



1.1. RAPPORT DE PRÉSENTATION – JUSTIFICATIONS

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du conseil municipal en date du 28 septembre 2023

SOMMAIRE

PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	P.4
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD P.10	
ANALYSE FONCIÈRE	P.13
JUSTIFICATIONS	P.22
DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	
DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	
DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP	
JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES	P.30
JUSTIFICATIONS – COMPATIBILITÉ AUX TITRES DES ARTICLES L.131-4 ET L.131-5 DU CODE DE L'URBANISME	p.49
PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS ET INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU p.57	
INDICATEURS DE SUIVI	P.64



PRINCIPALES CONCLUSIONS
DU DIAGNOSTIC

Des évolutions démographiques « par à-coups »

La commune de Domont enregistre une croissance soutenue depuis 1968 jusqu'en 2016 (+6 385 hab., soit + 71% d'augmentation). Il s'agit de l'une des croissances démographiques les plus importantes parmi les territoires de comparaison. La plus forte période de croissance démographique a eu lieu entre 1982 et 1999 (+ 3 836 hab.), à la suite de laquelle la commune connaît une stabilisation de sa population (+518 hab. depuis 2000).

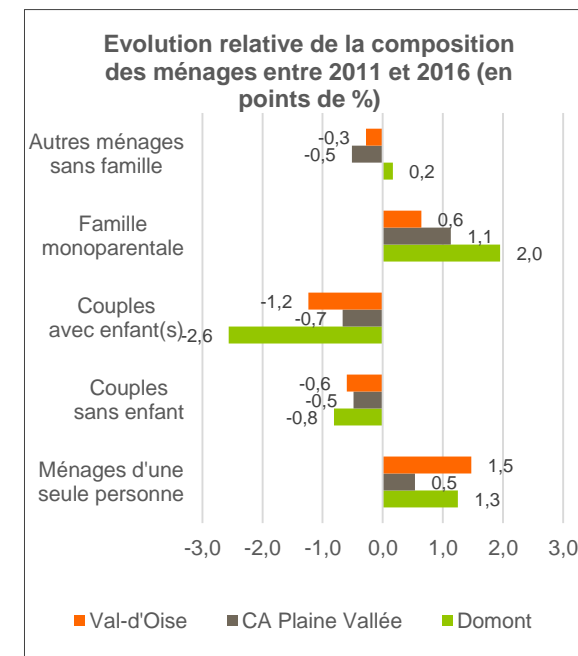
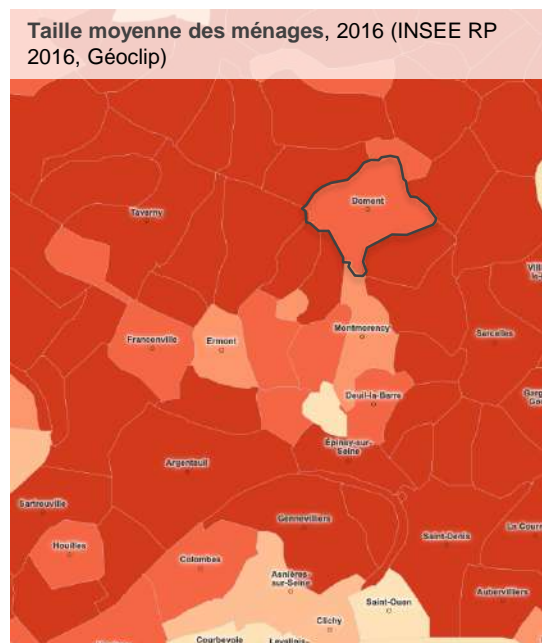
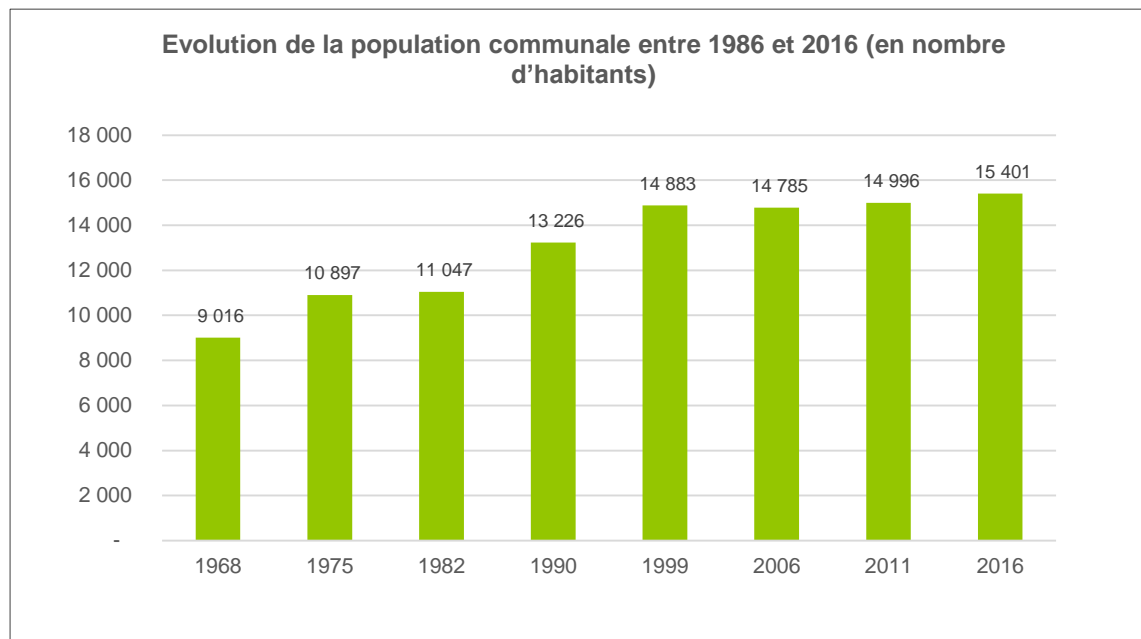
La croissance démographique domontoise est essentiellement portée par le solde naturel, de façon encore plus nette depuis 1999, alors que le solde migratoire a connu d'importantes variations depuis 1968. Sur la dernière période censitaire (2011-2016), celui-ci tend pourtant vers un retour à l'équilibre.

L'évolution de population domontoise entre 2011 et 2016 se distingue des territoires de comparaison par une forte augmentation de la part des 15-29 ans (+0,7 %) et une perte importante de la part des 30-44 ans (1,5 %). La part des plus de 75 ans augmente de façon plus importante (+0,7 %) que sur le reste de l'intercommunalité ou du département sur la même période. Ces dynamiques démontrent un certain vieillissement de la population.

Une population d'âge moyen, avec une tendance au vieillissement

Malgré cela, l'indice de vieillissement est assez faible, de l'ordre de 0,6 en 2016 (60 personnes de 65 ans et plus pour 100 personnes de moins de 20 ans). Il est similaire à celui de la CA Plaine Vallée, mais légèrement supérieur à celui du Val d'Oise (0,5), l'un des départements les plus jeunes de France.

Sur la dernière période intercensitaire, la taille des ménages tend à diminuer (2,45 personnes par résidence principale en 2016, contre 2,46 en 2011) pour passer sous la moyenne intercommunale (2,46) et départementale (2,59). La composition des ménages domontois est en forte évolution : la structure des ménages tend à se recomposer avec une augmentation des familles monoparentales et des ménages d'une seule personne, au détriment des couples avec et sans enfant. Ce desserrement des ménages se traduit par une nécessité de produire des logements, même à population constante.



Un parc de logements en recomposition pour répondre au desserrement des ménages

Sur les 6 543 logements que compte Domont en 2016, 95% sont des résidences principales, les 5% restants étant des logements vacants, signe d'un marché à la limite de la tension. La majorité des logements (54%) a été construite entre 1946 et 1990. Les deux tiers des résidences principales sont occupées par des propriétaires, pour 16% de locataires et 15% de locataires en logements sociaux. La part des propriétaires à Domont est plus élevée qu'aux échelles intercommunale (60%) et départementale (56%), même si la tendance communale sur la dernière période intercensitaire est à une diminution du taux de propriétaires (-2% entre 2011 et 2016).

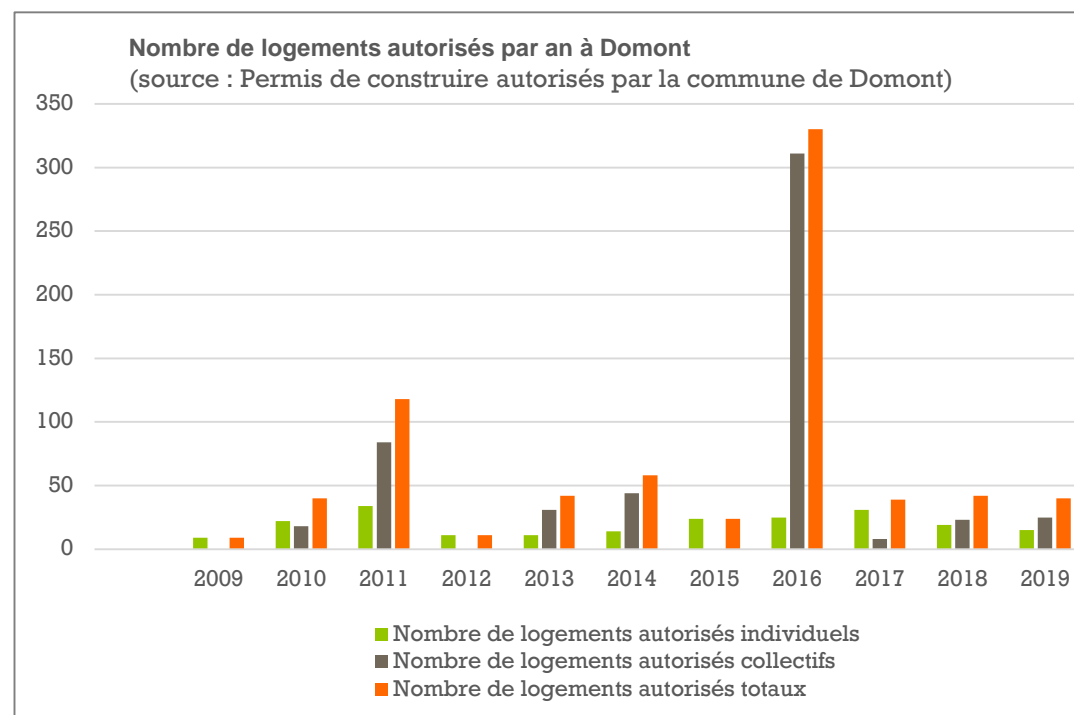
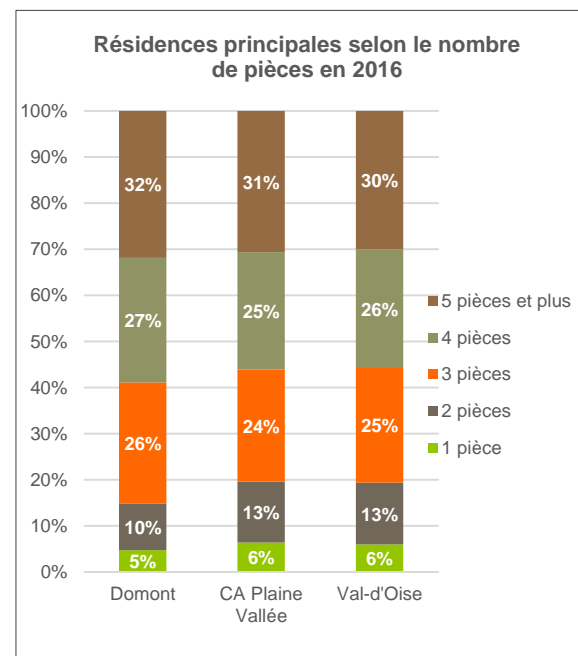
La répartition des logements domontois est équilibrée entre les maisons (51% des résidences principales) et les appartements (49%), la part des maisons étant sensiblement plus élevée que dans la CA (42%) et le département (45%). Cependant, le parc domontois se recompose rapidement avec une progression importante des appartements sur la période récente : + 3,1 points entre 2011 et 2016, soit 311 appartements supplémentaires. Cette situation s'explique par les opérations résidentielles récentes de collectifs.

Cette recomposition du parc de logements vient aussi répondre au desserrement des ménages, les résidences principales actuelles étant de grande taille sur la commune (59% comptant 4 pièces ou plus). Cette taille de logement relativement grande se traduit par un phénomène de sous occupation de ceux-ci. La part des petits logements progresse toutefois rapidement depuis 2011 (+2%) et l'opération de réaménagement Cœur de Ville, comportant une majorité de T2 et de T3, viendra renforcer cette dynamique.

Un prix de l'immobilier dans la moyenne des territoires similaires

La dynamique de construction est fluctuante depuis 2009, mais les dernières années ont vu une recrudescence de grandes opérations de logement visant à recomposer le parc résidentiel vers plus d'appartements, notamment en 2012 et 2016. La dynamique de construction entre 2009 et 2019 est de 68 logements / an, quand le PLHi de la CA fixe un objectif à 80 logements / an.

A l'automne 2019, prix de l'immobilier est dans la moyenne des communes voisines, avec une moyenne à l'achat de 2 977€/m². Domont est à la limite entre un ensemble de communes où le prix d'achat est modéré et d'un autre ensemble, aux prix très élevés, en lien avec l'agglomération parisienne. Le centre-ville, le sud-est ainsi que les lotissements de Résidence Domont Village sont les plus quartiers où les prix au m² sont les plus élevés.



Un pôle d'emploi à l'interface de la métropole parisienne

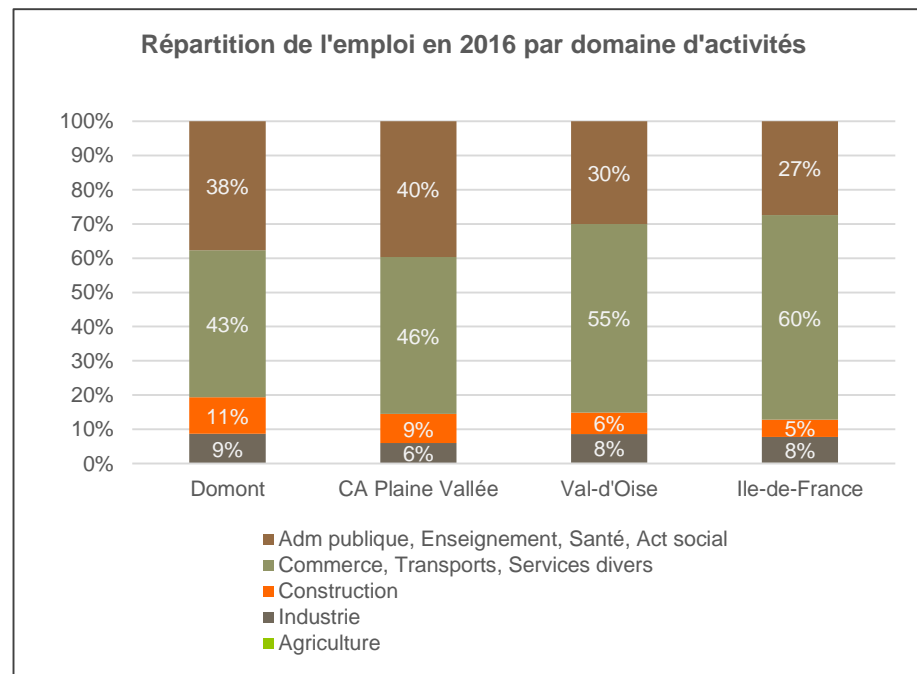
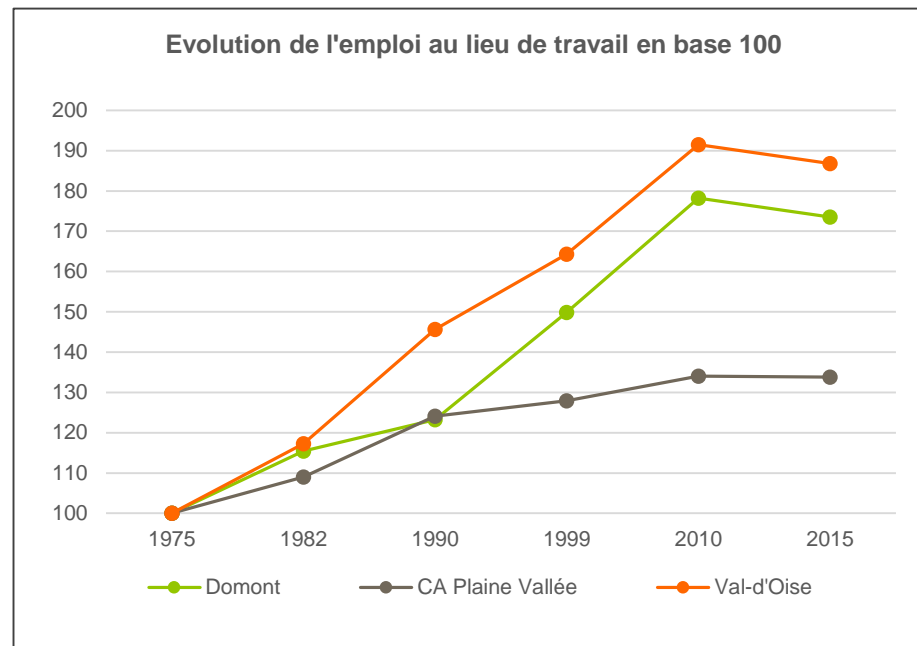
Domont accueille 4 105 emplois en 2016. La commune se situe à l'interface des pôles d'emploi franciliens (Paris et sa petite couronne, Cergy, aéroport Roissy-Charles de Gaulle) et de communes à dominante résidentielle, comportant un nombre d'emplois significativement plus faible. En cela elle s'inscrit dans une dynamique de pôle économique périurbain, en rapport direct avec la métropole parisienne.

