14m) pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement des constructions.

En zone A, la hauteur des constructions agricoles a été fixée à 10m, également pour assurer leur insertion dans l'environnement. Elle est abaissée à 3m max à l'égout en Ap, les constructions devant être très mesurées pour rester compatibles avec les sensibilité paysagère.

En zone N, s'agissant uniquement d'extension ou annexes, les hauteurs doivent rester dans la continuité du bâti existant, ou respecter 3m à l'égout comme dans les autres zones.

■ Emprise au sol

Cet article est aussi l'un des plus impactés par la révision n°1. Il a été réfléchi dans l'objectif de sauvegarder les fonds de parcelle, cœur d'îlots, jardins... qui sont constitutifs de la trame verte urbaine, qui participent au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et, à une échelle plus large, à la qualité du cadre de vie, objectif fort porté par le PADD.

Aussi, les emprises au sol des zones UA, UB, UC (UCa) et UD (UDa) sont désormais applicables, non plus à l'échelle de l'unité foncière, mais d'une bande d'implantation définie par le règlement.

Cette bande d'implantation vise à concentrer le bâti au sein d'un même espace afin de donner une cohérence aux implantations et de préserver les fonds de parcelles pour les raisons évoquées ci-avant. Ces bandes restent les mêmes qu'au PLU précédent (20m max. en UA, UC et UD ; 30m max. en UB, UCa et UDa zones de densification privilégiées et aux parcellaires plus profond qu'en UA) sauf que les emprises se calculent désormais à l'échelle de cette bande. Le coefficient est plus ou moins élevé selon les secteurs pour rester cohérent avec le tissu bâti existant et les objectifs de densification, tout en maintenant des espaces de respiration et paysager au sein de la bande.

La zone UB présente la particularité de recenser de très longues parcelles (+ de 60m). En vue d'une meilleure répartition des emprises, le règlement admet la constructibilité au sein d'une seconde bande mais de manière plus mesurée que dans la première afin d'avoir une densité moindre à mesure que l'on se dirige vers le fond de parcelle.

Au-delà des bandes constructibles, le règlement permet la réalisation d'annexes dans la limite de 40m² cumulés maximum. Cette règle vise à permettre aux constructions d'évoluer et de répondre aux besoins liés aux espaces de jardin (abri de jardin, pool house, garage), tout en assurant le maintien d'une faible densité bâtie pour privilégier les espaces verts.

Dans les zones UR/UE/1AUe, l'absence de règle vise à faciliter les implantations des équipements au regard de leurs besoins particuliers.

En zone UX, l'emprise au sol est restée la même qu'initialement soit 50% de l'unité foncière, une surface cohérente permettant de laisser l'espace nécessaire aux stationnements et aménagements paysagers.

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone A et N mais dans les sous-secteurs. En Ap (max. 70m²/hectare), elle vise à préserver les qualités paysagères des sites et le maintien des corridors écologiques. En Nj (70m² max. par construction), elle vise à limiter les emprises dans un secteur spécifiquement dédié aux jardins.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Caractéristiques architecturales et paysagères

Cet article vise à préserver l'identité architecturale communale et à assurer l'insertion des constructions futures dans le site urbain existant. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues mais des spécificités peuvent aussi apparaître afin de sauvegarder les caractères de certains quartiers. Conformément à la loi SRU et au principe de mixité sociale, le PLU ne régleme nte pas les matériaux mais bien leur aspect.

Il a été recherché, comme pour les autres articles, une simplicité et une cohérence.

Évolutions apportées par la révision

Les dispositions présentes dans le document précédent ont été pour la plupart reprises.

Des dispositions ont été ajoutées en faveur des caractères traditionnels, comme l'obligation dans certaines zones d'avoir des volets, les couleurs des enduits ou encore des menuiseries, l'obligation des ouvertures à battants et à deux vantaux... Dans la plupart des cas, ces nouvelles dispositions sont applicables uniquement côté rue, afin de rechercher là encore une harmonie et une cohérence de traitement entre les bâtiments tout en gardant une certaine souplesse côté jardin.

De nouvelles dispositions visent à donner plus de caractères aux constructions et à mieux les intégrer dans le paysage urbain comme par exemple l'obligation, en zone UB, de présenter des éléments en meulière. Cela doit permettre de donner plus d'identité à la zone et d'accompagner l'entrée dans le centre ville.

Le règlement des zones UA et UB est plus strict pour véritablement garder le style architectural traditionnel qui marque encore ces zones, tandis que la zone UC devient plus souple pour prendre en compte la diversité des typologies bâties. Par exemple, les zones UA et UB n'autorisent pas les toits plats, non compatibles avec l'aspect traditionnel. Ces derniers sont, par contre, autorisés en UC et en UD.

Les dispositions sont harmonisées entre les zones, les zones A et N renvoyant aux dispositions de la zone UC en ce qui concerne les habitations. Seule la zone UD présente de réelles différences issues de la reprise des cahiers des charges du constructeur afin de garder les caractéristiques particulières de cette zone.

Le règlement spécifie également la nécessité de s'adapter au terrain naturel et de ne pas créer des reliefs artificiels. Il introduit une règle concernant les constructions à vocation de logements et d'activités sur des terrains en pente pour assurer que les planchers restent cohérent avec le terrain.

Dans les zones comprenant des commerces, le règlement introduit des règles concernant les devantures commerciales afin qu'elles s'intègrent mieux au bâti.

En UX, A et N, les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans l'environnement et le règlement a introduit un nuancier pour assurer des couleurs compatibles avec le paysage.

Dans les zones UR/UE/1AUe, les règles restent souples de façon à permettre une architecture cohérente avec les besoins des équipements.

■ Performances énergétiques et environnementales

Cet article vise à favoriser et encadrer la réalisation d'aménagements et installations visant une performance énergétiques et environnementales des constructions.

Le PLU de Dammartin-en-Goële, dont l'un des objectifs du PADD est de s'engager dans la transition énergétique, se saisit de cette opportunité et propose plusieurs règles, allant de l'obligation à la simple recommandation, pour favoriser des projets plus économes en énergie et à faible empreinte environnementale. Les règles s'appliquent aussi bien aux nouvelles constructions, qu'aux projets sur des constructions existantes (réhabilitation, modification, surélévation).

