

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone (sous réserve d'être viabilisée) est destinée à recevoir de l'habitat et/ou des équipements collectifs d'intérêt général, afin d'une part de compléter et renouveler le centre bourg et ses franges. Elle doit d'autre part permettre d'accueillir les développements de la Ville trait d'union, telle que prescrits par le schéma directeur du canton de Dammartin-en-Goële.

La zone est divisée en quatre sous secteurs dont deux faisant l'objet de secteurs à plan masse (IAUb et IAUc) :

- . Secteur IAUA : avenue du Général Leclerc
- . Secteur IAUB : extension du site du Gué Douy
- . Secteur IAUC : site de la Tuilerie
- . Secteur IAUD : développement de la Ville trait d'union,
lui-même divisé en 3 sous secteurs : IAUD1, IAUD2 et IAUD3

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE IAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R.111-31 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les carrières
- Les bâtiments à usage agricole
- Les discothèques

ARTICLE IAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone, définis dans le code de l'urbanisme à l'article R.421-23.
- Les opérations d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires à la viabilisation du site.
- Dans les opérations d'habitat, le pétitionnaire devra prévoir un local pour les conteneurs du tri-sélectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucune nouvelle voie privée ou appendice d'accès, à l'exception de celles situées dans les opérations de constructions groupées, ou lotissements, ne sera autorisée.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte publiques ou privées, dans le cas d'opérations de constructions groupées ou lotissement, celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains

terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Pour les secteurs IAUb et IAUC

Le tracé des voiries, cheminements et autres liaisons sera compatible avec celui, figuré à titre indicatif, au plan masse du présent dossier de PLU : document graphique N°3.2c.

Pour les secteurs IAUD

Le tracé des voiries, cheminements et autres liaisons sera compatible avec celui, figuré à titre indicatif, sur le document graphique N°3.2b.

ARTICLE IAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux de piscines se fera dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE IAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1) Pour les secteurs IAUa et IAUC

Il n'est pas fixé de règle

2) Pour le secteur IAUb

L'aménagement du secteur devra présenter une moyenne de 500 m² par lot constructible et un minimum de 300 m². Si l'aménagement de ce secteur devait être réalisé à partir de plusieurs autorisations, la moyenne de 500 m² s'appliquerait alors à chaque autorisation d'aménagement.

3) Pour le secteur IAUD

Il n'est pas fixé de règle

4) Il n'est pas fixé de règle pour : les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE IAU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Pour le secteur IAUA

Aucune construction ne devra être édifiée dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de l'alignement de l'avenue du Maréchal LECLERC.

En ce qui concerne les voiries internes, il n'est pas fixé de règle de recul.

2) Pour les secteurs IAUB et IAUC

L'implantation des constructions sera compatible avec les zones d'implantation préférentielle repérées à cet effet sur le plan masse du présent dossier de PLU : document graphique N°3.2c.

3) Pour le secteur IAUD

En bordure des voies publiques et privées, figurées ou non aux documents graphiques, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

En bordure des voies publiques dont l'axe est figuré au document graphique N°3.2b, les constructions seront implantées de façon à constituer un front bâti architectural cohérent.

4) Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les piscines enterrées.

ARTICLE IAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Secteur IAUA:

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives.

2) Secteurs IAUB et IAUC :

L'implantation des constructions sera compatible avec les zones d'implantation préférentielle repérées à cet effet sur le plan masse du présent dossier de PLU : document graphique N°3.2c.

3) Secteur IAUD :

Les constructions pourront être établies soit sur la limite séparative de propriété, soit en retrait.

4) En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- a) La hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- b) La demi hauteur de cette façade avec un minimum de 2.50 mètres dans le cas contraire.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

5) Cas particulier des limites séparatives internes à une opération groupée :

En cas de constructions intégrées dans une composition d'ensemble (permis déposé pour l'ensemble de la composition) les marges de recul pourront être mesurées entre « éléments de façades » et non plus par rapport aux limites séparatives.

Les marges de recul entre éléments de façades seront alors les suivantes :

- a) La hauteur de la façade la plus élevée, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades comporte des baies assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

- b) La hauteur de la façade la plus élevée, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades comportent des baies assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- c) La demi hauteur la façade la plus élevée avec un minimum de 2.50 mètres dans le cas contraire.

6) Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE IAU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) Plusieurs constructions principales sont autorisées sur une même unité foncière.

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Toutefois, aucune distance minimale entre la construction principale et une annexe isolée édifiées sur une même unité foncière, n'est imposée, ni entre deux éléments de façades en vis-à-vis d'un même bâtiment.

2) Pour les secteurs IAUb et IAUC

L'implantation des constructions sera compatible avec les zones d'implantation préférentielle repérées à cet effet sur le plan masse du présent dossier de PLU : document graphique N°3.2c.