Le nombre d'emplois est croissant de 1975 à 2010, grâce au dynamisme particulièrement appuyé de la sphère présentielle entre 1990 et 2010, qui permet d'ancrer les emplois dans le territoire. La sphère de l'emploi productif est elle en léger déclin depuis 2000. Ces dynamiques suivent les tendances départementale et régionales qui voient l'emploi productif décliner depuis 2000.

Une dominante tertiaire avec un secteur secondaire persistant

L'emploi local est dominé par le secteur tertiaire, avec une prédominance des commerces et services (43%) et de l'administration publique (38%). La commune s'inscrit dans une dynamique de deuxième couronne francilienne, située à la lisière entre communes tertiaires et communes aux profils économiques plus mixtes. La commune conserve toutefois une part importante d'emplois dans le secteur secondaire, la construction et l'industrie représentant respectivement 11% et 9% des emplois. L'agriculture est quant à elle inexistante sur le territoire, les 16 emplois relevant de la sphère agricole recensés en 2011 ayant disparu en 2016.

Comparativement au Val-d'Oise et à l'Île-de-France, les bâtiments et travaux publics (BTP) apparaissent comme la fonction de spécialisation la plus importante de Domont. Leur indice de spécialisation est de 1,79 par rapport à la région et de 1,43 par rapport au département. Cette spécialisation s'appuie sur un poids important des BTP dans l'emploi domontois. Il en va de même pour l'éducation et la formation, ainsi que l'entretien et la réparation. Ce sont les 3 fonctions qui ressortent comme spécifiques à la commune.



Des actifs attirés par l'agglomération parisienne, compensant un déficit d'emplois

L'indice de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois sur la commune et le nombre d'actifs) est de 0,6 à Domont en 2016. Cet indice est plus élevé que celui des communes de comparaison, ainsi que de la CA Plaine Vallée. Bien que l'indice de concentration de Domont atteste d'un déficit des emplois au regard du nombre d'actifs, la commune montre un équilibre emplois / actifs plus favorable que son contexte territorial. Les navettes domicile-travail, tournées vers le sud de la commune, illustrent l'effet d'attraction de l'agglomération parisienne pour les actifs domontois. L'ensemble des catégories d'emplois est concerné par un nombre d'emplois inférieur à celui des actifs. Ce déséquilibre entre emplois et actifs est particulièrement appuyé pour les professions intermédiaires (2 425 actifs pour 1 100 emplois en 2016) et les employés (2 391 actifs pour 1 273 emplois).

La population domontoise est relativement occupée (90,1% d'actifs occupés en 2016) par rapport aux territoires de comparaison, même si l'augmentation du taux d'activité perçue entre 2011 et 2016 (de 77,7% à 77,9%) est principalement portée par la croissance du nombre de chômeurs (+16,5% sur la période), une hausse participant à la baisse du taux d'emploi des dernières années.

La catégories des retraités est elle en diminution entre 2011 et 2016, un phénomène aussi constaté aux échelles départementale et régionale.

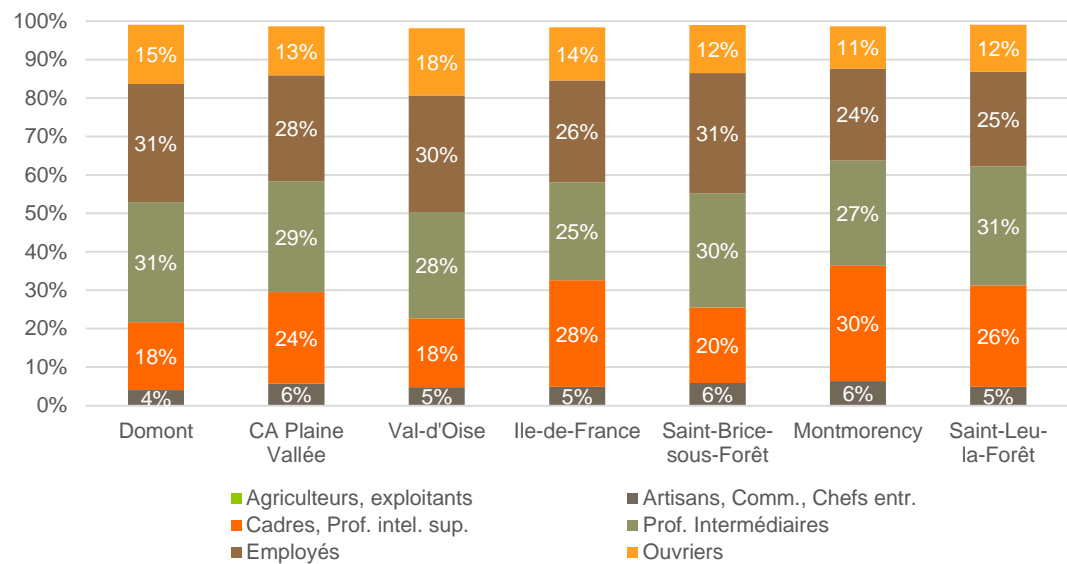
Des CSP relativement stables, avec une majorité d'employés et de professions intermédiaires

La commune accueille une majorité d'employés et de professions intermédiaires (31% des actifs de 15 à 64 ans pour chacune des catégories), en adéquation avec le reste du nord-est parisien. Cette prédominance s'accompagne de même d'une forte représentativité des cadres, en lien avec l'ouest de l'Île-de-France, même si cette catégorie est moins représentée à Domont que dans les territoires de comparaison. La répartition des CSP ne connaît pas d'évolution notable entre 2011 et 2016.

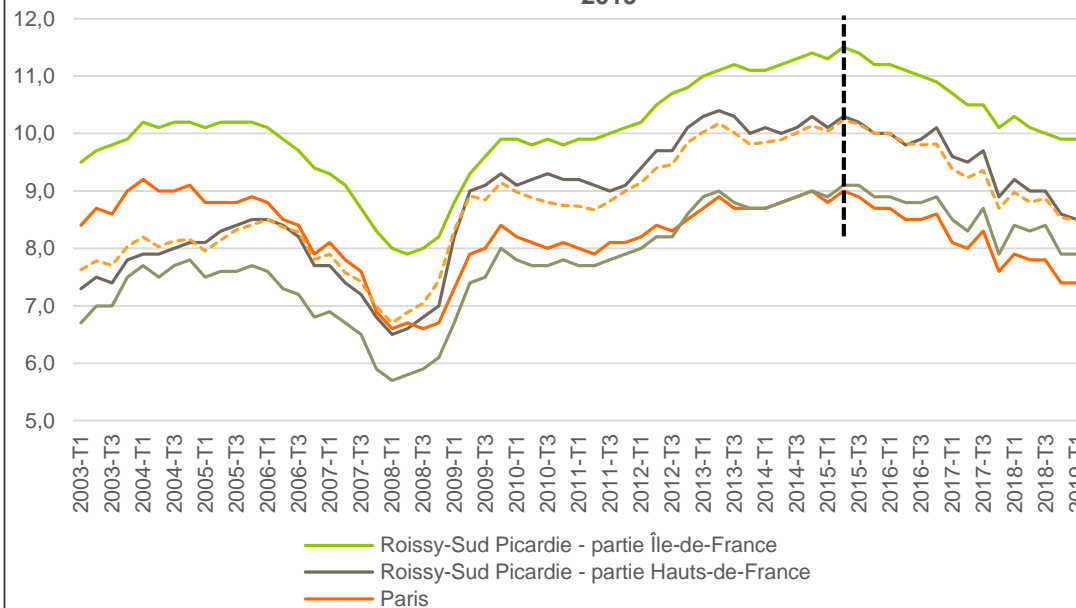
La zone d'emploi de Roissy-Sud Picardie est concernée par un taux de chômage important et Domont présente un taux en adéquation avec ce constat à 9,9%, toutefois inférieur aux moyennes intercommunales et départementales. Depuis le 2^e trimestre 2015, taux de chômage connaît une diminution pour les zones d'emplois de comparaison. Ce phénomène touche particulièrement les jeunes à Domont (25% de chômage chez les 15-24 ans) et dans les autres territoires de comparaison.

La ZA des Fauvettes qui s'étend sur 25 ha constitue le cœur économique du territoire, à mi-chemin entre les les pôles de compétitivité de Roissy-Charles de Gaulle et de Cergy-Pontoise.

Catégories socioprofessionnelles des actifs (15-64 ans) en 2016



Evolution du taux de chômage dans les zones d'emploi entre 2003 et 2019



Une densité d'équipement similaire aux communes de la petite couronne parisienne

La commune est particulièrement bien dotée en équipements, avec une concentration proche de celle observée dans la petite couronne de l'agglomération parisienne. Domont compte en effet 593 équipements en 2018 selon l'INSEE, le nombre le plus élevé du département, soit une densité de 41 équipements pour 1 000 habitants. Cette ampleur dans l'offre en équipements concerne toutes les gammes : proximité, intermédiaire et supérieure. Domont se situe donc à l'interface entre les communes très équipées de la petite couronne parisienne, et celles moins densément équipées des secteurs plus ruraux du Val-d'Oise. La supériorité dans les taux d'équipements par rapport aux territoires de comparaison est particulièrement marquée dans les services aux particuliers (19 pour 1 000 hab.) et la santé (8 pour 1 000 hab.).

La commune est autonome sur le plan scolaire grâce à la présence de 4 écoles maternelles (24 classes), autant d'écoles élémentaires (42 classes), un collège (700 élèves) et un lycée (1 000 élèves) au rayonnement plus larges. Elle est aussi bien maillée en équipements sportifs, culturels et médicaux, avec notamment des médecins généralistes, dentistes, kinésithérapeutes et infirmiers, un EHPAD (96 lits) et une résidence autonome (80 logements). L'opération Cœur de Ville a aussi vocation à accueillir un cabinet médical.

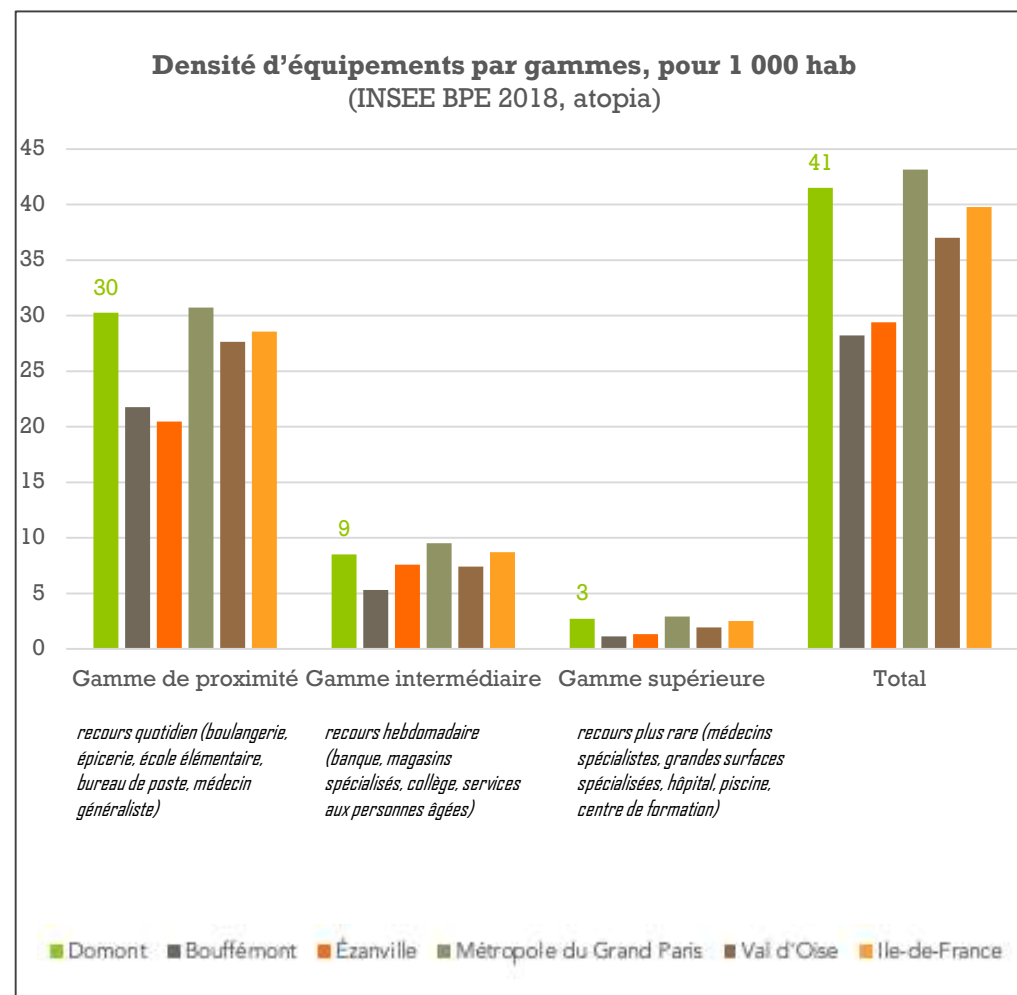
La commune compte 4 polarités commerciales destinées à la clientèle locale : le centre ville historique, l'avenue Jean-Jaurès jusqu'à la gare, le secteur des Fauvettes et le pôle commercial Aristide Briand. Des commerces diffus se retrouvent aussi sur l'ensemble de la commune, qui propose aussi un marché couvert. La commune offre aussi un accès rapide au centre commercial MODO situé sur la commune voisine de Moisselles, structuré autour d'un hypermarché Leclerc et d'une galerie commerçante.

Une commune à proximité des axes magistraux de l'Île-de-France

Située à l'intérieur du périmètre de la Francilienne, Domont se situe de même sur l'axe routier historique Paris-Beauvais grâce à la D931 (ancienne N1). Le trafic de transit est élevé mais évite les espaces centraux de la commune. La commune compte plus de 1 000 places de stationnement gratuites en parking dédié, un volume assez important réparti sur 6 espaces différents qui s'ajoute au stationnement le long des rues, lui aussi gratuit.