Évolutions apportées par la révision

Ces articles sont nouveaux. Ils n'existaient pas dans le PLU précédent.

Les dispositions visent à encourager la réalisation de constructions énergétiquement et environnementalement plus performantes.

Néanmoins, cela ne doit pas contrevenir à la préservation des caractères traditionnels de sorte que le règlement précise les modalités de réalisation des panneaux solaires et photovoltaïque par exemple, ou interdit l'isolation par extérieur des constructions repérées au titre des éléments du patrimoine.

Enfin, pour aller plus loin et pousser les constructeurs à des constructions plus performantes, les nouvelles constructions d'au moins 10 logements ou d'au moins 1 000m² de surface de plancher, doivent présenter un bilan énergétique avec au minimum 20% d'énergies d'origine renouvelable.

■ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Cet article veille au développement de la trame verte au sein de l'espace urbain et à la création d'espace végétalisés, garants de la qualité du cadre de vie. Il veille également à imposer des espaces surfaces éco-aménageables dans le but de maintenir ou développer les espaces favorables à la biodiversité, d'atténuer les effets du ruissellement et de participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et enfin d'améliorer la qualité de l'air par les plantations.

Évolutions apportées par la révision

- Mise en place de coefficient de biotope par surface (CBS) et d'espaces de pleine terre

La mise en place du CBS répond pleinement aux objectifs portés par le PADD. En particulier, il répond aux objectifs de sobriété foncière et de densification tout en assurant la réalisation d'un minimum de surface éco-aménageables dans les projets, autre ambition affichée du projet communal, qui porte des objectifs comme " *Garantir la place de la nature en ville* ".

Dans les zones UA, UB, UCa et UDa, qui portent les principaux enjeux de densification de la Ville, la nécessité de maintenir des espaces végétalisés a déjà conduit à la mise en place des bandes d'implantation avec des emprises au sol maximales. La municipalité souhaitaient cependant aller plus loin afin d'assurer des espaces supports à la biodiversité. Mais consciente des difficultés d'aménagement de ces zones devant conjuguer densité, foncier restreint, surface souvent déjà artificialisée et places de stationnement en nombre suffisant, la commune s'est tournée vers la mise en place d'un CBS.

Ce coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème). La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales. Les différentes surfaces et les coefficients pour chacune sont détaillés dans le lexique. Une fois la surface éco-aménageable (A) déterminée, il faut la diviser par la surface totale du terrain (B) pour obtenir le CBS, qui devra respecter le taux minimum imposé dans la zone du terrain.

Ainsi, il permet d'assurer un pourcentage minimal d'espaces éco-aménagés au regard de la surface totale de la parcelle et non plus d'un espace résiduel après construction. Il oblige le constructeur à réfléchir en amont à ces espaces, puisqu'un espace vert sur dalle par exemple, qui présente moins de qualité environnementale qu'un espace en pleine terre, comptera bien moins pour une même surface, dans son total à réaliser. Les espaces éco-aménageables se retrouvent donc au cœur du projet et non plus le résidu de surface sur une dalle à agrémenter de quelques végétaux. Dans un secteur où la densification doit être la nouvelle norme, le CBS apparait le meilleur des alliés pour assurer un minimum de surface éco-aménageable. Il ne conduit pas plus à une imperméabilisation des sols qu'une autre règle mais promeut des alternatives dans des secteurs où, bien qu'elle serait idéale, la pleine terre n'est pas toujours facile à mettre en œuvre.

Ce CBS est donc mis en place en zone UA, UB, UCa et UDa, avec néanmoins un pourcentage minimum de pleine terre à assurer. Il est plus faible dans la zone UA, la plus contraintes, que pour les zones UB, UCa et UDa. En UB, le cas spécifique des terrains de plus de 60m de profondeur, comme pour l'emprise au sol, a conduit à la mise en place de calculs différenciés selon les bandes d'implantation, toujours dans le but d'avoir des densités dégressives à mesure que l'on se dirige vers les fonds de parcelle. Le CBS a également été mis en place dans les zones UX et 1AUx, car il peut présenter des possibilités alternatives dans certaines zones contraintes.

Dans les zones pavillonnaires, c'est la pleine terre qui a été imposée. Dans ces secteurs où il n'y a pas de stationnements en souterrain, pas ou peu de toitures végétalisées, le CBS paraissait peu utile ni cohérent. Pour néanmoins assurer des espaces éco-aménagables, un pourcentage de pleine terre différent selon la superficie de la parcelle a été privilégié.

Dans les zones UR/UE/1AUe, l'absence de règle vise à faciliter les implantations des équipements au regard de leurs besoins particuliers.

■ Espaces libres et plantations

Le règlement initial a été largement repris. Des précisions ont été apportées en ce qui concerne le nombre d'arbres à planter dans les espaces libres et les espaces de stationnement pour assurer plus de végétation.

Le règlement veille à la plantation d'une végétation cohérente avec le contexte local, diversifiée et compatible avec l'environnement. Des annexes avec les espèces invasives interdites et les espèces recommandées sont ajoutées.

Le PLU impose également désormais aux opérations d'au moins 15 logements, la réalisation d'un espace de cohésion sociale (aire de jeux pour enfants, espace de détente, espace de convivialité...), afin que les espaces libres soient aussi des espaces de vie et qu'ils favorisent la cohésion sociale.

■ Mise à jour des dispositions concernant les clôtures

L'article relatif aux clôtures est entièrement repris et modifié. Il liste désormais les dispositifs uniquement autorisés, choisis en cohérence avec les clôtures régulièrement édifiées sur la commune.

En dehors des cas où l'architecture l'impose, le mur plein n'est plus autorisé sur rue, privilégiant des murs-bahut surmontés de dispositifs pleins ou à claire-voie selon les cas. Ils ferment moins le paysage et les dispositifs à claire-voie donnent de l'air et des perspectives aux espaces publics.

La hauteur des clôtures est également harmonisée dans toutes les zones pour assurer une cohérence et une égalité de traitement.

En zone UD, des spécificités liés à la zone ont été réinscrites pour garder la cohérence d'ensemble de l'opération.