3) Pour le secteur IAUD

Dans le cas d'une opération groupée les marges de recul entre bâtiments devront être conforme aux dispositions de l'article IAU7§5 ci-dessus.

4) Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE IAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteurs IAUA, b et c :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- le secteur IAUD

ARTICLE IAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), ...les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur (égout, acrotère ou faîtage) sera mesurée au droit de la construction situé au point le plus haut :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement ;
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement.

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 3 m la hauteur maximale autorisée ci-après.

1) Pour les secteurs IAUa et IAUD :

Le nombre de niveau est limité à quatre soit R + 2 + combles aménagés ou aménageables, s'insérant dans un gabarit de hauteur maximale de 14 m au faîtage

2) Pour le secteur IAUb et IAUC

Le nombre de niveau doit respecter les indications portées dans les plans de masse considérés comme des maxima, tels que figurés au document graphique N°3.2.c :

. Les constructions dont le nombre de niveau est limité à trois soit R + 1 + combles aménagés ou aménageables, s'inséreront dans un gabarit de hauteur maximale de 12 m au faîtage

. Les constructions dont le nombre de niveau est limité à quatre soit R + 2 + combles aménagés ou aménageables, s'inséreront dans un gabarit de hauteur maximale de 14 m au faîtage

3) Pour les logements individuels la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au niveau le plus haut du terrain après les éventuels travaux réalisés au titre de l'aménagement, au droit de la construction, ne doit pas excéder 0,50 m.

4) Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE IAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles qui suivent pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; si elles sont composées d'un ou plusieurs éléments à pentes, celles-ci seront comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées à la construction principale (garages, abris de jardin).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne de 1,2 m maximum de largeur, si elles forment saillie sur la couverture. Elles auront 1 m maximum de largeur s'il s'agit de châssis de toit ou similaire

Chaque pente de toiture ne pourra recevoir que 3 ouvertures (lucarnes, châssis de toit ou similaire).

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées (garages et abris de jardin), il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 20 tuiles au m².

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et, s'agissant d'enduit, de finitions « gratté fin » ou lissé.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant ou projeté :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...);
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente (enduit « à pierre vue ») ou de matériaux recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes ou projetées dans le voisinage
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

Dispositions diverses

Les citernes de combustibles doivent être enterrées.

ARTICLE IAU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Toutefois :

1) pour les opérations groupées s'inscrivant dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les places nécessaires à l'application des normes évoquées ci-dessus, pourront être partiellement réalisées le long des voies ouvertes à la circulation publique, ou dans des parkings publics, dans les limites suivantes :

- le nombre de ces places n'excédera pas 10 % du nombre total de places requises
- l'emprise de ces places devra s'inscrire dans le linéaire de voies longeant l'unité foncière considérée.

2) Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées des constructions existantes (moins de 10% de la surface de plancher existante) :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement préexistant tel que défini au 2 du présent article

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,50 mètres s'il s'agit de boxes
: 2,30 mètres pour les parkings aériens
- dégagement : 5,50 mètres pour un stationnement perpendiculaire
: 3,50 mètres lorsque la circulation est en sens unique pour un stationnement en épis ou longitudinal

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Les normes de stationnement fixées au paragraphe 2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclus les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de la surface de plancher avec un minimum deux places par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface de plancher de 40 m² (studio), il sera exigé un minimum d'une place de stationnement pour chacun d'eux. 50% de ces emplacements devront être réalisés dans le volume construit ou en sous-sol.

Les aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants devront être prévues dans la construction.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte. Dans les ensembles comportant plus de 10 habitations, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de logements (au moins). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

Il doit être créé **une place et demie** de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité de salle de restaurant.

Constructions à usage de commerce

Pour moins de 50 m² de la surface de plancher il sera créé : 1 place de stationnement

Pour moins de 100 m² de la surface de plancher il sera créé : 2 places de stationnement

Au delà de 100 m² de la surface de plancher il sera créé : 2.5 places de stationnement par tranche de 100m²

ARTICLE IAU.13 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter : Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de cette surface.

Pour les secteurs IAUb et IAUC : Les plantations, espaces verts et paysagements seront compatibles avec ceux, figurés à titre indicatif, au plan masse du présent dossier de PLU : plan N°3.2c.

Pour les secteurs IAUD : Les plantations, espaces verts et paysagements seront compatibles avec ceux, figuré à titre indicatif, sur le document graphique N°3.2b.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs IAUA, b et c :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Dans le secteur IAUD :

La surface de plancher totale, extensions ultérieures comprises) ne pourra pas dépasser les chiffres suivants :

- sous secteur IAUD1 : 32 000 m²
- sous secteur IAUD2 : 32 000 m²
- sous secteur IAUD3 : 25 000 m²

Dans le cas de logements individuels, les extensions pourront être autorisées selon les règles édictées à l'article IAU1.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général ; leur surface de plancher développée n'est ni limitée ni comptabilisée dans les chiffres énoncés ci-dessus.