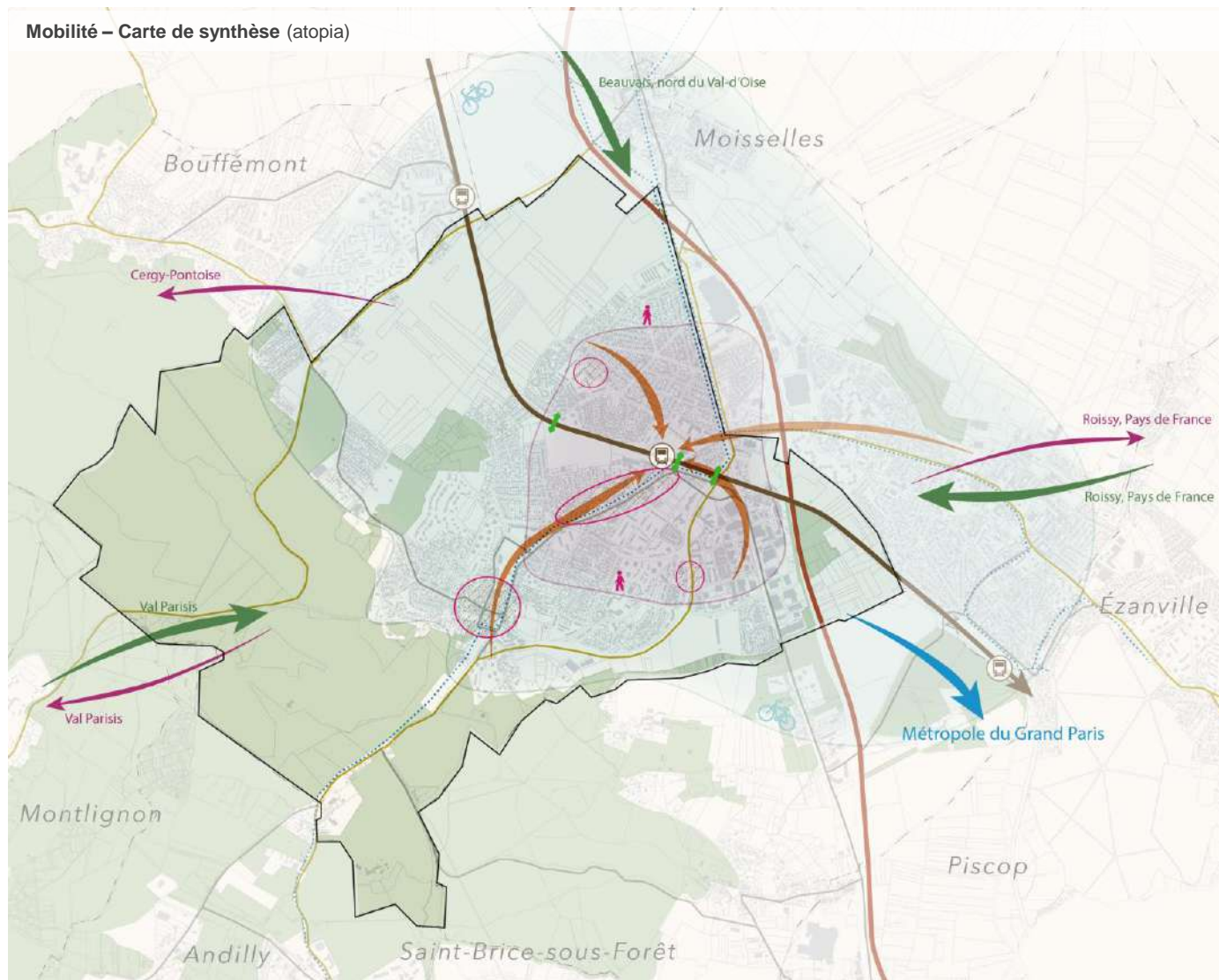
La desserte ferroviaire est exclusivement assurée par la ligne H (branche Paris-Persan Beaumont et Paris-Luzarches) qui propose 70 trains journaliers vers Paris-Nord. Les lignes de bus relient aisément la gare et les communes limitrophes, mais desservent peu les pôles plus éloignés et un manque de liaisons « banlieues-banlieues » a été identifié par la commune.

Domont est traversable à pieds grâce aux cheminements continus permis par la présence de trottoirs sur l'ensemble de la commune, alors que les infrastructures dédiées au vélo restent rares hors de la zone d'activités.



Mobilités - carte de synthèse

Mobilité – Carte de synthèse (atopia)



Une commune connectée aux grands axes de circulation

- La D301, axe historique entre Paris et Beauvais et toujours très fréquenté, permet d'accéder à la Francilienne
- Axes de desserte départementale assurant les connexions avec la D301 et les communes limitrophes
- Axe de desserte locale

Des flux organisés par la gare et les équipements communaux

- Principales polarités commerciales et de services du quotidien, génératrices de flux locaux
- La gare de Domont, point modal majeur pour les travailleurs à destination de la Métropole du Grand Paris principalement via le Transilien H
- Flux de navetteurs à destination de la gare
- Périumètre situé à 10 min à pied de la gare, aux cheminements piétons continus
- Périumètre situé à 10 min à vélo de la gare, mais disposant de peu d'infrastructures sécurisées pour la pratique du vélo
- 3 traversées de la voie ferrée praticables par les modes actifs
- Des lignes de transport collectif qui assurent le rabattement vers la gare de Domont et les communes limitrophes

Une commune marquée par d'importants flux domicile-travail depuis et vers la commune

- Flux à destination de la Métropole du Grand Paris, majoritairement en train
- Principaux flux à destination d'autres polarités du nord de l'Île-de-France, majoritairement en voiture
- Principaux flux provenant du nord de l'Île-de-France ou du sud de l'Oise à destination de la commune, réalisés majoritairement en voiture

Une commune inscrite dans plusieurs entités paysagères

Le paysage domontois est marqué par la limite entre l'urbanité de l'agglomération parisienne et les terres agricoles de la plaine de France. On recense trois unités paysagères inscrites sur le territoire de Domont : les buttes et vallons de Carnelles, L'Isle-Adam et Montmorency, le Vallon du Petit Rosne et les lisières urbanisées de l'ouest de la plaine de France, qui permettent à la commune d'offrir une mosaïque de paysages urbains, agricoles et naturels.

Domont est aussi adossée à la plus grande forêt du Val d'Oise (le domaine de Montmorency), qui représente le poumon vert de la ville et recouvre un tiers de la surface communale. Cette trame verte est complétée par de nombreux espaces verts de différentes natures (parc des coquelicots, parc de la mairie, alignement d'arbres, vergers, cœurs d'îlots verdurés), offrant à la commune un important maillage de végétation.

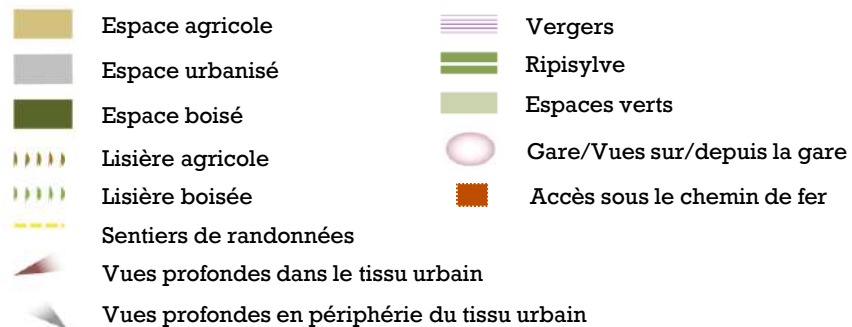
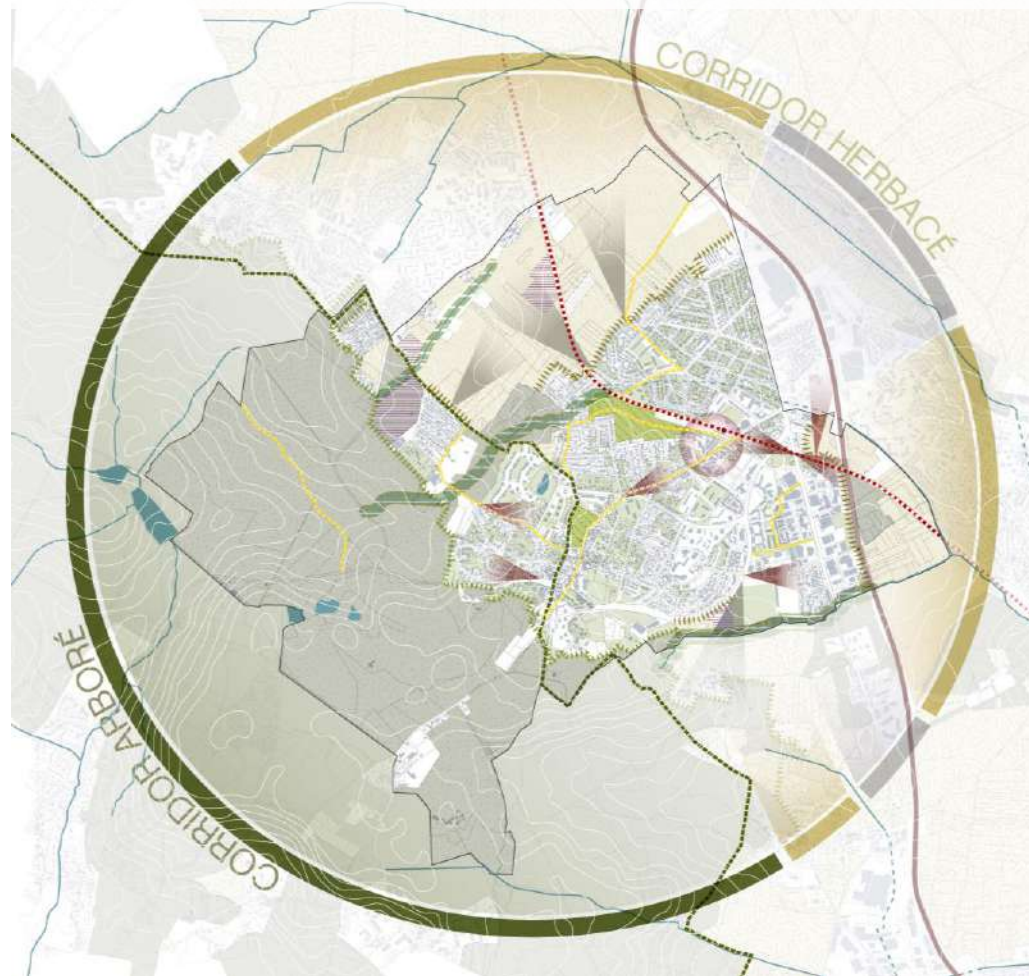
L'eau est présente sur le territoire via plusieurs surfaces : le golf, l'étang d'Ombreval et le Trou du Tonnerre, complétés par différents cours d'eau : Le Petit Rosne, le ru de Vaux, le ruisseau du Fond des Aulnes, le ru de Poncelles et le Ruisseau du Petit Moulin. Quelques ruines du patrimoine lié à l'eau persistent sur le territoire communal (lavoir de Blémur, les abreuvoirs à chevaux du fort de Domont).

Des séquences paysagères variées

Au sein de la commune, huit séquences paysagères ont été identifiées :

- Le paysage agricole au nord et à l'est de la commune,
- Le paysage boisé, comprenant notamment le domaine de Montmorency ;
- Le paysage du centre ancien, tissu perché sur les hauts du versant de la forêt ;
- Le paysage urbain entre la forêt et le parc des coquelicots, aux morphologies variées;
- Le paysage du pôle de la gare, incluant notamment le projet Cœur de Ville;
- Le paysage d'habitat collectif, de type architecturaux variés et accompagné d'espaces verts denses;
- Le paysage de la zone d'activité, adapté aux mobilités douces ;
- Le paysage d'habitat individuel groupé, proche des terres agricoles.

Carte sensible paysagère (Géoportail, SRCE île de France, atopia)



RÉPONSES APPORTÉES PAR LE
PADD AU DIAGNOSTIC ET
EXPLICATION DU PADD

Les enjeux et questions prospectives identifiés

En conclusion, le diagnostic a permis de mettre en avant les atouts dont bénéficie la commune de Domont pour l'élaboration de son projet de ville. Il a également permis de mettre en lumière des interrogations quant à l'évolution future de la commune. Celles-ci visaient particulièrement :

- Encadrer la mutation des espaces urbains notamment pour protéger le tissu pavillonnaire d'une densification non maîtrisée ;
- Affirmer les complémentarités et connexions entre les centralités dont le centre historique et le pôle gare ;
- Maintenir des espaces de respiration en ville, pour tout habitant.

Le projet démographique et les besoins induits

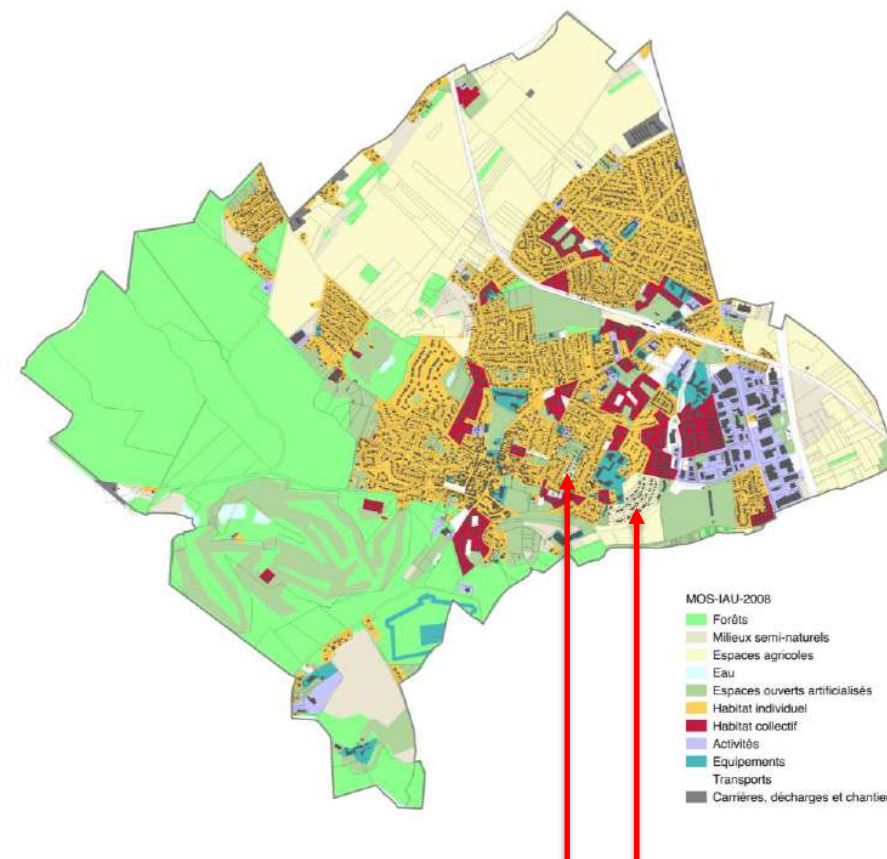
Le projet démographique de la commune de Domont vise à répondre aux objectifs du SDRIF, les ambitions de densification de son tissu urbain existant représente un fort enjeu pour la commune qui souhaite pérenniser son cadre de vie péri-urbain à avec une forte prégnance du végétal.

Ainsi, afin de répondre aux objectifs du SDRIF, la commune (possédant une gare TER) se doit d'accroître sa densité humaine et sa densité habitat de 15% au sein de son tissu urbain existant à la date d'approbation du SDRIF (soit en 2013). Les données sur la commune étaient alors celles-ci :

	Population	Emplois	Logements	Espaces urbanisés stricts (ha)	Densité humaine
Données de base 20103	14 996	4 173	6 341,5	298,70	65

Afin de répondre aux objectifs du SDRIF, la commune projette les évolutions suivantes :

	Population	Emplois	Espaces urbanisés stricts (ha)	Densité humaine sur les espaces urbanisés
2013 (source: IPR)	14 996	4 173	298,70	65
2030 (+15%)	18 250	4 079	298,70	74,75
Évolutions entre 2013 et 2030	+ 3 254	- 94		

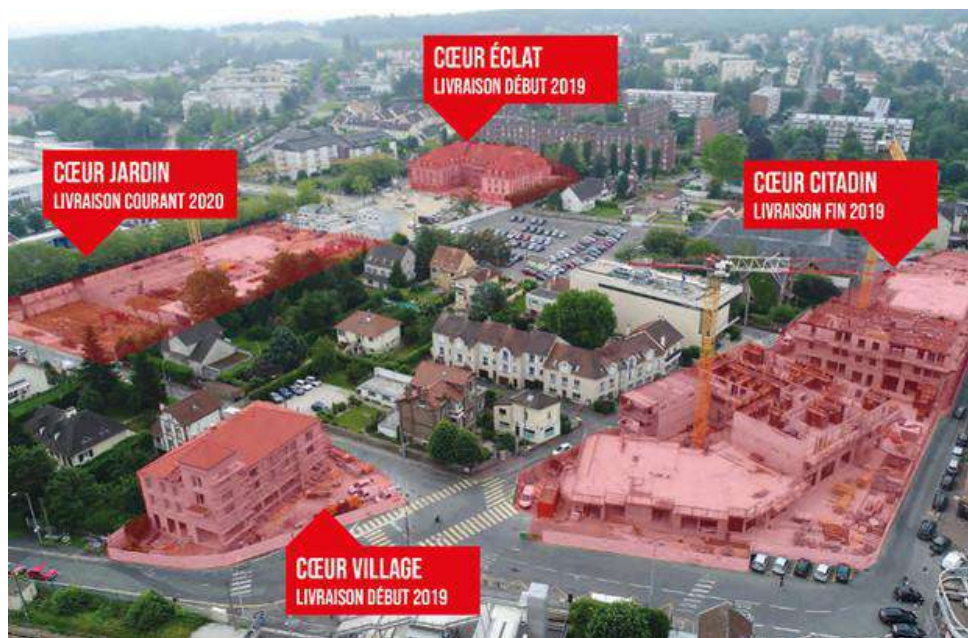


Secteurs exclus du tissu urbain de 2013, leurs urbanisations s'étant faites à postériori.