Stationnement

Les dispositions de cet article doivent assurer la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement des constructions selon les activités qui y sont envisagées. Il s'agit notamment d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Évolutions apportées par la révision

Les dispositions sur le stationnement ont été reprises et complétées, notamment sur les dispositions relatives au stationnement des vélos. Le règlement a aussi été complété pour assurer le stationnement sur l'espace privé, en particulier dans les bâtiments collectifs qui doivent prévoir des plateformes d'attente aux abords des accès en dehors des voies.

Le règlement précise que les stationnement en surface doivent être perméables pour limiter les surfaces imperméabilisés liés à ces aménagement et améliorer la gestion des eaux pluviales.

Les places commandées ont été interdites. Leur mise en œuvre présente des difficultés de gestion par la suite et l'un des véhicules se retrouve souvent sur l'espace public.

Les normes de stationnement ont été revues et adaptées. Il est notamment précisé que les réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation doivent appliquer les règles de stationnement de la construction neuve afin d'éviter, dans les secteurs anciens où le stationnement est déjà une difficulté, d'ajouter des voitures sur les espaces publics.

Il est précisé que pour la construction d'un seul logement, quel que soit le nombre de places couvertes réalisées (garage, carport...), une seule sera comptabilisée au titre des places exigées ci-avant. Toutes les autres places requises doivent être non couvertes. Cela doit permettre notamment d'éviter la disparition des places de stationnement lorsque le garage devient un espace de stockage ou une nouvelle pièce de la maison.

Des dispositions sont prévues pour assurer le stationnement des visiteurs, toujours dans le but de limiter l'encombrement des espaces publics.

Enfin, pour encourager aux alternatives à la voiture individuelle, le règlement permet, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour assurer la mise en place effective d'une telle dérogation, il pourra être admis une réduction (dans la limite de 5%) du nombre de places exigées, si le projet propose la mise en place d'un dispositif de véhicules propres partagés.

Pour les activités, les règles de stationnement sont adaptées à chaque typologies. Dans tous les cas, il précise que Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

Les normes applicables aux vélos sont issues des dispositions du PDUIF et du guide " *Stationnement des vélos dans les constructions - Dimensions et caractéristiques - Aide à la conception* " (2022) du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Article 3 : Équipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière globalement semblable pour l'ensemble des zones. Les règles visent à 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 et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet et du nombre de logements ou d'activités desservis dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Évolutions apportées par la révision

Les dispositions sont restées sensiblement les mêmes qu'au document précédent.

Certaines dispositions nouvelles apportent une réponse aux objectifs de développement durable portés par le PADD, notamment en vue de limiter, quand cela est possible, les aires de retournement impliquant une forte imperméabilisation des sols sans être réellement nécessaires (règle complémentaire à celle de ramassage des déchets).

La mise en place d'une largeur minimale des accès (3m min. jusqu'à 4 logements et 5m min. au-delà) vise à répondre aux exigences des services de lutte contre l'incendie et à maintenir des espaces d'entrées/sorties suffisants dans les logements collectifs.

Desserte par les réseaux : eau potable, assainissement, électricité, éclairage et télécommunication

Cet article décrit les dispositions qui s'imposent en matière de réseaux et précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. Ainsi l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public tout comme l'évacuation des eaux usées.

Évolutions apportées par la révision

Conformément aux dispositions du SDAGE, les eaux pluviales doivent désormais faire l'objet d'une gestion à la parcelle :

« La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables... »

Le PLU impose également désormais des dispositions relatives au stockage des déchets ménagers. Ces dispositions doivent faciliter le ramassage des déchets sans encombrer l'espace public des poubelles et viennent compléter l'article relatif aux voies en organisant la collecte des déchets pour les impasses sans aires de retournement. Le règlement est également enrichi d'une annexe sur les prescriptions techniques en matière de déchets fournie par le gestionnaire (SIGIDURS) afin que les pétitionnaires puissent, en amont, anticiper les attentes du gestionnaire.

■ Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article vise à assurer la prise en compte et la mise en place des dispositifs nécessaires au développement des réseaux numériques.

Évolutions apportées par la révision

Le règlement réitère la nécessité d'enterrer les réseaux.

Il impose également que les fourreaux pour la desserte par la fibre optique soient prévus.

+ C. Articulation avec les documents de portée supérieure

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ROISSY - PAYS DE FRANCE

NB : Seules les prescriptions qui s'appliquent à Dammartin-en-Goële sont reportées dans les tableaux ci-dessous.



Ce que dit le SCOT

→ 1. Valoriser et préserver les ressources naturelles du territoire

→ 1.1 Protéger et valoriser les espaces naturels et forestiers du territoire

- ▶ [P1] Préserver les réservoirs de biodiversité, maintenir et remettre en état les continuités écologiques, en créer de nouvelles, dont celles identifiées sur la carte « Trame verte et bleue » [...]
- ▶ [P2] Protéger les bois et forêts, dont ceux représentés sur la carte « Trame verte et bleue », [...]
- ▶ [P3] Identifier dans les documents d'urbanisme locaux les autres espaces et linéaires boisés à protéger.
- ▶ [P5] Préserver les corridors naturels en milieu urbain reliant les parcs, bois et forêts ; le cas échéant, recréer ces corridors. Valoriser ces espaces de façon à les laisser/rendre accessibles au public (promenades, chemins cyclables...) chaque fois que cela est possible.
- ▶ [P6] Identifier, préserver et valoriser les espaces herbacés, notamment aux abords des infrastructures de transports et dans les grands parcs urbains.
- ▶ [P8] Protéger les cours d'eau et fonds de vallée associés.
- ▶ [P9] Maintenir une continuité végétale le long des rives. Prévoir une marge de recul adaptée dans la perspective de nouvelles constructions à proximité des cours d'eau. Cette marge de recul tient compte du lit majeur. Créer des zones tampons pour protéger et restaurer les berges en passage urbain.
- ▶ [P12] Protéger les zones humides identifiées sur la cartographie « Trame verte et bleue », ainsi que celles identifiées dans les SAGE en vigueur, en veillant au bon fonctionnement global de l'ensemble de ces zones. Par ailleurs, les documents d'urbanisme locaux identifient le cas échéant d'autres zones potentiellement humides à préserver de l'urbanisation.

COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N de protection forte. Seule l'évolution des constructions régulièrement bâties et à usage d'habitation y est admise et de façon encadrée (50m² d'extension max, une annexe de 30m² max. et une piscine). Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les espaces situés sur les coteaux, à proximité des infrastructures de transport bruyantes et les espaces non voués à être ouverts au public.
- ⇒ Les corridors écologiques présents sur le territoire sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ap quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaître la valeur agronomique des terres mais ne permet que des constructions limitées (abri pour animaux, petit bâtiment lié à la diversification de l'activité). Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur.
- ⇒ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, arbres isolés, alignements d'arbres, coulées vertes, voies plantées...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces. Certains des espaces, non accessibles au public et ne nécessitant pas d'aménagements, bénéficient du classement très protecteur de l'EBC.
- ⇒ Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est couplé, dans certaines zones plus contraintes, à un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols. Parallèlement, la mise en place de bande d'implantation et d'emprise au sol au sein de ces bandes permet de préserver de la construction les fonds de parcelle et de sauvegarder ainsi une trame verte continue et connectée au sein des espaces urbains.
- ⇒ Les OAP inscrivent des exigences en matière de traitement des franges urbaines et d'insertion des constructions dans le paysage.
- ⇒ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.
- ⇒ Dans l'ensemble des zones, la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière ou de l'opération est obligatoire.
- ⇒ Le PLU développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte.
- ⇒ Les zones humides avérées, les mares et autres éléments de la trame bleue ont été inscrits sur les documents graphiques. Un règlement adapté est prévu afin de conserver ces espaces et leur intégrité. Dans les enveloppes d'alerte de zones humides, le règlement recommande de mener des études de sol avant tout projet de construction (des cartes sont annexées au règlement à cet effet).
- ⇒ L'espace naturel sensible (ENS) est classé en zone N assortie d'une protection pour motif d'ordre paysager et écologique (L151-23 du code de l'urbanisme).



Ce que dit le SCOT

➔ 1.2 Protéger et valoriser les espaces agricoles

- ▶ [P14] Préserver les espaces agricoles représentés sur la carte « Protection des espaces agricoles » et leur fonctionnalité. [...]
- ▶ [P16] Les documents d'urbanisme locaux précisent les limites des fronts urbains d'intérêt régional représentés sur la carte « Protection des espaces agricoles » (cf. légende « Contenir l'urbanisation (front urbain d'intérêt régional) », ces derniers étant intangibles. Aucune urbanisation nouvelle ne peut être réalisée au-delà de la ligne continue des fronts urbains ainsi représentés. Seul l'intérieur des redents peut l'être. La réalité du terrain permet d'ajuster le positionnement des fronts urbains dans les documents d'urbanisme locaux, en tenant compte de la présence des infrastructures de transports et de la limite des espaces agricoles protégés. Les documents d'urbanisme locaux définissent d'autres fronts urbains pour garantir la conservation des espaces ouverts vulnérables, en veillant à la qualité paysagère des interfaces entre espaces urbains et espaces ouverts.
- ▶ [P18] Favoriser les transitions entre l'urbain et le rural, en identifiant et en préservant des espaces pour le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, compatible avec la proximité de logements (ex : maraîchage, vergers, agriculture biologique ou raisonnée).
- ▶ [P19] Identifier et promouvoir le potentiel de sites permettant le développement des circuits-courts (agriculture urbaine, valorisation des productions, points de vente, activités connexes, etc.).

➔ 1.3 Préserver les ressources et en développer de nouvelles

- ▶ [P23] Intégrer ou moderniser, dans les projets d'aménagement et de construction réalisés en extension, comme en renouvellement, des dispositifs permettant une gestion vertueuse de la ressource en eau, notamment par la récupération et la réutilisation des eaux pluviales et la conception d'espaces verts autonomes en eau. La mise en oeuvre de cette prescription contribue, par ailleurs, à la prévention des risques d'inondation.
- ▶ [P28] [...] L'amélioration de la performance énergétique du bâti est recherchée dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction dans les tissus urbains existants, dans l'immobilier d'entreprise ou l'habitat, comme pour les équipements publics (ex : formes urbaines économes en énergie, isolation des bâtiments, recours aux matériaux recyclables, biosourcés et/ou d'origine recyclée...).

COMPATIBILITÉ DU PLU

⇒ L'activité agricole est valorisée par un classement en zone A (agricole) et en secteur Ap (Agricole protégé) qui reconnaît la valeur agronomique des terres tout en préservant les sensibilités paysagères.

⇒ En limite avec Othis, une zone Ap (agricole protégée), ne permettant qu'une constructibilité très limitée liée à l'activité agricole (abri pour animaux, petit bâtiment lié à la diversification de l'activité) a été inscrite afin de maintenir la coupure urbaine.

⇒ Le FUIR a été précisé et reporté sur le document graphique.

⇒ La zone A permet l'évolution des exploitations actuelles voire l'accueil de nouvelles unités, aussi bien pour les activités de cultures traditionnelles que pour les activités commerciales en lien avec l'activité (circuit-courts). La zone A comme les secteurs Ap admettent les abris pour animaux qui permettent notamment de maintenir les prairies.

⇒ La zone A comme le secteur Ap admettent les constructions et installations liées à la diversification des activités agricoles comme notamment les points d'accueil du public pour la cueillette, points de vente directe... favorisant le développement des circuits courts.

⇒ Le règlement des zones U et AU formule des prescriptions et recommandations qui doivent permettre des projets plus économes en énergie et ayant un impact environnemental limité.

⇒ Notamment, il est exigé que les constructions d'au moins 10 logements ou d'au moins 1 000m² de surface de plancher, présentent un bilan énergétique avec au minimum 20% d'énergies d'origine renouvelable.

⇒ Le règlement permet et encourage la récupération des eaux pluviales et son utilisation pour les usages avec lesquels elle est compatible.



Ce que dit le SCOT

- 1.4 Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques
 - ▶ [P30] Lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de réduire le risque d'inondation, notamment en renforçant les espaces de pleine terre, [...]
 - ▶ [P31] Identifier les zones vulnérables au risque d'inondation (par débordement de cours d'eau, par remontée de nappes, par ruissellement), une vigilance particulière étant requise dans les zones urbaines
 - ▶ [P33] Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales pour les petites pluies dans les projets d'aménagement et de renouvellement.
 - ▶ [P34] Identifier dans les documents d'urbanisme les risques de mouvement de terrain (notamment les carrières souterraines abandonnées), [...]
 - ▶ [P35] A proximité des habitations et des zones d'emplois, limiter l'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à celles dont l'exploitation est compatible avec cette occupation environnante, tant au regard des risques que des nuisances induites pour les populations. [...]

COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour le secteur soumis aux risques de glissement de terrain en interdisant toute nouvelle construction.
- ⇒ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de la N2, ni sur le versant Sud de la commune le plus exposé aux nuisances sonores liées au trafic aérien. Sur ce dernier, seule la densification du tissu urbain existant est permise et l'accueil de projets d'équipements (école et gendarmerie),
- ⇒ Une future zone d'activité (2AUx) est prévue en bordure de la N2. Si elle est réalisée, elle permettra de créer un front bâti et une barrière sonore pour les habitations situées sur l'arrière.
- ⇒ Dans les secteurs où a été relevée la présence de cours d'eau (secteurs délimités sur le plan de zonage sous la dénomination "autres éléments de la trame bleue"), le règlement recommande en zone U de mener des études de sol avant tout projet de construction ou installation afin de minimiser les risques liés à la présence de l'eau (inondation, humidité...)
- ⇒ Les zones d'activités prévues restent éloignées des secteurs d'habitation, le cas échéant, elles doivent mettre en place des aménagements paysagers permettant d'assurer des espaces tampons.

Ce que dit le SCOT

➔ **2. Répondre aux enjeux de développement du territoire dans le cadre d'une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers maîtrisée**

➔ **2.1 Privilégier l'intensification et le renouvellement urbain**

- ▶ [P36] Prioriser le renouvellement urbain par rapport à l'extension urbaine, notamment en optimisant les dents creuses et les sites mutables, [...]
- ▶ [P38] [...] atteindre, à l'échelle communale et à l'horizon 2030, une augmentation de la densité humaine [...] de 15 % [...]
- ▶ [P39] [...] atteindre, à l'échelle communale et à l'horizon 2030, une augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat de [...] 15 %
- ▶ [P40] [...] les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement mettent en oeuvre les principes suivants : renforcer la mixité fonctionnelle ; intégrer des espaces de respiration accessibles au public ; prendre en compte les formes architecturales et les caractéristiques paysagères du site dans lequel s'intègre le projet ; s'articuler avec une desserte en transports en commun adaptée ; accompagner les besoins en équipements et services des habitants et usagers.

➔ **2.2 Maîtriser les extensions urbaines**

- ▶ [P44] La carte « Une consommation maîtrisée des espaces » définit en violet la localisation préférentielle des extensions possibles. [...] Dammartin : 40 ha [...]
- ▶ [P47] Les communes suivantes [dont Dammartin] bénéficient d'une capacité d'extension de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal [...]
- ▶ [P48] Les extensions urbaines sont réalisées en continuité du tissu urbain existant et doivent être suffisamment denses dans l'objectif de lutter contre l'étalement urbain.
- ▶ Les capacités d'extensions définies dans les prescriptions [P44] à [P47] sont cumulables.

COMPATIBILITÉ DU PLU

⇒ Le PLU de Dammartin est compatible avec l'ensemble des dispositions ci-contre. Le détail des calculs est disponible dans le chapitre "La satisfaction des objectifs fonciers, démographiques et de logements fixés par le PADD et leur compatibilité au regard des objectifs fixés par les documents supra-communaux" (p. 13 à 28). Le tableau ci-contre est une synthèse de l'ensemble de ces calculs de leur compatibilité au regard des prescriptions du SCoT.

⇒ En matière d'extensions urbaines, le SCOT offrait à la commune un potentiel en extension de 47,7ha. 22,46 ha avaient déjà été consommés depuis l'approbation du SCOT. Le potentiel pour la présente révision jusqu'à 2030 s'élevait donc à 25,24ha. Le PLU prévoit l'urbanisation de 19ha dans les potentiels cartographiés et de 6ha dans les potentiels non cartographiés, soit 24ha au total sur les 25,24ha disponibles. Le PLU est donc compatible avec le SCOT.

		Hyp. Basse	Hyp. Haute
2013 (SDRIF)	Nbr logements*	3530	
	Nbr habitants*	8669	
	Nbr emplois**	2133	
	Espace d'habitat (ha)**	206,3	
	Espaces urbanisés au sens large (ha)**	334,3	
	Espaces urbanisés au sens strict (ha)**	252,1	
PROJET URBAIN PORTE PAR LE PLU (Horizon 2030 - 6 ans)	Logements // Hypothèse Basse	Nbr logements supp. 1152 Nbr habitants supp. 2526	
	Logements // Hypothèse Haute	Nbr logements supp. 1273 Nbr habitants supp. 2806	
	Nbr emplois supp. estimé	200	
	Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation d'habitat (ha)	0	
	Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation éco (ha)	19	
Base 2020	Nbr logements 2020	4439	
	Nbr habitants 2020	10830	
	Nbr emplois 2020	2155	
	Total logements estimés 2030	5591	5712
	Total habitants estimés 2030	13356	13636
	Nbr emplois estimé 2030	2355	
	Espace d'habitat 2030 (ha)	206,3	
	Espaces urbanisés 2030 (ha)	271,1	
DENSITE DES ESPACES D'HABITAT	Densité habitat 2013 (Source SCoT - Base SDRIF)	17,1	
	Objectif densité habitat 2030 +10%	18,8	
	Densité habitat - Projection 2030	27,1	27,7
DENSITE HUMAINE DES ESPACES URBANISES	Densité humaine 2013 (Source SCoT - Base SDRIF)	43,6	
	Objectif densité humaine 2030 +10%	48,0	
	Densité humaine 2030	62,3	63,4



Ce que dit le SCOT

➔ 3. Améliorer les déplacements au sein du territoire en développant les mobilités durables

➔ 3.1 Faciliter les déplacements

- ▶ [P55] Développer un réseau cyclable à l'échelle du territoire : Compléter et valoriser le réseau cyclable existant et articuler ce réseau avec les autres mobilités. Ce maillage cyclable est prioritairement renforcé localement autour des pôles de gares existants et en projet, afin de favoriser le rabattement en modes actifs.
- ▶ [P57] Améliorer la marchabilité du territoire dans une logique de sécurisation des parcours quotidiens et de loisirs.
- ▶ [P58] Réserver les espaces nécessaires :
 - ▶ à la réalisation d'aires de covoiturage, dans les parcs de stationnement (parcs-relais, centres commerciaux, zones d'activités) ou associés à ces derniers ;
 - ▶ dédiés à d'autres systèmes de mobilité partagée.
 - ▶ Prévoir des aires de covoiturages aux abords des voies structurantes et intégrer la possibilité d'y adosser une offre de service aux mobilités.
- ▶ [P59] Favoriser le déplacement des véhicules électriques par l'introduction de bornes de rechargement.