Une croissance démographique issue de plusieurs opérations d'ensemble en renouvellement notamment sur la rue Robert Desnos et sur le secteur de la gare permettant la création de 380 logements.

Une diminution du nombre d'emplois non pas issue d'une perte d'espace dédiée aux activités existantes et le développement de petites et moyennes entreprises sur les espaces existants dédiés.

L'accueil de 3 254 nouveaux habitants et du phénomène de desserrement des ménages (en prenant en considération que la taille moyenne des ménages sera similaire à celle de 2019) nécessite la construction d'environ 1 315 logements entre 2013 et 2030 (hors logements de la gendarmerie qui sont exclus du tissu urbain de 2013). Cette production de logements est déjà fortement commencée sur la commune. En effet, plusieurs opérations d'habitat sont venues renouveler et densifier le tissu urbain de Domont. Peuvent être citées les opérations relatives au programme « cœur de ville » avec 383 logements diversifiés :



Cœur citadin

- 65 logements en accession
- 48 réservés ou vendus
- 27 logements sociaux

Cœur éclat

- 40 logements en accession
- 31 réservés ou vendus, vendus
- 10 logements sociaux

Cœur village

- 6 logements en accession
- 4 réservés ou vendus
- Pas de logements sociaux

Cœur jardin

- 81 logements en accession
 - 50 réservés ou
- 21 logements sociaux

A ce programme, qui explique que le centre de la ville ne possède plus que quelques potentiels de densification, s'ajoutent d'autres opérations résidentielles telles que « les hauts de val Domont » (143 logements), le chemin des Plâtrière (10 logements), le programme Erigère (anciennement bouygues), sis 38 avenue Jean Jaurès (7 logements sociaux et 1 local commercial), ainsi qu'une trentaine d'opérations de densification individuelles privées.

A ce jour, environ 572 logements sont déjà produits sur la commune. Le projet de PLU aspire donc à permettre et encadrer la production des 743 logements restants. De cet objectif est décompté la dizaine de logements réalisés rue Maxime Ménard. Les projets identifiés et connus prévoient globalement la construction de 430 logements en densification, auxquels s'ajoutent 130 logements sur les secteurs Gambetta.

Les 173 logements restants sont projetés par une densification de la commune essentiellement dans la zone UB dont les dispositions réglementaires y sont plus favorables (le long de l'avenue Jean Jaurès, avec plusieurs sites potentiels de densification repérés). Mais également une quarantaine de logements restants est projetée par la densification maîtrisée du tissu pavillonnaire (secteur Ud).

Concernant l'atteinte des objectifs en matière de logements sociaux, la commune se doit de produire 87 logements sociaux agréés sur la période 2023-2025. Sur cette période sont prévus les 7 logements sociaux sis 38 avenue Jean Jaurès, une quarantaine sur le secteur de Gambetta (prévue dans l'OAP) et une quarantaine par opération d'ensemble de mutation du tissu urbain puisque le règlement écrit impose que : « Les opérations de logements groupés ou en collectif de 15 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 30% de la surface de plancher affectée pour des logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation ».

Il est rappelé que la commune n'est pas en carence en termes de logements et respectera ses obligations de construction et d'évolution de sa population jusqu'en 2030. La seule proximité d'une gare ne saurait remettre en cause les équilibres entre les différents tissus, économiques, habitations et agricoles, entre autres. L'aménagement d'un territoire doit être pensé de manière globale, et en l'espèce la commune de Domont veille au strict respect de ses obligations légales et réglementaires tant en termes de préservation des espaces naturels/agricoles qu'en termes d'évolution de sa population qui doit être pensée non seulement par rapport aux obligations imposées par le législateur mais aussi au regard des capacités d'accueil de ses infrastructures locales (éducatives, sportives, culturelles et offres de stationnement disponibles pour les résidents et les usagers).

Les réponses apportées par le PADD aux enjeux du diagnostic

Cette ambition de développement et d'aménagement se décline dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) à travers une stratégie déployée en trois axes, qui définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet communal :

- **Axe 1 – Révéler et mettre en lien les patrimoines pour affirmer l'attractivité domontoise**
- **Axe 2 – Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques**
- **Axe 3 – Accroître la qualité du cadre de vie via l'ambition d'un développement urbain durable**

Axe 1 – Révéler et mettre en lien les patrimoines pour affirmer l'attractivité domontoise

A travers cet axe d'intervention, le PADD vise à renforcer la position de Domont au cœur de l'axe patrimonial Musée national de la Renaissance – bords de l'Oise.

Ce premier axe se décline en trois objectifs :

- Le premier vise à révéler le caractère historique de Domont en valorisant le patrimoine bâti et urbain de son centre historique, polarité communale majeure, marqueur de son identité et vecteur de liens. Au-delà du centre historique, Domont entend également porter une valorisation globale de son patrimoine bâti et urbain. La commune souhaite s'engager en faveur du maintien de la qualité du cadre de vie et de l'identité domontoise. La mise en valeur des vues, en réduisant les pressions urbaines sur les lisières agricoles et forestières et en intégrant la question des vues dans la composition des projets d'aménagement, est aussi visée via cet objectif.
- Le deuxième cherche à protéger et valoriser la forêt de Montmorency et ses abords, en confortant son caractère patrimonial et la qualité de ces derniers. Cela passe par la maîtrise des pressions constructives via une gestion adaptée et différenciée des bandes urbaines de contact, ainsi qu'au développement des sentiers et aménagements de découverte et de sensibilisation à la nature. Le renforcement des liens entre ville et forêt est aussi souhaité par l'amélioration des accès et de la signalétique menant au domaine de Montmorency, ainsi que le développement des liaisons douces depuis la forêt vers les grandes polarités du Cœur de Ville et du centre historique, vers les parcs et espaces verts urbains et vers les sites d'équipement et de services. D'un point de vue touristique, la position de Domont, à proximité de grands sites touristiques et de loisirs régionaux place la commune dans un environnement porteur pour le

développement de circuits de loisirs dont la forêt de Montmorency constitue une étape.

- Le troisième entend renforcer l'attractivité des espaces de loisirs, en confortant l'activité golfique de rayonnement supra-communal ainsi qu'en valorisant les espaces de loisir « nature » de la commune que sont les parcs urbains et l'étang de Savoie.

Axe 2 – Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques

A travers cet axe d'intervention, le PADD vise à préciser les ambitions et les nouveaux équilibres du développement urbain.

Ce deuxième axe se décline en trois objectifs :

- Le premier vise à accompagner le développement résidentiel et démographique en limitant le départ des jeunes ménages et en cherchant à attirer des familles. Pour ce faire, le développement d'une offre de logements qui garantit la fluidité des parcours résidentiels est souhaité (diversification du parc de logements), ainsi que l'adaptation de l'offre en équipements (extension des équipements de petite enfance et enfance, déploiement de l'offre de santé et redynamisation de l'offre culturelle, constitution d'un pôle dédié au secours et au service à la population).
- Le deuxième objectif vise à déployer l'offre économique et commerciale de la commune via la pérennisation des sites d'activités existants et la contribution à la diversification et la diffusion des activités. Pour ce faire, Domont cherche à conforter la mixité des fonctions urbaines déjà existants et cible plusieurs objectifs concrets (conforter la zone d'activité des Fauvettes, développer une polarité d'activités et de services diversifiés en entrée de ville Est autour de la santé, permettre le développement des activités dans les secteurs mixtes à dominante résidentielle, préserver le potentiel d'exploitation de la carrière souterraine de gypse et accroître la desserte très haut début sur le territoire). Le développement commercial aux abords du pôle gare constitue aussi un vecteur de dynamisme et de diversification commerciale, s'inscrivant en complément de l'offre du centre historique.
- Le troisième vise à promouvoir l'axe Ville-Nature entre la gare, le centre historique et la forêt de Montmorency, tout en améliorant les entrées de ville. La poursuite du développement du pôle gare est là aussi souhaitée, en complément d'une redynamisation du centre historique pour permettre à Domont de déployer une centralité multipolaire. La structuration de l'axe Ville-Nature s'appuie sur l'axe avenue Jean Jaurès – avenue Glandaz – rue de la Mairie – RD44 et RD 124 qui constitue la vitrine de l'image domontoise, reliant la Ville à la Nature, la gare à la forêt de Montmorency. Les entrées de ville étant perçues comme des vitrines de la commune, une attention particulière y sera portée sur les espaces verts, le traitement des espaces publics et la composition des tissus urbains.

Axe 3 – Accroître la qualité du cadre de vie via l'ambition d'un développement urbain durable

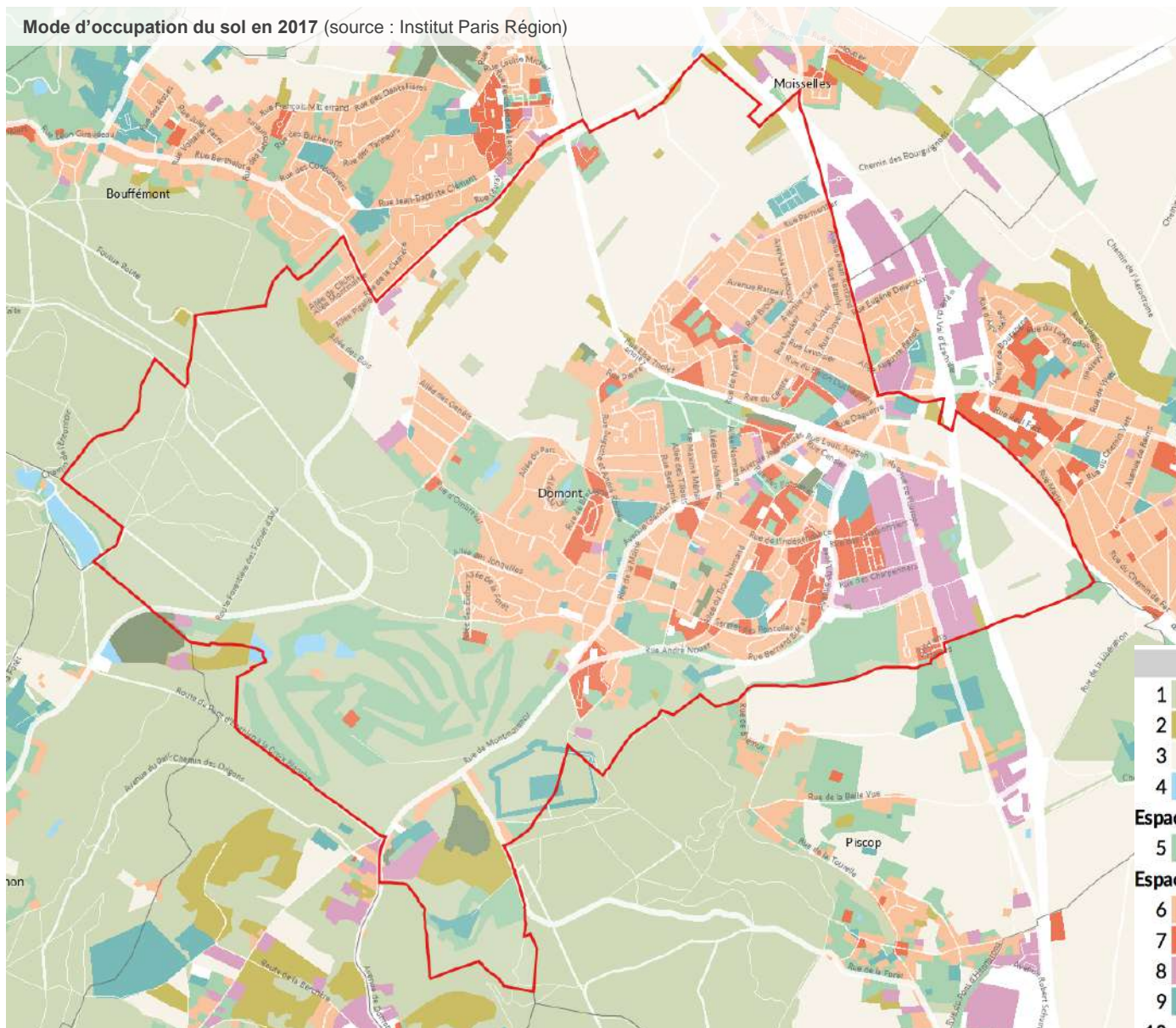
A travers cet axe d'intervention, le PADD vise à préserver la richesse environnementale et intégrer les contraintes du site communal pour proposer un cadre de vie attractif.

Ce troisième axe se décline en deux objectifs :

- Le premier a pour vocation de préserver les grands marqueurs naturels et agricoles tout en renforçant la présence de la nature en ville, tout en minimisant les incidences spatiales de son développement. La ville entend capitaliser sur son maillage boisé, sa trame bleue et la continuité de ses espaces agricoles pour affirmer son identité communale. Domont cherche à lutter contre l'étalement urbain pour modérer sa consommation d'espaces agricole, naturel et forestier. La présence de la nature en ville a aussi vocation à être renforcée, en parallèle du développement de la trame verte communale déjà existante (parcs urbains, jardins familiaux, alignements d'arbres et abords de la voie ferrée, trame jardins liés à l'habitat).
- Le deuxième vise à mettre en place les conditions d'un développement urbain durable. Pour atteindre cet objectif, la commune entend inscrire son développement urbain en harmonie avec la présence de l'eau, élément marquant du territoire. Pour favoriser un cadre de vie apaisé, le projet communal entend prendre en compte les risques et les nuisances présents sur le territoire (risques d'inondation, retrait-gonflement lié à l'argile et mouvements de terrain liés au gypse, exposition au transport de matière dangereuse, nuisances sonores et pollutions liées au transport). La commune porte aussi la volonté de construire une ville résiliente en s'inscrivant dans une dynamique de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la limitation de son impact carbone et de la consommation d'énergies fossiles. La structuration d'une offre de transports favorisant les mobilités alternatives est aussi visée.

ANALYSE FONCIÈRE

Mode d'occupation du sol en 2017 (source : Institut Paris Région)



En 2017, une majorité d'espaces agricoles, forestiers et naturels

Domont se caractérise par l'importance de ses espaces non artificialisés. Le quart Nord de la commune est ainsi occupé par des espaces agricoles, tandis que la forêt de Montmorency et ses abords boisés en occupe le quadrant sud-ouest.

En 2017, selon l'Institut Paris Région, l'occupation des surfaces de la commune se répartissait ainsi :

- Espaces agricoles forestiers et naturels (bois, forêts, milieux semi-naturels, champs et prairies) : 447,15 hectares, soit 52,45% de la superficie communale,
- Espaces ouverts artificialisés : 101,42 hectares, soit 11,9% de la superficie communale,
- Espaces construits artificialisés : 303,94 hectares, soit 35,65% de la superficie communale.

Type d'occupation du sol		Surface 2017
1	Bois ou forêt	265.44
2	Milieux semi-naturels	19.34
3	Espaces agricoles	159.83
4	Eau	2.54
Espace agricoles, forestiers et naturels		447.15
5	Espaces ouverts artificialisés	101.42
Espaces ouverts artificialisés		101.42
6	Habitat individuel	184.99
7	Habitat collectif	34.29
8	Activités	32.6
9	Equipements	20.66
10	Transports	24.46
11	Carrières, décharges, chantiers	6.92
Espaces construits artificialisés		303.94
Total		852.51

Evolutions du mode d'occupation des sols entre 2008 et 2017 – en hectares (Institut Paris Région)

Tableau synthétique

	2008	2017	DIFF
ESPACES AGRICOLES, FORESTIERS ET NATURELS	460,01	447,15	-12,85
ESPACES OUVERTS ARTIFICIALISÉS	101,90	101,42	-0,48
ESPACES CONSTRUITS ARTIFICIALISÉS	290,60	303,94	13,34

Tableau détaillé

	2008	2017	DIFF
FORET	253,91	265,44	11,53
MILIEUX SEMI NATURELS	35,51	19,34	-16,17
ESPACES AGRICOLES	168,05	159,83	-8,22
EAU	2,54	2,54	0,00
ESPACES OUVERTS ARTIFICIALISÉS	101,90	101,42	-0,48
HABITAT INDIVIDUEL	179,12	184,99	5,87
HABITAT COLLECTIF	33,23	34,29	1,06
ACTIVITES	31,71	32,60	0,90
EQUIPEMENTS	17,80	20,66	2,86
TRANSPORT	24,76	24,46	-0,30
CARRIERES DECHARGES CHANTIERS	3,98	6,92	2,94

Entre 2008 et 2017, une consommation près de 13 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers

L'analyse de l'évolution des espaces agricoles, forestiers et naturels à Domont entre 2008 et 2017 fait apparaître une diminution de ces surfaces de 12,85 hectares. Les baisses sont marquées pour les milieux semi-naturels et les espaces agricoles ; à l'inverse, la superficie de forêt est en hausse.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers semble s'être effectuée au profit de l'habitat, particulièrement individuel, des équipements et des carrières, décharges, chantiers.