➔ 4 Favoriser un territoire inclusif et solidaire et garantir la qualité du cadre de vie

➔ 4.1 Répondre aux besoins en logement et en hébergement

- ▶ [P64] Développer une offre de logements diversifiée pour : réaliser l'objectif de création de 1700 logements nouveaux par an, en moyenne, dont 391 logements locatifs sociaux, à l'échelle du territoire de Roissy Pays de France. [...] Répondre aux besoins de la population (familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...) en favorisant les parcours résidentiels ; accueillir les nouvelles populations, en cohérence avec le développement économique du territoire. Il convient de privilégier le développement résidentiel dans les quatre pôles de centralités et les communes associées, [...] Le PLH décline à la commune cet objectif. [...]
- ▶ [P65] Favoriser la mixité sociale aux différentes échelles [...]
- ▶ [P66] Maintenir et valoriser le parc de logements existant. [...] améliorer la performance énergétique des bâtiments en tenant compte des formes architecturales et paysagères [...]

COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les OAP préconisent la création de cheminements dédiés aux mobilités actives et cherchent à minimiser la place de la voiture.
 - ⇒ Le règlement prévoit le renforcement de l'offre de stationnement en inscrivant des obligations en matière de stationnement sur les parcelles privatives à mais aussi sur l'espace public dans le cadre d'opérations d'ensemble notamment pour le stationnement des véhicules visiteurs afin de mieux partager l'espace public.
 - ⇒ Le règlement formulent des prescriptions pour assurer des espaces de stationnement vélos suffisants et effectifs.
 - ⇒ L'OAP centre-ville vise à repenser la mobilité en cœur de ville, en redonnant une place et une légitimité au piéton, en fléchant les parkings à l'extérieur de l'hypercentre, en créant des liens entre les différents espaces et équipements, en réaménageant l'espace public...
 - ⇒ Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions)
 - ⇒ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager ces mobilités : élargissement de la voirie, réaménagement de carrefour...
 - ⇒ Au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, de nombreux chemins existants et à conserver, ou à créer, ont été repérés sur les documents graphique.
- ⇒ Mise en place d'une stratégie foncière afin d'optimiser le tissu urbain existant et ne prévoir aucune extension foncière à vocation résidentielle,
 - ⇒ Limiter la croissance aux capacités du tissu urbain existant et ne plus étendre le tissu ni accueillir de grosses opérations urbaines à vocation de logement,
 - ⇒ Dans les zones UA, UB, UC et UD, le règlement impose des objectifs de mixité sociale et de logements :
 - ⇒ Minimum de 25% de logements sociaux conventionnés pour toute opération de 10 log. et plus
 - ⇒ Minimum 30% de logements en accession (non sociale) pour les opérations de plus de 50 log.
 - ⇒ Mise en place de périmètres réglementant la taille minimal des logements art. L151-14 du code de l'urbanisme) imposant des logements de 40m² minimum et au moins 70 % de T3 et plus (dont la surface moyenne doit être minimum de 70m²) pour les projets dès 40 logements.
 - ⇒ Les zones UA, UB, UC et UD ont été redéfinies, ainsi que les règlement qui s'y appliquent, en particulier les hauteurs, les emprises au sol et coefficient de biotope afin d'assurer une vraie différenciation des quartiers et de leurs caractères et de privilégier le renforcement et la densification des zones centrales, UA et UB.



Ce que dit le SCOT

➔ 4.2 Renforcer l'offre d'équipements

- ▶ [P70] L'offre d'équipements et de services proposée (soins médicaux, équipements sportifs et culturels, espaces verts, commerces de proximité,...) doit permettre de répondre aux besoins tant des habitants, que des non-résidents. [...]
- ▶ [P72] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.

➔ 4.3 Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers

➔ 4.3.1 Valoriser les paysages et le patrimoine

- ▶ [P73] Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine (historique, architectural, vernaculaire).
- ▶ [P74] Améliorer l'insertion paysagère des grands projets (ex : zones d'activités, infrastructures) et des sites d'accueil des grands services (notamment les ISDI). Les espaces voués à la gestion des eaux pluviales de type bassin de rétention doivent faire l'objet d'une valorisation paysagère et écologique.
- ▶ [P76] Les projets d'aménagements préservent les vues lointaines sur les paysages, sites et monuments remarquables.
- ▶ [P79] Développer l'accessibilité des espaces verts et espaces de loisirs en déployant un réseau dédié aux modes actifs adapté.

COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Le règlement de l'ensemble des zones permet l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif.
 - ⇒ Les zones d'équipements sont inscrites dans une zone spécifique, UE et disposent d'un règlement adapté à leurs besoins.
 - ⇒ Pour les besoins de nouvelles infrastructures, qu'il s'agisse des équipements scolaires ou de la future gendarmerie, le PLU prévoit des zones 1AUe. Elles sont couvertes par des OAP qui donnent des objectifs notamment en matière de paysage et d'insertion des futures constructions.
 - ⇒ Des emplacements réservés sont également inscrits pour la réalisation de nouveaux équipements, notamment en zone UA.
 - ⇒ Le règlement de toutes les zones impose de prévoir les fourreaux pour la desserte des constructions par la fibre.
-
- ⇒ Le développement économique est prévu par le biais d'une zone 1AUx à vocation mixte. Ces secteurs sont couverts par des OAP qui accompagnent les futurs projets pour assurer, notamment, un aménagement des abords de qualité et l'insertion des constructions dans le paysage.
 - ⇒ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UE...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect, d'emprise et de hauteur de chacune des zones.
 - ⇒ Le dispositif réglementaire veille à préserver, au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal à préserver pour des motifs d'ordre historiques, architecturaux, culturels, paysagers ou encore écologiques : bâtiments, arbres isolés, murs de clôture, alignements d'arbres, coulées vertes, parcs & jardins... Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique (pièce 5bis) et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.
 - ⇒ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune.
 - ⇒ Le dispositif réglementaire de la zone UA a été revu pour mieux conserver l'aspect traditionnel des constructions : prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions, abaissement des hauteurs maximales autorisées, implantations à l'alignement et sur les limites séparatives,
 - ⇒ Des alignements obligatoires et des emplacements réservés ont été inscrits sur les documents graphiques afin de recréer la continuité bâtie là où elle fait défaut ou qu'elle n'est plus lisible.
 - ⇒ L'OAP centre-ville vise à repenser la mobilité, à créer des liens entre les différents espaces et équipements, à accompagner le réaménagement de l'espace public, à créer et rendre accessible une ceinture verte autour du cœur de ville, à valoriser le patrimoine.



Ce que dit le SCOT

→ 4.3.2 Espaces verts et de loisirs, nature en ville

- ▶ [P78] Créer des espaces verts et espaces de loisirs, dont ceux d'intérêt régional représentés sur la carte « Trame verte et bleue »
- ▶ [P79] Développer l'accessibilité des espaces verts et espaces de loisirs en déployant un réseau dédié aux modes actifs adapté.
- ▶ [P83] Dans les projets d'aménagement, en renouvellement comme en extension, et lors de la reconversion des friches pour l'accueil de constructions, maintenir des espaces de pleine terre par une construction économe de l'espace.
- ▶ [P84] Renforcer la place du végétal dans tout projet d'aménagement ou de construction, notamment réalisé en renouvellement urbain.
- ▶ [P85] A l'occasion des opérations d'aménagement ou de construction, renforcer la qualité paysagère, architecturale et urbaine des zones, en luttant notamment contre l'uniformité des formes urbaines.

→ 4.3.3 Réduire les nuisances et impacts environnementaux générés par la présence des infrastructures de transport

- ▶ [P86] Limiter l'implantation des habitations et des établissements recevant des populations sensibles (personnes âgées, enfants...) aux abords des grands axes routiers et autoroutiers et des plateformes aéroportuaires, [...]
- ▶ [P87] Eviter l'implantation de nouvelles installations émettrices de polluants atmosphériques dans les zones urbaines denses ou/et concernées par des flux routiers importants.
- ▶ [P88] Aménager les abords des infrastructures de transports, en particulier des axes routiers fréquentés, de façon à atténuer les nuisances (bruit, pollutions atmosphérique et visuelle) induites par leur présence. A cette occasion, une meilleure insertion paysagère de ces infrastructures est recherchée.
- ▶ [P89] Favoriser l'implantation ou le maintien des activités, notamment tertiaires, le long des infrastructures de transport, pour faire écran aux nuisances induites par la présence de ces dernières.

COMPATIBILITÉ DU PLU

⇒ Le dispositif réglementaire veille à préserver, au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal à préserver pour des motifs d'ordre historiques, architecturaux, culturels, paysagers ou encore écologiques : bâtiments, arbres isolés, murs de clôture, alignements d'arbres, coulées vertes, parcs & jardins... Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique (pièce 5bis) et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.

⇒ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.

⇒ Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est couplé, dans certaines zones plus contraintes, à un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols. Parallèlement, la mise en place de bande d'implantation et d'emprise au sol au sein de ces bandes permet de préserver de la construction les fonds de parcelle et de sauvegarder ainsi une trame verte continue et connectée au sein des espaces urbains.

⇒ Une zone Nj, en bordure du cœur de ville, a été inscrite pour développer des jardins familiaux.

⇒ L'OAP centre-ville vise à valoriser la ceinture verte qui entoure le cœur de bourg et à permettre son accessibilité par le développement d'itinéraires à travers le tissu urbain afin de permettre facilement l'accès à la Nature en Ville.

⇒ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de la N2, ni sur le versant Sud de la commune le plus exposé aux nuisances sonores liées au trafic aérien. Sur ce dernier, seule la densification du tissu urbain existant est permise et l'accueil de projets d'équipements (école et gendarmerie)

⇒ Une future zone d'activité (2AUx) est prévue en bordure de la N2. Si elle est réalisée, elle permettra de créer un front bâti et une barrière sonore pour les habitations situées sur l'arrière.

⇒ En bordure de la RN2, les espaces boisés ont été classés en EBC afin de pérenniser ces espaces qui forment un espace tampon avec l'infrastructure et permettent de diminuer les nuisances sonores.

⇒ Une parcelle constructible située à proximité de la RN2 a été déclassée en zone N pour éviter de poursuivre l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores.



Ce que dit le SCOT

→ 5 Conforter le développement économique du territoire

→ 5.1 Orientations communes à l'ensemble des sites d'activités économiques

- ▶ [P90] Privilégier le renouvellement et la modernisation des sites d'activités économiques existants à la création de nouveaux sites.
- ▶ [P93] Dans les documents d'urbanisme locaux, des orientations portant sur la qualité architecturale et environnementale, l'intégration paysagère et le maintien de la biodiversité dans les nouveaux sites d'activités économiques et les sites en renouvellement doivent être proposées.
- ▶ [P94] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.

→ 5.2 Les zones d'activités

- ▶ [P95] Dans les zones d'activités, dans le cadre de leur création, comme de leur renouvellement :
 - ▶ limiter l'imperméabilisation des sols, et le cas échéant, favoriser la désimperméabilisation en maintenant une proportion de pleine terre et en développant la végétalisation
 - ▶ préserver les espaces verts et de respiration existants, en créer de nouveaux ;
 - ▶ intégrer une gestion alternative des eaux pluviales aux aménagements réalisés (ex : toiture végétale, dispositifs de récupération des eaux pluviales) en favorisant leur insertion paysagère et leur intérêt écologique ;
 - ▶ développer une gestion durable des déchets et favoriser l'économie circulaire ;
 - ▶ favoriser les aires de stationnement mutualisées lorsque la diversité des fonctions le permet.