Méthodologie

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, la présente analyse vise à étudier la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers observée à Domont entre 2011 et 2021.

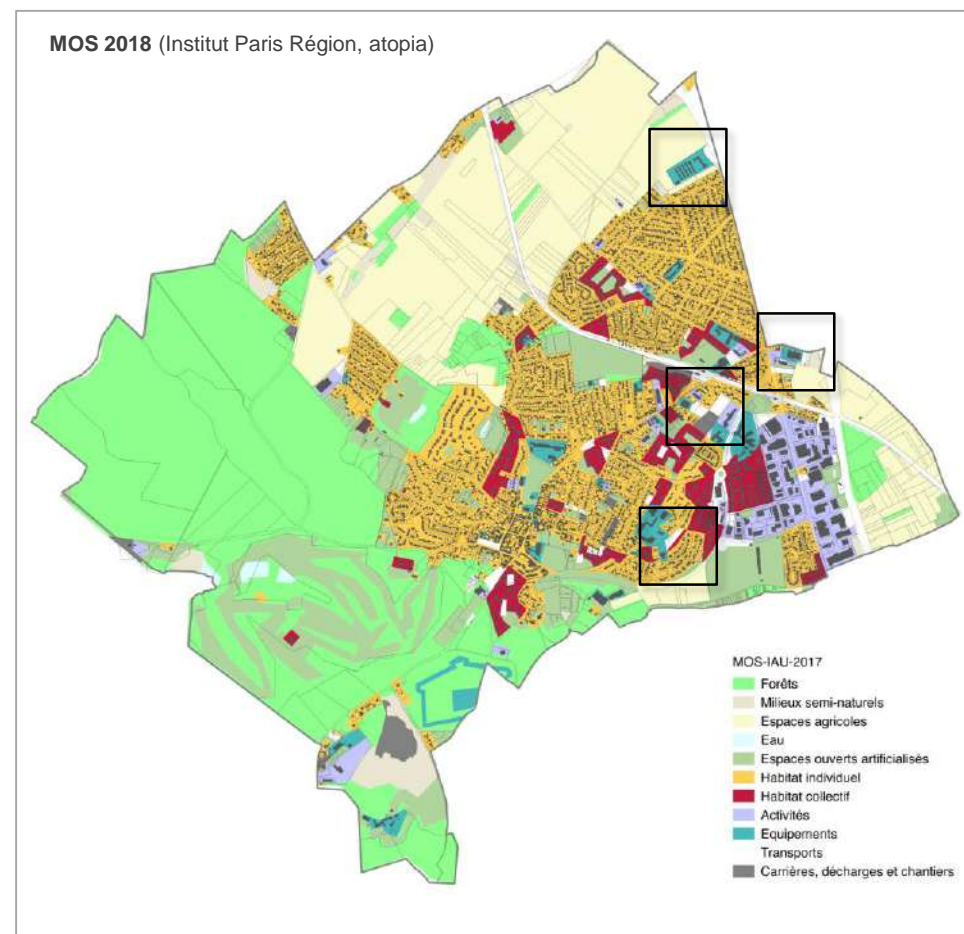
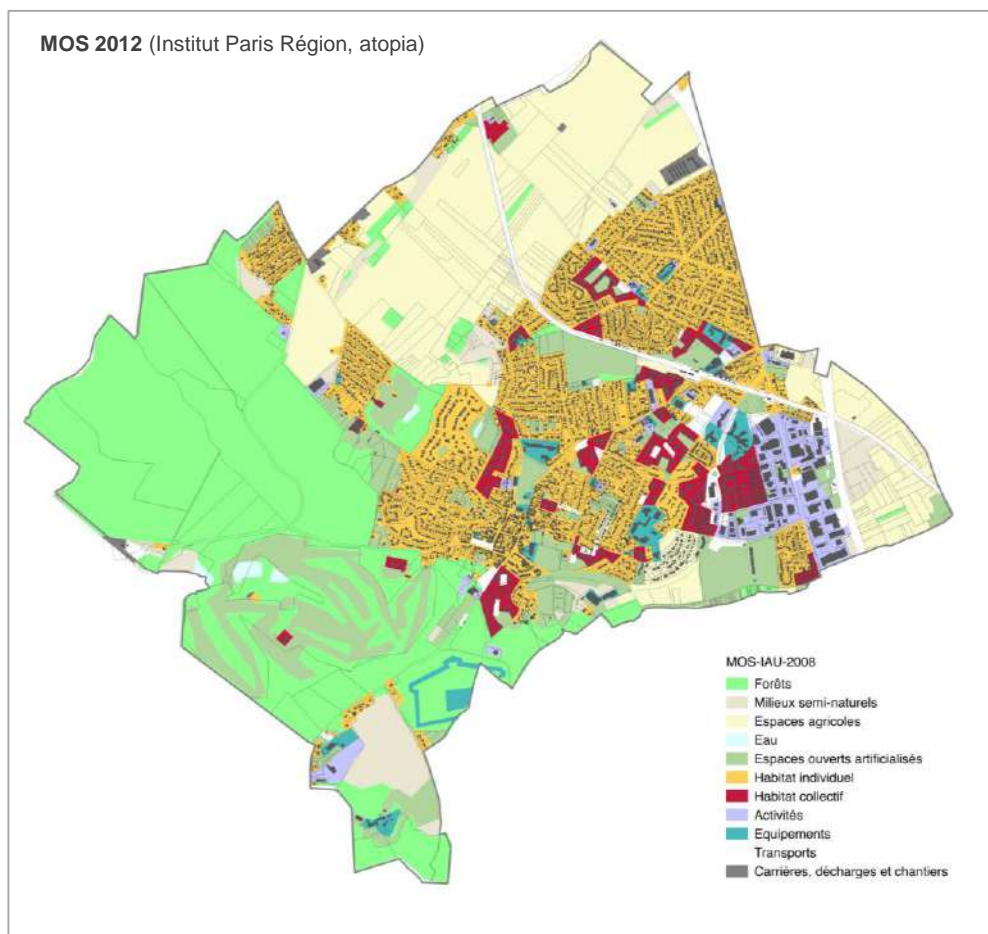
Ont été utilisées :

- Les données du Mode d'occupation des sols (MOS) de l'Institut Paris Région sur 2008-2012 et 2012-2018,
- Le Recensement parcellaire graphique en 2019,
- La photographie aérienne sur 2020-2021.

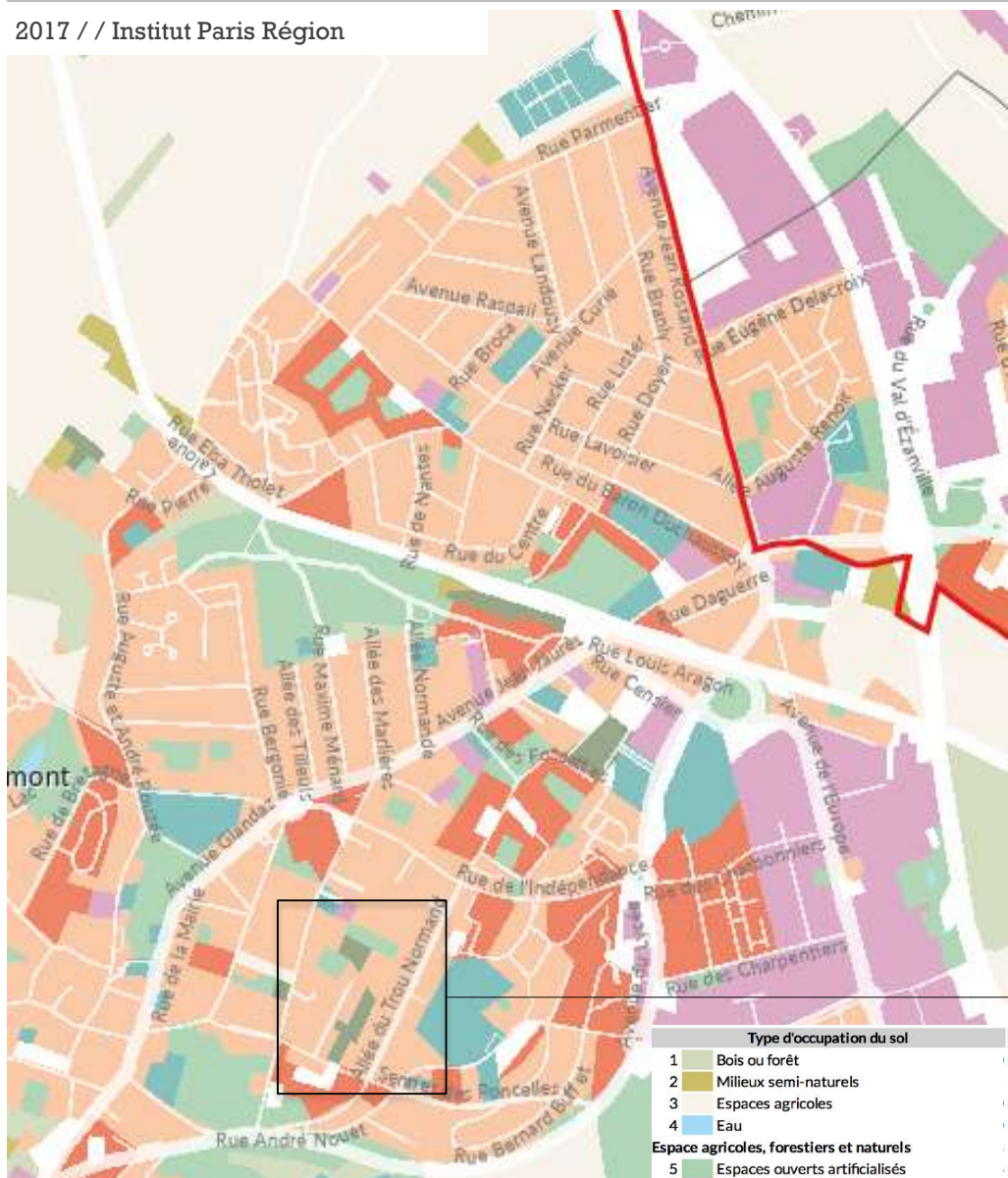
Consommation d'espaces entre 2011 et 2018

Entre 2012 et 2018, les données du Mode d'occupation des sols indiquent que 5 hectares d'espaces agricoles ont été urbanisés à Domont.

Au regard de la période d'étude retenue pour la présente analyse (2011-2021), l'hypothèse formulée est celle d'une consommation d'espaces de 1,25 hectares d'espaces agricoles sur la période 2011-2012, correspondant à un quart de la consommation observée sur 2008-2012.



2017 // Institut Paris Région



Consommation d'espaces entre 2018 et 2021

Une actualisation des données du MOS 2017 a été réalisée pour la période 2018-2021 sur la base

- du RPG 2019,
- de la photographie aérienne.

Ainsi, trois terrains situés dans le tissu résidentiel de la commune étaient identifiés comme « espaces ouverts artificialisés » au MOS 2017. Ces terrains n'étaient plus recensés comme tels au RPG 2019. En outre, la photographie aérienne à fin 2020 permet de constater que ces secteurs sont construits.

Au total, sur 2018-2021, ce sont ainsi 2,75 hectares d'espaces naturels qui ont été transformés en chantier ou construits.

Synthèse - consommation d'espaces entre 2011 et 2021

Au total, entre 2011 et 2021, environ 9,0 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés à Domont.

Type d'occupation du sol	Surface 2017
1 Bois ou forêt	265.44
2 Milieux semi-naturels	19.34
3 Espaces agricoles	159.83
4 Eau	2.54
Espace agricoles, forestiers et naturels	447.15
5 Espaces ouverts artificialisés	101.42
Espaces ouverts artificialisés	101.42
6 Habitat individuel	184.99
7 Habitat collectif	34.29
8 Activités	32.6
9 Equipements	20.66
10 Transports	24.46
11 Carrières, décharges, chantiers	6.92
Espaces construits artificialisés	303.94
Total	852.51

Sources : géoportail



Méthodologie

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le présent rapport de présentation comprend une analyse de la « capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

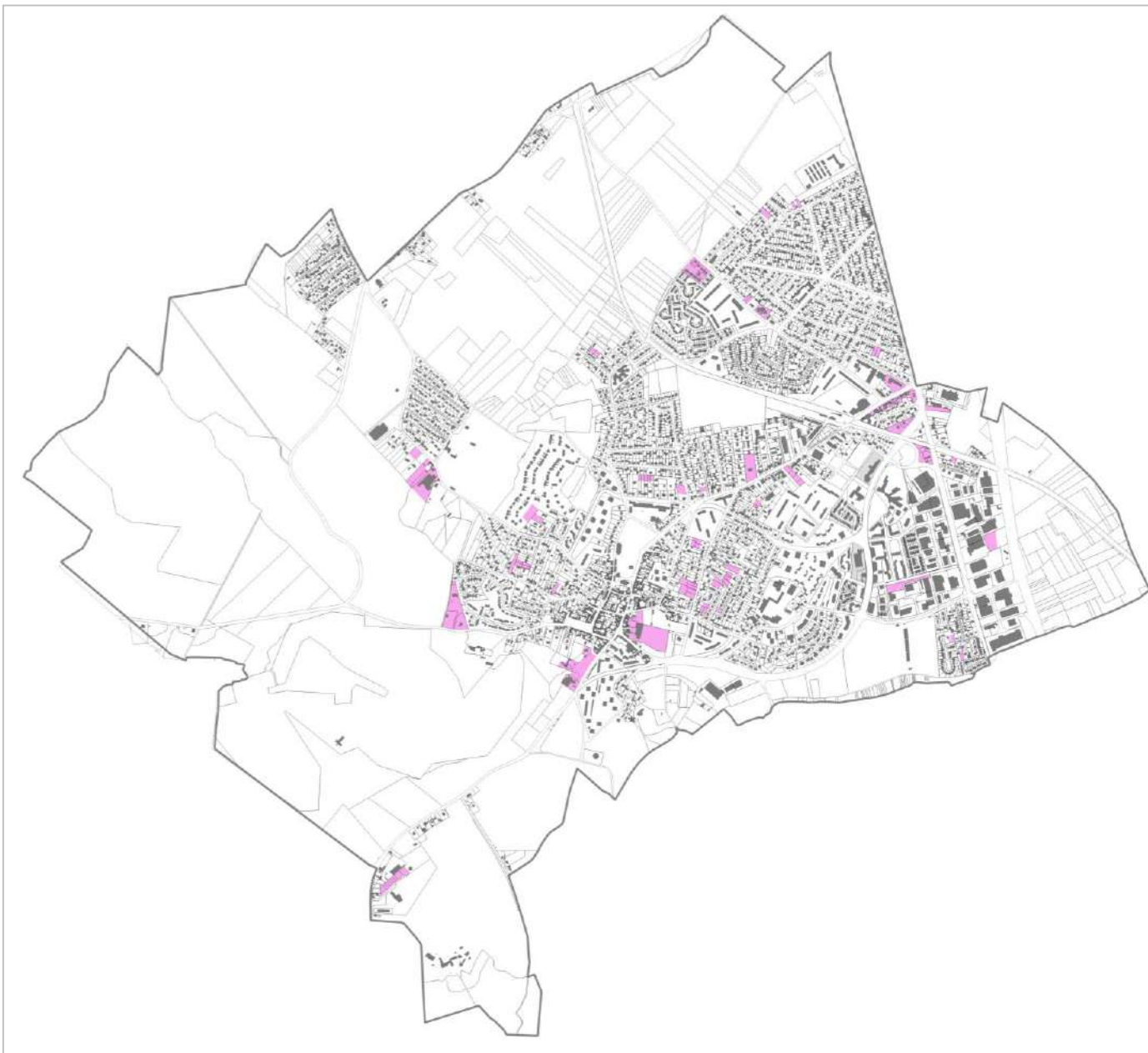
L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis de Domont est fondée sur :

- une étude de la photographie aérienne,
- des visites de terrain,
- des échanges avec la Collectivité,
- et une analyse de la morphologie urbaine des tissus.

Les terrains présentés sur la carte ci-contre correspondent :

- d'une part, à des terrains pouvant recevoir une densification (espaces libres ou jardins associés à de l'habitat ou des activités économiques par exemple) ;
- et, d'autre part, à des espaces au potentiel de mutation, correspondant à des parcelles déjà occupées (bâties vacantes ou pouvant changer de destination, espaces de parkings ou de stockage...).

Les potentiels de densification et de mutation présentés sur la carte ci-contre représentent une surface de 13,1 hectares, plus ou moins facilement optimisable au regard de multiples critères tels que la nature de la propriété des parcelles, le degré de leur occupation, le phénomène de rétention foncière ou encore les contraintes d'aménagement.



1 - Dans les OAP

Les orientations qui visent l'organisation du réseau viaire permettent de minimiser les emprises aux besoins, en proportionnant les largeurs de voirie et les surfaces dédiées au stationnement.

Les orientations concernant les formes urbaines encouragent le développement de formes compactes et denses. Elles imposent des densités et favorisent les compositions urbaines diversifiées articulées avec les tissus bâtis environnants.

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des ouvertures d'urbanisation par opération d'ensemble afin de concevoir des projets globaux qui utilisent au mieux les ressources foncières.

2 - Sur le plan de zonage

Les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) permettent d'accueillir de nouvelles constructions. Elles ont été dimensionnées dans un objectif de modération de la consommation foncière au regard de l'ancien document d'urbanisme et de la consommation foncière passée.

Les STECAL sont exceptionnels et ont été délimités « au plus juste » afin de ne permettre que les extensions limitées ou les nouvelles constructions pour tenir compte de projets connus.

Des emplacements réservés ont été définis pour création ou élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics et d'installations d'intérêt général. Ils sont particulièrement adaptés dans l'optique d'aménagement d'espaces publics et voiries, par exemple pour désenclaver un îlot ou des fonds de parcelles.

3 - Dans le règlement

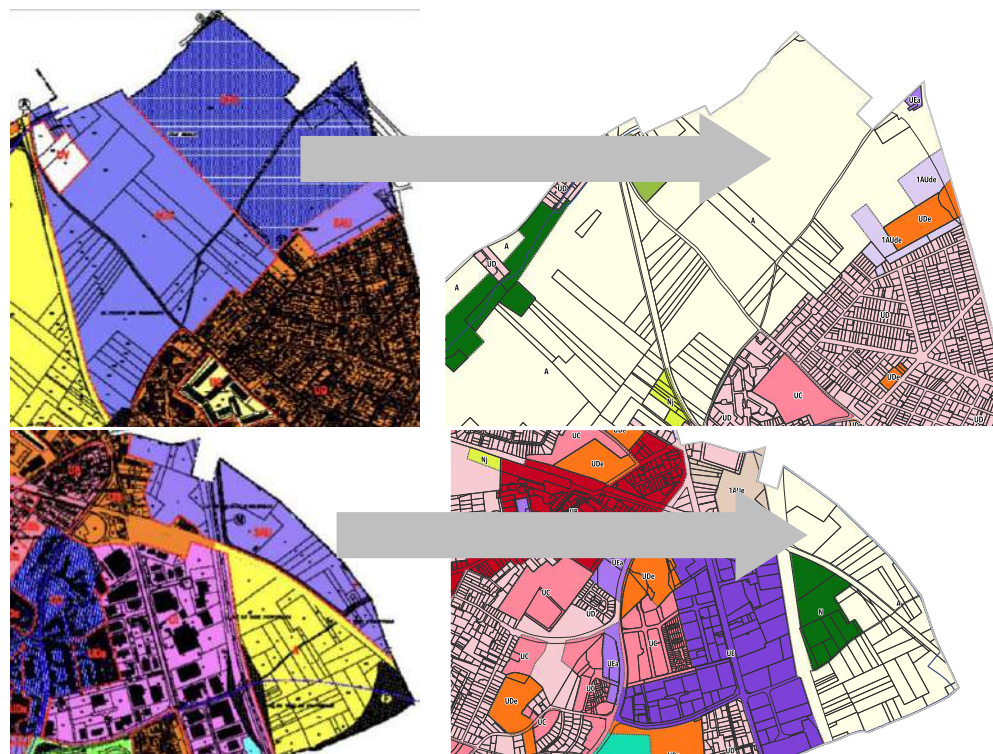
Le règlement des zones U et AU facilite l'optimisation du foncier en :

- Favorisant l'implantation sur les limites séparatives dans certaines zones urbaines,
- Adaptant les règles en matière de surfaces éco-aménageables selon les secteurs et la densité attendue,
- Autorisant la construction en second rang sous réserve du respect des autres règles du règlement.

Le règlement prévoit également que l'urbanisation de la zone 1AU se fasse dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

Zones	PLU approuvé en 2006	PLU révisé	Différence
U	35,9%	37,7%	+1,8 pts
AU	11,9%	1,1%	-10,8 pts
A	9,2%	18,1%	+8,9 pts
N	41,8%	43,1%	+1,3 pts

La révision du PLU a été l'occasion de réinterroger les zones urbaines et à urbaniser (U et AU) dans un souci de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune et pour tenir compte des évolutions d'aménagement depuis l'approbation du PLU. Ainsi, la superficie des zones U et AU a été diminuée entre le PLU initial et le PLU révisé : les plaines agricoles ont été replacées en zone Agricole et les boisements en zone Naturelle.



JUSTIFICATIONS

De la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

De la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

Axe 1. Révéler et mettre en lien les patrimoines pour affirmer l'attractivité domontoise

1.1 Révéler le caractère historique de Domont

1.2 Protéger et valoriser la forêt de Montmorency et ses abords

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD «Révéler et mettre en lien les patrimoines pour affirmer l'attractivité domontoise » et l'objectif 1 « Révéler le caractère historique de Domont », le PLU prévoit que l'<u>OAP du secteur Gambetta</u> assure une intégration urbaine et architecturale de l'opération entre les quartiers de logements collectifs au Sud-Est et le centre historique au Nord.</p> <p>De la même façon, l'<u>OAP du secteur Gendarmerie</u> a pour objectif d'assurer la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole, mais également entre les espaces d'activités et d'équipements de l'espace habité.</p>	<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD «Révéler et mettre en lien les patrimoines pour affirmer l'attractivité domontoise » et l'objectif 1 « Révéler le caractère historique de Domont »,</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Le PLU prévoit de valoriser et mettre en lien le patrimoine bâti et urbain</u> via : <ul style="list-style-type: none"> • la création d'une zone spécifique au centre historique. • L'identification sur le plan de zonage des éléments de patrimoine bâti et urbain au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, • La création d'une identification spécifique pour le Fort pour en permettre la valorisation, • La création d'emplacements réservés pour des liaisons douces ou des aménagements publics de mise en valeur du patrimoine, • Enfin, il est prévu d'élaborer un cahier de recommandations architecturales et urbaines • <u>Le PLU prévoit de mettre en valeur les vues</u>, <ul style="list-style-type: none"> • En intégrant cet enjeu dans les OAP, • En identifiant les jardins à protéger en lisière de forêt (au titre de l'article L.152-23 du Code de l'Urbanisme), • En identifiant sur le zonage des vues majeures à protéger, • En définissant dans le règlement des dispositions concernant le traitement des lisières U-AU . A-N • En intégrant cet enjeu dans le cahier de recommandations architecturales et urbaines. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
<p>En cohérence avec l'axe 1 du «Révéler et mettre en lien les patrimoines pour affirmer l'attractivité domontoise » et l'objectif 2 « Protéger et valoriser la forêt de Montmorency et ses abords », le PLU prévoit que l'<u>OAP du secteur Gambetta</u>, située en lisière de la forêt, qualifie la transition entre l'espace bâti et l'espace forestier. L'OAP prévoit aussi que la transition entre le site et l'espace forestier comprenne une zone tampon de 5 mètres minimum, de préférence végétalisée.</p>	<p>En cohérence avec l'axe 1 du «Révéler et mettre en lien les patrimoines pour affirmer l'attractivité domontoise » et l'objectif 2 « Protéger et valoriser la forêt de Montmorency et ses abords », le PLU prévoit de renforcer les liens entre la ville et la forêt en préservant celle-ci et ses abords boisés par un zonage , de permettre sa valorisation en supprimant la protection EBC en vigueur actuellement car la forêt et sa gestion relèvent de l'ONF. Enfin, la création d'emplacements réservés pour liaisons douces et aménagements publics aux abords de la forêt est prévue.</p>	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Axe 1. Révéler et mettre en lien les patrimoines pour affirmer l'attractivité domontoise

1.3 Renforcer l'attractivité des espaces de loisir

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD «Révéler et mettre en lien les patrimoines pour affirmer l'attractivité domontoise » et l'objectif 3 « Renforcer l'attractivité des espaces de loisir », le PLU prévoit que <u>l'OAP du secteur Gambetta</u> valorise l'entrée de Ville Sud, située aux abords du Golf de Domont-Montmorency via une requalification urbaine et paysagère.</p>	<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD «Révéler et mettre en lien les patrimoines pour affirmer l'attractivité domontoise » et l'objectif 3 « Renforcer l'attractivité des espaces de loisir », il est prévu de conforter l'activité golfique en définissant un sous-secteur spécifique à celui-ci. La valorisation des espaces de loisirs « nature » de la commune est aussi prévue par la protection du Parc des Coquelicots et du parc de la Mairie via un zonage N ou une trame d'espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, plus souple que la protection actuelle en Espaces Boisés Classés. Le maintien de l'emplacement réservé pour l'étang de Savoie en permettra aussi la bonne gestion.</p>	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Axe 2. Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques
 2.1 Accompagner le développement démographique et résidentiel

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 2 du PADD «Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques » et l'objectif 1 « Accompagner le développement démographique et résidentiel », le PLU prévoit que <u>l'OAP du secteur Gendarmerie</u> permette l'accueil d'une caserne de pompiers et conserve les possibilités de développement de la gendarmerie, de façon à ce que l'offre en équipement accompagne le développement démographique et résidentiel. Le PLU prévoit aussi que <u>l'OAP du secteur Ru de Vaux</u> accompagne le développement et la qualification du secteur de ville Est, avec notamment l'ambition d'y intégrer un nouveau cinéma pour étoffer l'offre en équipements culturels.</p>	<p>En cohérence avec l'axe 2 du PADD «Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques » et l'objectif 1 « Accompagner le développement démographique et résidentiel », le PLU prévoit des mesures pour accompagner le développement d'une offre en logements garantissant la fluidité des parcours résidentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les OAP intègrent des objectifs de programmation de logements; • Des secteurs de mixité sociale soient inscrits sur le zonage; • Le changement de destination d'anciennes activités vers du logement soit facilité. <p>Le PLU prévoit aussi d'adapter l'offre en équipements:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En définissant des emplacements réservés pour équipements : extension cimetière, groupe scolaire, extension dojo... • En définissant une zone à urbaniser pour l'extension de la gendarmerie et l'implantation de la caserne des pompiers; • En permettant la réalisation d'équipements dans le secteur ru de Vaux. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Axe 2. Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques
2.2 Déployer l'offre économique et commerciale

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 2 du PADD «Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques » et l'objectif 1 « Déployer l'offre économique et commerciale », le PLU prévoit que <u>l'OAP du secteur Ru de Vaux</u> développe les capacités d'accueil et de développement économique de la commune dans la continuité des zones d'activités, en proposant d'inclure des activités du secteur secondaire et du secteur tertiaire.</p>	<p>En cohérence avec l'axe 2 du PADD «Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques » et l'objectif 2 « Déployer l'offre économique et commerciale », le PLU prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pérenniser les sites d'activités existants et contribuer à la diffusion et la diversification des activités en : <ul style="list-style-type: none"> • Prévoyant un zonage spécifique pour les zones d'activités; • Définissant une zone à urbaniser pour le secteur ru de Vaux ; • Définissant un zonage spécifique carrière; • Définissant des règles permettant la pérennité voire le développement de petites activités dans le diffus. • Affirmer le dynamisme et la diversification commerciale en : <ul style="list-style-type: none"> • Identifiant des linéaires commerciaux à préserver ou à créer • Prévoyant des dispositions spécifiques pour les commerces : hauteur, stationnement <p>Le projet de zonage du PLU révisé inscrit trois secteurs UEa stratégique pour la commune. Ce classement résulte d'une complémentarité de ces espaces avec la ZAE des Fauvettes qui est caractérisée par une saturation des disponibilités foncières. En effet, la ZAE des Fauvettes s'est constituée en 3 phases : une première dans les années 1970, une deuxième au début des années 1990 et une dernière phase à la fin des années 1990 et début des années 2000. Au cumul des 3 phases, la zone fait à ce jour environ 24 hectares.</p> <p>Toutefois, la zone n'a plus de foncier disponible pour l'accueil de nouvelles activités (92% du foncier économique est en activité). L'offre foncière se constitue donc essentiellement de foncier à muter avec un faible taux de vacance du bâti (2.6% du nombre de biens). La commune dénombre une moyenne de 15 à 20 installations par an sur la ZAE. En 2014, la ZAE comptait 158 entreprises. En 2022, c'est 354 entreprises qui y sont recensées cumulant une offre de 1741 emplois. Aujourd'hui, le périmètre de la ZAE ne permet plus de répondre aisément à la demande d'installation des entreprises sur la commune. De ce fait, le projet du PLU vise à maintenir les secteurs occupant à ce jour une fonction économique pour permettre une offre complémentaire à celle de la ZAE des Fauvettes.</p>	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Axe 2. Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques
 2.3 Promouvoir l'axe Ville-Nature : gare-centre historique-forêt et améliorer les entrées de ville

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 2 du PADD « Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques » et l'objectif 3 »Promouvoir l'Axe Ville-Nature: gare-centre historique-forêt et améliorer les entrées de ville », le PLU prévoit que l'OAP du secteur Ru de Vaux porte une attention particulière à l'entrée de ville Nord-Est en accompagnant sa requalification urbaine et paysagère. L'OAP du secteur Gendarmerie prévoit de la même manière de porter une attention particulière sur la requalification de l'entrée de ville au Nord de la commune. L'OAP du secteur Gambetta prévoit quant à elle de qualifier la transition entre l'espace bâti et l'espace forestier, dans le secteur Sud de la commune situé en proximité directe du domaine forestier.</p>	<p>En cohérence avec l'axe 2 du PADD « Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques » et l'objectif 3 »Promouvoir l'Axe Ville-Nature: gare-centre historique-forêt et améliorer les entrées de ville, le PLU prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le développement du pôle gare, initié dans le cadre de l'opération Cœur de ville en : <ul style="list-style-type: none"> • Définissant des emplacements réservés pour l'aménagement de l'espace public • Redynamiser le centre historique, pour le déploiement d'une centralité domontoise multipolaire en : <ul style="list-style-type: none"> • Prévoyant une zone spécifique au centre historique • Structurer l'axe Ville-Nature : gare-centre historique-forêt de Montmorency en : <ul style="list-style-type: none"> • Protégeant les alignements d'arbres majeurs de la commune (au titre de l'article L.151-19 ou L. 151-23 du CU) • Identifiant des linéaires urbains / ensembles urbains à protéger (au titre de l'article L.151-19 du CU) • Améliorer le traitement des entrées de ville, « vitrines » de la commune en ; <ul style="list-style-type: none"> • Inscrivant des orientations dans le cahier de recommandations architecturales et urbaines 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Axe 3. Accroître la qualité du cadre de vie via l'ambition d'un développement urbain durable


3.1 Préserver les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 3 du PADD « Accroître la qualité du cadre de vie via l'ambition d'un développement urbain durable » et l'objectif 1 « Préserver les marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville », <u>les différentes OAP</u> prévoient un traitement particulier des espaces paysagers et de transition avec les espaces limitrophes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>L'OAP du secteur Gendarmerie</u> prévoit une zone tampon végétalisée de 5 m avec les espaces cultivés ; - <u>L'OAP du secteur Ru de Vaux</u> prévoit la conservation de la zone arborée faisant tampon avec la RD 301, la création d'une zone tampon végétalisée de 5 m avec les constructions existantes et indique que les espaces libres devront être largement arborés ; - <u>L'OAP du secteur Gambetta</u> prévoit le renforcement de l'alignement végétal soulignant la perspective depuis la rue du Maréchal Joffre, ainsi que de la couverture arborée du secteur et de ses espaces libres. 	<p>En cohérence avec l'axe 3 du PADD « Accroître la qualité du cadre de vie via l'ambition d'un développement urbain durable » et l'objectif 1 « Préserver les marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville », le PLU prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les grands marqueurs naturels et agricoles du territoire communal en minimisant les incidences spatiales de son développement en : <ul style="list-style-type: none"> • Protégeant les grands espaces agricoles et naturels par des zonages A et N en prévoyant notamment un zonage A pour la Plaine des Cercelets, • Renforcer la présence de la nature en ville et soutenir le développement de la trame verte communale en : <ul style="list-style-type: none"> • Protégeant les parcs urbains (Coquelicots et mairie), • Identifiant des secteurs de jardins familiaux, • Protégeant des alignements d'arbres (au titre de l'article L.151-23 du CU), • Protégeant certains jardins liés à l'habitat, notamment individuel (au titre de l'article L.151-23 du CU), • Définissant des pourcentages d'espaces verts (dont en pleine terre) , • Définissant des orientations en matière d'environnement dans le cahier de recommandations. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Axe 3. Accroître la qualité du cadre de vie via l'ambition d'un développement urbain durable