→ 5.4 Le tertiaire

- ▶ [P103] Intensifier et conforter l'offre de bureaux [...]

→ 5.6 L'équipement commercial

- ▶ [P108] Renforcer et diversifier l'offre commerciale de rang local. Pour maintenir la vitalité des cœurs de ville, affirmer la vocation non commerciale des secteurs situés en dehors des polarités urbaines constituées, il convient : dans les bourgs et villages, maintenir, sinon développer, une offre commerciale de proximité ; dans les programmes de logements et les zones d'emploi, intégrer une offre commerciale de proximité.

COMPATIBILITÉ DU PLU

⇒ Les zones d'activités sont confortées par un classement spécifique, UX (UXa), qui offre les conditions de maintien et de développement des entreprises existantes et qui permet également l'accueil de nouveaux établissements.

⇒ La zone UX admet une diversité d'activités, tandis que le secteur UXa conforte la vocation exclusivement tertiaire de certaines zones.

⇒ Le développement économique est prévu par le biais d'une zone 1AUx à vocation mixte. Cependant, elle n'autorise pas les activités de type entrepôts, la commune possédant déjà un nombre important de ces activités, elle souhaite désormais accueillir des unités de plus petites tailles et vectrices d'emplois. Ces secteurs sont couverts par des OAP qui accompagnent les futurs projets pour assurer, notamment, un aménagement des abords de qualité et l'insertion des constructions dans le paysage.

⇒ Le règlement de toutes les zones impose de prévoir les fourreaux pour la desserte des constructions par la fibre.

⇒ Une zone 2AUx est également inscrite, dans le même esprit que la zone 1AUx, afin de poursuivre le développement de l'emploi sur le territoire.

⇒ Le règlement des zones urbaines - UA, UB, UC, UD - autorise les constructions à vocation d'activités (commerce, bureau, artisanat, activités de service... selon les zones), compatibles avec un environnement principalement résidentiel, dans une logique de mixité fonctionnelle.

⇒ Dans les zones UX et 1AUx, les emprises au sol sont limitées (50%), un coefficient de biotope est imposé (30%) ainsi qu'un minimum de pleine terre (15%) pour garder des espaces verts et de respiration. Le règlement impose également le retrait d'au moins une des limites séparatives.

⇒ Le règlement des zones d'activités permet la réalisation de toitures terrasses, végétalisées ou non, la récupération des eaux pluviales et leurs réutilisation pour les usages avec lesquelles elles sont compatibles.

⇒ Le règlement impose que les stationnements réalisés en surface doivent être perméables.

⇒ Afin de préserver la diversité commerciale et de redynamiser le centre ville, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Ils interdisent le changement de destination des commerces et activités de services. Il est parallèlement imposé la création de nouvelles cellules dans les projets de construction.

⇒ L'OAP centre-ville vise à accompagner le projet de redynamisation de la centralité et notamment le commerce de proximité,

COMPATIBILITÉ AVEC LE PLHI ROISSY - PAYS DE FRANCE

> Pour la commune, le PLHi fixe la réalisation d'un minimum de 769 logements dont 406 LLS entre 2020 et 2025.

La temporalité du PLHi est beaucoup plus courte que celle du PLU et le présent projet entrera en vigueur tandis que le PLHi arrivera pratiquement à son terme.

Néanmoins, on sait que, depuis 2020, 539 logements sociaux ont été créés (chiffres préfecture issus des bilans triennaux et des courriers de notification du taux de logements locatifs sociaux au titre de l'art. 55 de la loi SRU).

Dans les projets en cours ou accordés (voir tableau ci-contre) qui seront donc très probablement livrés avant 2025, 209 logements sociaux supplémentaires sont prévus.

Ainsi, avec un bilan qui devrait s'élever à 748 logements sociaux réalisés entre 2020 et 2025, l'objectif de 406 LLS fixé par le PLHi est largement rempli.

De plus, d'autres opérations au sein du tissu urbain pourraient elle aussi réaliser quelques logements locatifs sociaux, puisque le règlement l'impose dans l'ensemble des zones pour tous les projets créant au minimum 10 logements. Cela viendrait augmenter les chiffres prévus à ce jour.

Population	2020
	10830
Logements	4439
Dont LLS	317

	Hypothèse Basse			Hypothèse Haute			Nbr LLS
	Nbr log	Nbr my pers/men	total	Nbr log	Nbr my pers/men	total	
EN COURS DE CONSTRUCTION							
2a-2b Av Gal de Gaulle	42	2,2	92	42	2,2	92	23
52-54 avenue du Maréchal Leclerc	57	2,2	125	57	2,2	125	17
55-61 Av. Marcéhal Leclerc	78	2,2	172	78	2,2	172	24
1 rue Abel Chenevat	20	2,2	44	20	2,2	44	20
29-31 Av. Maréchal Leclerc	50	2,2	110	50	2,2	110	15
48 Av. Maréchal Leclerc	42	2,2	92	42	2,2	92	42
1-5 rue des Filoires (projet seniors)	68	1,5	102	68	1,5	102	68
4-6 Rte de Longperrier	53	2,2	117	53	2,2	117	27
44 avenue du Maréchal Leclerc	30	2,2	66	30	2,2	66	
PC OU PA DELIVRE							
4 Av. Maréchal Leclerc	87	2,2	191	87	2,2	191	87
Allée des Sapins	90	2,2	198	90	2,2	198	24
Av. des Sablons/Chem. Du Bois de Jard	26	2,2	57	26	2,2	57	
13 Av. de l'Europe	9	2,2	20	9	2,2	20	
Rue du Général de Gaulle	118	2,2	260	118	2,2	260	35
CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TISSU URBAIN							
Potentiel des dents creuses et secteurs en alerte	229	2,5	574	307	2,5	766	
Potentiels du dispositif DIGNEO	100	2,2	220	110	2,2	242	
Prise en compte du renouvellement	133	2,2	293	222	2,2	488	
EN INSTRUCTION							
Autres (pavillons isolés)	3	2,5	8	3	2,5	8	
AUTRES PROJETS							
Gendarmerie	40	2	80	40	2	80	
TOTAL GENERAL							
	Log.		Pop.	Log.		Pop.	382
	1275		2820	1452		3231	
			10830			10830	
			13650			14061	