3.2 Mettre en place les conditions d'un développement urbain durable

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 3 du PADD « Accroître la qualité du cadre de vie via l'ambition d'un développement urbain durable » et l'objectif 2 « Mettre en place les conditions d'un développement urbain durable », le PLU prévoit que l'OAP du secteur Gendarmerie assure la sécurisation des flux de la RD 11. L'un des objectifs de l'OAP du secteur du Ru de Vaux réside dans le maintien d'un cadre de vie agréable pour les habitations existantes aux abords du site, notamment via la sécurisation de la circulation des nouveaux flux de marchandises. La voie structurante de la desserte interne favorisera le partage de l'espace entre différents modes (marchandise, automobile, modes de déplacements doux).</p>	<p>En cohérence avec l'axe 3 du PADD « Accroître la qualité du cadre de vie via l'ambition d'un développement urbain durable » et l'objectif 2 « Mettre en place les conditions d'un développement urbain durable », le PLU prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscrire un développement en harmonie avec la gestion de l'eau en : <ul style="list-style-type: none"> • Identifiant les zones humides (définies par le SAGE), • Prévoyant des marges de recul aux abords des rus, • Définissant des dispositions visant la préservation des sources (connues ou non). • Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé en : <ul style="list-style-type: none"> • Intégrant a question des risques et nuisances dans les OAP, • Identifiant le risque d'effondrement lié aux anciennes carrières, • Reprenant les axes de ruissellement inscrits sur le PLU en vigueur. • Poursuivre les efforts pour une ville résiliente en : <ul style="list-style-type: none"> • Intégrant les objectifs du SAGE en matière de gestion des eaux pluviales, • Définissant des orientations en matière d'environnement dans le cahier de recommandations. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>



JUSTIFICATIONS DES
DÉLIMITATIONS DE ZONES

Avant-propos – Présentation des différentes zones du PLU

Type de zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones urbaines	<p>Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire, ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, équipements, activités économiques, etc.</p> <p>Elles se subdivisent en plusieurs zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone UA, qui correspond au centre historique de la commune de Domont; • Zone UB, qui comprend l'axe commercial de la commune structuré par l'avenue Jean Jaurès et le secteur de la gare; • Zone UC, qui comprend les principales opérations de grand collectif; • Zone UD, qui correspond à la majorité du tissu pavillonnaire avec une vocation résidentielle mixant les usages ; la zone UD comprend un secteur UDe spécifique au développement d'infrastructures publiques ou d'intérêt général; • Zone UE, qui comprend l'essentiel des espaces spécifiquement dédiés au développement des activités économiques ; la zone UE comprend un secteur UEa spécifiquement à vocation d'activités artisanales ou commerciales.
Zones à urbaniser	<p>Elles correspondent aux zones d'urbanisation future. L'urbanisation est prévue à court et moyen termes.</p> <p>Les subdivisions des zones « à urbaniser » préfigurent la réalisation d'aménagement à différentes vocations, dans le prolongement des tissus déjà urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone 1AU, qui correspond à l'OAP du Secteur Gambetta; • Zone 1AUde, qui se présente comme le prolongement de la zone résidentielle mais en étant dédiée à l'accueil d'équipements et de services; • Zone 1AUe, correspondant à la partie non encore urbanisée de l'OAP du secteur Ru de Vaux.

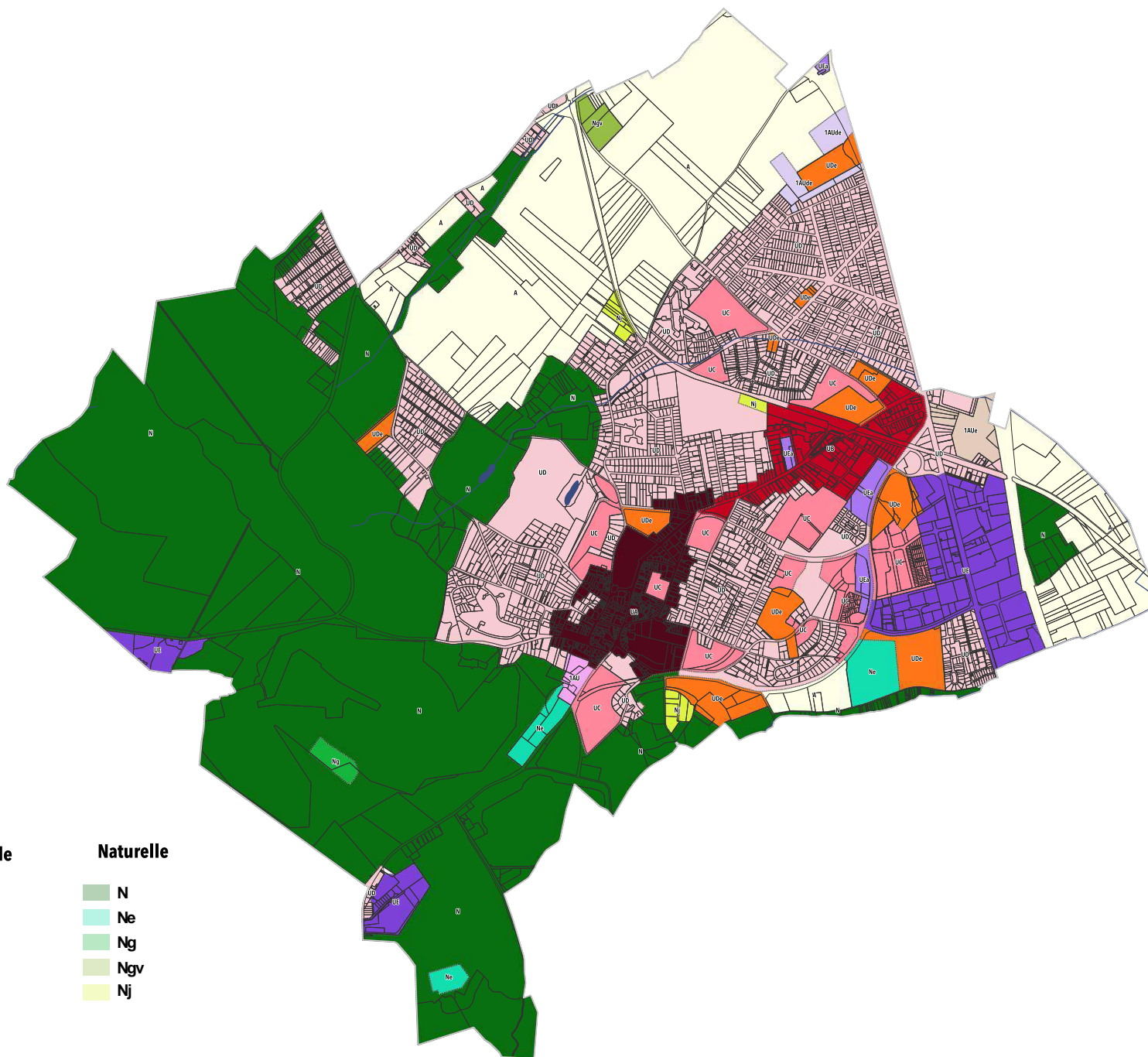
Avant-propos – Présentation des différentes zones du PLU

Type de zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones agricoles	<p>La zone agricole (A) concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.</p>
Zones naturelles	<p>La zone N est une zone naturelle et forestière de protection stricte. Elle représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</p> <p>Elles se subdivise en plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • secteur Ne, destiné notamment à l'accueil d'équipements à usage sportifs, de loisirs, de détente ou socio-éducatifs; • secteur Ng, destiné au développement de l'activité du golf; • secteur Ngv, correspondant à l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage; • secteur Nj, correspondant aux jardins partagés situés en dehors des abords des cours d'eau.

Synthèse des surfaces prévues au PLU de Domont

	Zones	Surfaces des zones (en ha)		Part du territoire communal (en %)
Zones U	UA	21,58	323,02	37,7%
	UB	17,88		
	UC	37,76		
	UD	184,26		
	UDe	23,47		
	UE	33,89		
	UEa	4,185		
Zones AU	1AU	1,48	9,15	1,1%
	1AUde	3,80		
	1AUe	3,87		
Zone A	A	154,73	154,73	18,1%
Zones N	N	355,19	369,53	431%
	Ne	7,89		
	Ng	1,52		
	Ngv	2,10		
	Nj	2,85		
	TOTAL	856,44	856,44	100%

Zonage du PLU



Limite de zone

Urbaine

- UA
- UB
- UC
- UD
- UDe
- UE
- UEa

A Urbaniser

- 1AU
- 1AUde
- 1AUe

Agricole

- A

Naturelle

- N
- Ne
- Ng
- Ngv
- Nj

Délimitation de la zone

UA

Séquence du territoire concernée

- Centre historique

Objectifs de la zone

- Préserver et pérenniser les caractéristiques architecturales et patrimoniales du cœur de ville
- Conforter la mixité des usages
- Permettre le renouvellement des tissus bâtis

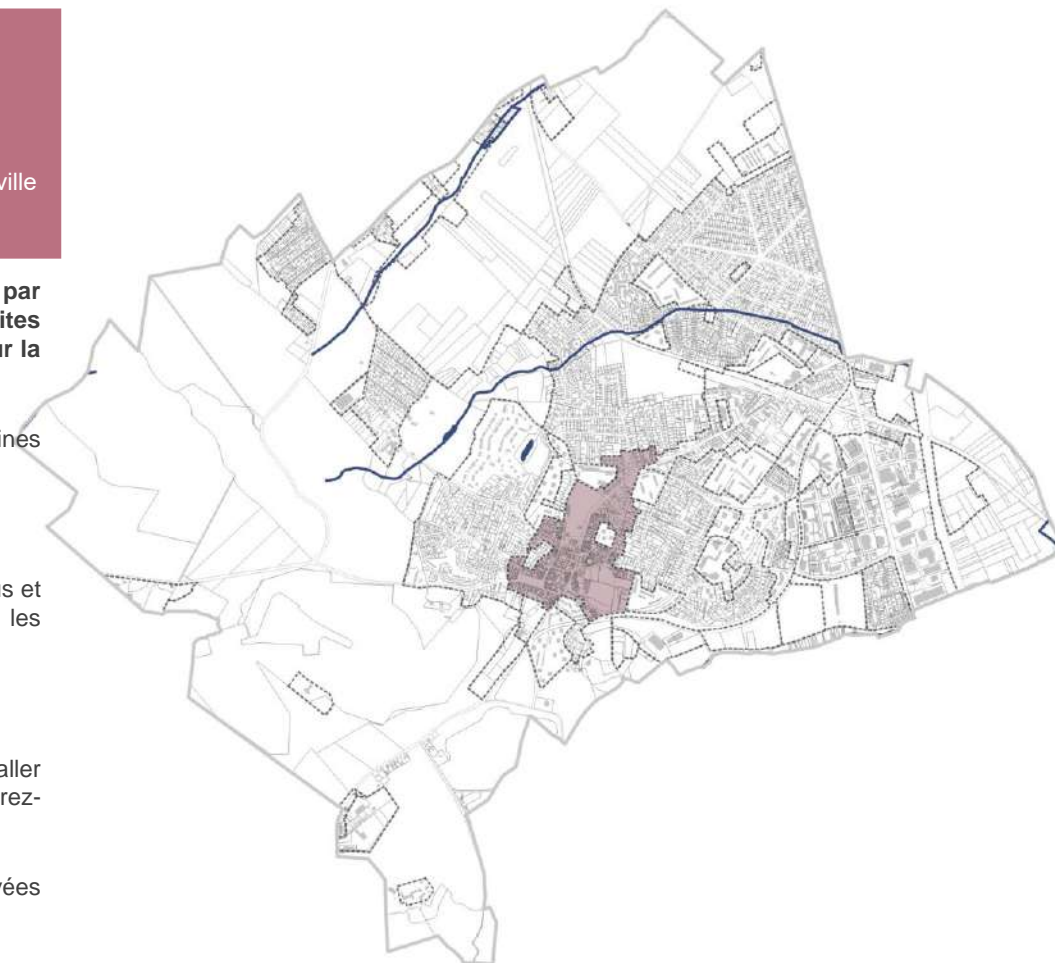
La zone UA correspond au centre historique de la commune. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, petites activités économiques...), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'un tissu ancien. Des tissus résidentiels récents sont également présents.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristique de cette zone. Ainsi :

- Les commerces en RDC bénéficient d'une hauteur bonifiée.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol est fixée à 60% minimum,
- La hauteur ne doit pas dépasser 11 mètres au faîtage, avec des exceptions pouvant aller jusqu'à 12 mètres au faîtage lorsque la construction comprend un local commercial en rez-de-chaussée.
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.
- Par rapport aux limites séparatives : Dans une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent en retrait d'au moins 4 mètres, sauf exceptions.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, les constructions devant respecter les prescriptions du cahier de prescriptions architecturales et paysagères.
- Les espaces perméables doivent représenter à minima 35% de la surface du terrain. Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.



Délimitation de la zone **UB**

Séquence du territoire concernée

- Axe commercial de la commune structuré par l'avenue Jean Jaurès et le secteur de la gare.

Objectifs de la zone

- Permettre l'intensification du secteur
- Conforter la mixité des usages le long des axes majeurs
- Conforter la centralité

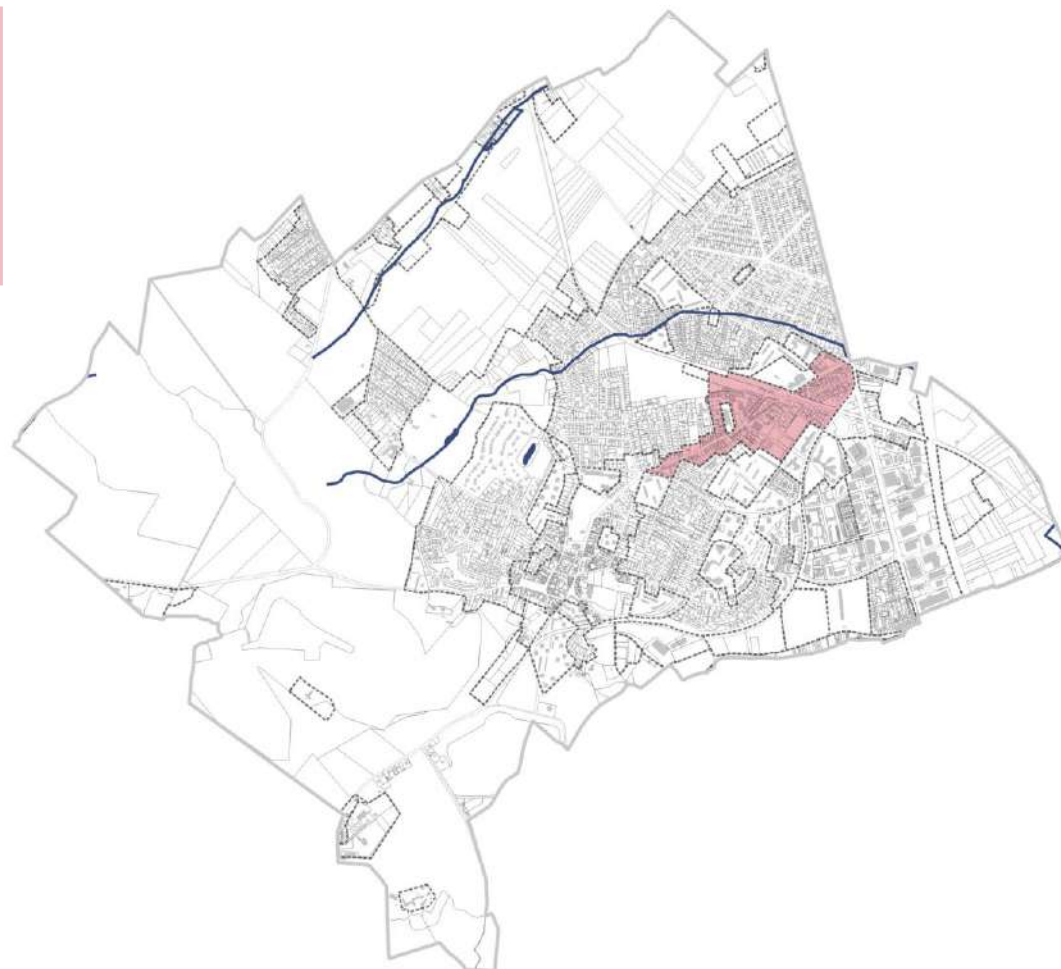
La zone UB correspond à l'axe commercial de la commune structuré par l'avenue Jean Jaurès et le secteur de la gare.

Le règlement littéral associé à la zone vise à permettre l'intensification du secteur.

- Les constructions pouvant être incompatibles avec l'habitat sont interdites, notamment les activités d'industrie et les entrepôts, ou autorisées sous conditions (commerce et activités de service et bureau).

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol est fixée à 60% maximum du terrain.
- La hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage, avec des exceptions pouvant aller jusqu'à 13 mètres au faîtage lorsque la construction comprend un local commercial en rez-de-chaussée.
- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit dans une marge de 2 à 5 mètres par rapport à l'alignement.
- L'implantation des constructions par rapport à la limite de fond de terrain doit respecter un retrait minimal de 6 mètres. L'implantation de construction par rapport aux autres limites séparatives latérales est soit sur les deux limites séparatives, soit sur l'une des limites séparatives latérales en respectant un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale, soit en respectant un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux deux limites séparatives latérales.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, les constructions devant respecter les prescriptions du cahier de prescriptions architecturales et paysagères.
- Les espaces perméables doivent représenter à minima 35% de la surface du terrain. Les 2/3 des espaces perméables exigées devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.



Délimitation de la zone **UC**

Séquence du territoire concernée

- Le tissu d'habitats collectifs

Objectifs de la zone

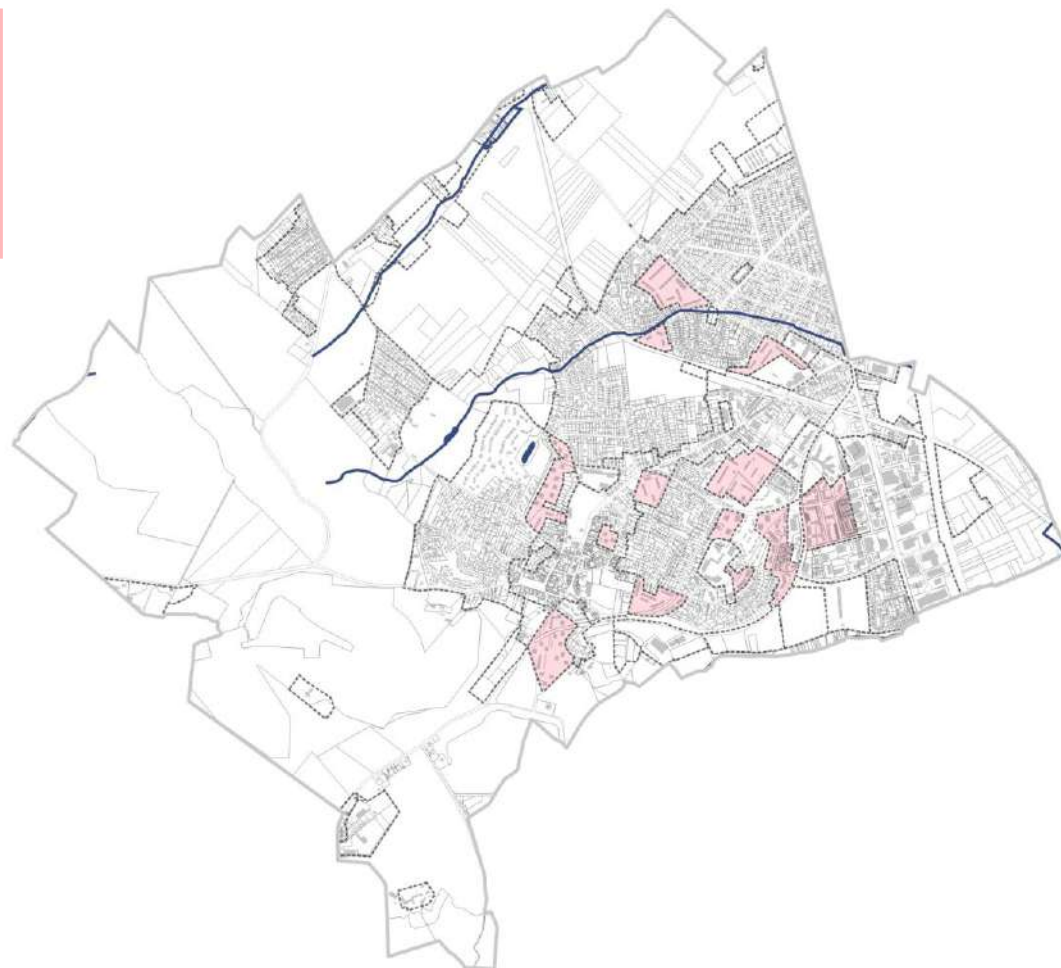
- Assurer l'intégration des grands volumes
- Permettre la requalification des secteurs
- Maintenir un cadre verdoyant

La zone UC correspond aux tissus d'habitats collectifs. Le règlement littéral associé à la zone vise à maîtriser le renouvellement de ces espaces et à maintenir des espaces publics fonctionnels et végétalisés.

- Les constructions pouvant être incompatibles avec l'habitat sont interdites, notamment les activités d'industrie et les entrepôts, ou autorisées sous conditions (commerce et activités de service et bureau).

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol est fixée à 50% maximum du terrain,
- La hauteur ne doit pas dépasser 14 mètres à l'égout du toit, avec des exceptions pouvant aller jusqu'à 15 mètres au faitage ou à l'attique lorsque la construction comprend un local commercial en rez-de-chaussée.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait fonction de la largeur de la voirie : supérieur à 5 mètres en cas de voirie de moins de 10 mètres, supérieur 3 mètres pour une voirie d'une largeur comprise entre 10 et 20 mètres, à l'alignement ou supérieure à 1 mètre si la voie est d'une largeur supérieure à 20 mètres.
- Par rapport aux limites séparatives, le retrait est fonction de la hauteur de la construction: retrait minimal de 4 mètres pour les constructions d'une hauteur de moins de 7 mètre au faitage ou à l'attique ; retrait d'au moins 6 mètre ou de la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci est d'une hauteur de plus de 7 mètres au faitage ou à l'attique.
- Les espaces perméables doivent représenter à minima 45% de la surface du terrain. Les 2/3 des espaces perméables exigées devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.



Délimitation de la zone **UD**

Séquence du territoire concernée

- Espaces résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire

Objectifs de la zone

- Maintenir une harmonie paysagère
- Permettre une densification raisonnée du tissu urbain

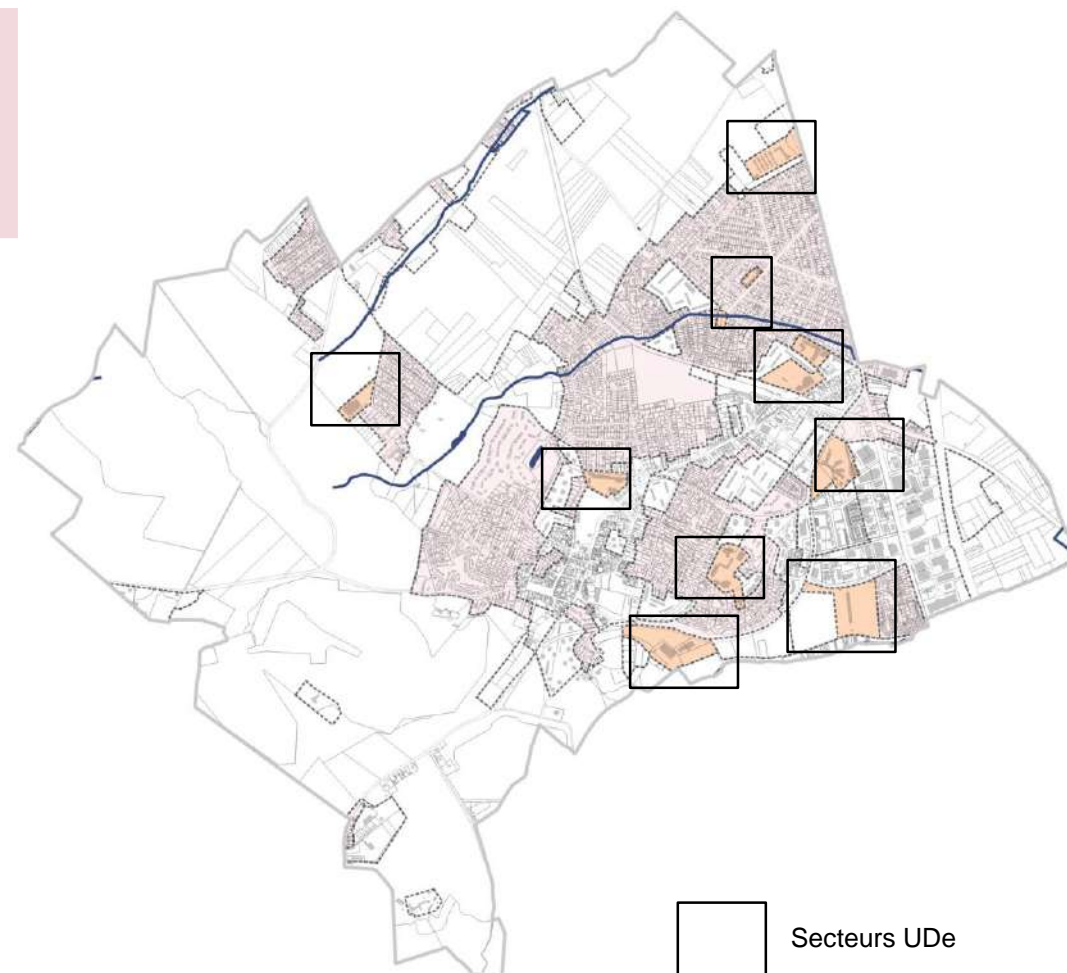
La zone UD correspond aux espaces résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire mixant les usages. La zone UD comprend un sous-secteur UDe spécifique au développement d'infrastructures publiques ou d'intérêt général.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la fonction résidentielle dominante de cette zone. Ainsi :

- Les constructions pouvant être incompatibles avec l'habitat sont interdites, notamment les activités d'industrie et les entrepôts, ou autorisées sous conditions (commerce et activités de service et bureau).

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol est fixée à 40% maximum du terrain sauf.
- La hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit, avec des exceptions pouvant aller jusqu'à 10 mètres au faitage lorsque la construction comprend un local commercial en rez-de-chaussée.
- Les constructions doivent être implantées dans une marge comprise entre 4 et 15 mètres de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, sauf dans le secteur UDe où l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'1 mètre.
- Par rapport aux limites séparatives en UD, l'implantation doit respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport au fond de terrain, et le retrait par rapport aux limites latérales est fonction de la largeur de la parcelle. Dans le secteur UDe, l'implantation devra respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.
- Les espaces perméables doivent représenter à minima 55% de la surface du terrain . Les 2/3 des espaces perméables exigées devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.



Délimitation de la zone

UE

Séquence du territoire concernée

- Espaces à dominante d'activités économiques

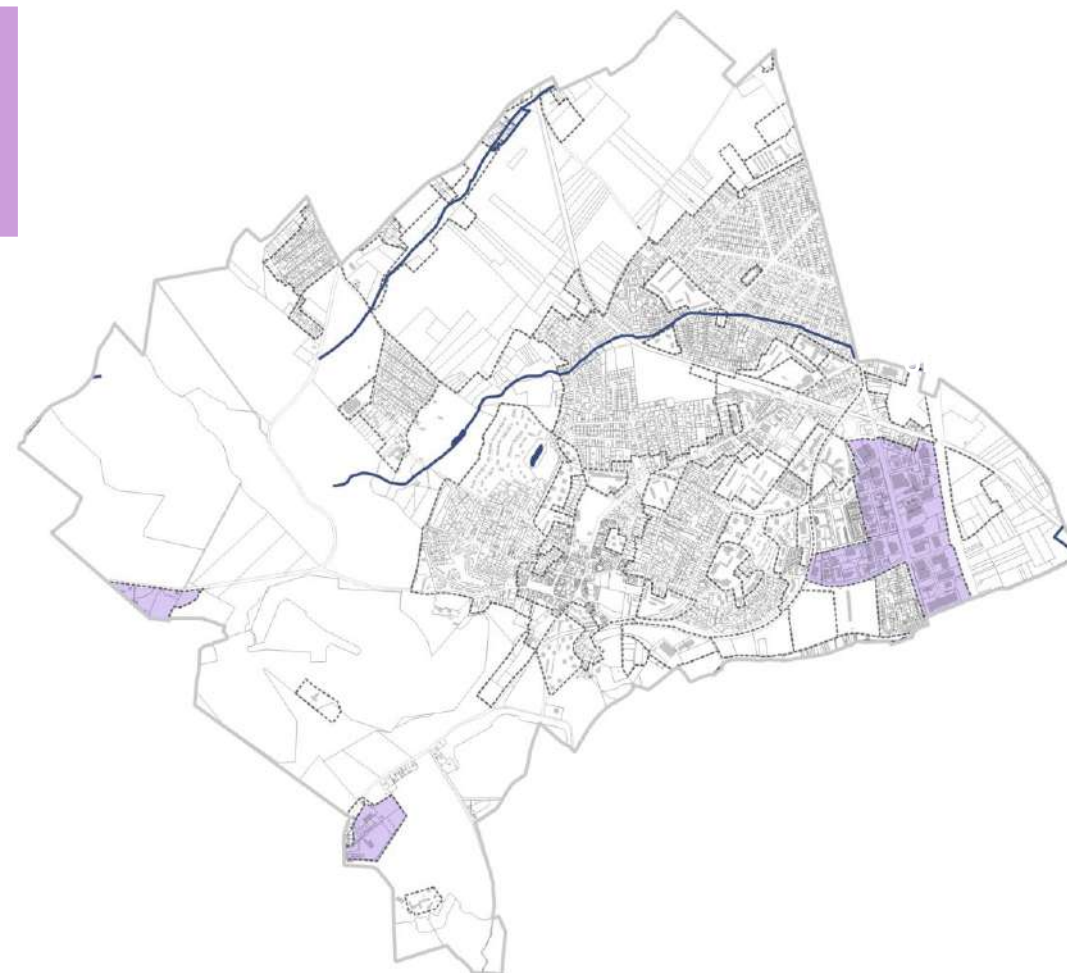
Objectifs de la zone

- Pérenniser la vocation économique des sites
- Permettre le développement de l'offre d'emplois

La zone UE correspond aux espaces dédiés au développement des activités économiques. Elle comprend un sous-secteur UEa spécifiquement à vocation d'activités artisanales ou commerciales.

Le règlement littéral associé à la zone UE vise à conforter la fonction de la zone tout en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes et du paysage. Ainsi :

- La vocation d'activités économiques est affirmée via la définition des constructions interdites et autorisées sous conditions (constructions d'habitation par exemple) ; le secteur UEa interdit en sus les constructions agricoles, forestières, industrielle ou à destination d'entrepôt.
- L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Les rez-de-chaussée peuvent être occupés à 100% de la surface de plancher par des usages d'artisanat et commerce de détail, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureau.
- La hauteur ne doit pas dépasser 14 mètres à l'égout du toit.
- Toute construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à la limite séparative des voies privées. Par rapport à la RD 301, un retrait de 50 mètres de l'axe de la voie, route classée à grande circulation, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions.
- Par rapport aux limites séparatives : lorsque la limite correspond à deux terrains zones UE, les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 4 mètres de celles-ci. Lorsque la limite correspond à une limite entre Zone UE et une autre zone, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.
- Les espaces perméables doivent représenter à minima 25% de la surface du terrain. Les 2/3 des espaces perméables exigées devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.



Délimitation de la zone **UEa**

Séquence du territoire concernée

- Espaces à dominante d'activités commerciales et artisanales

Objectifs de la zone

- Pérenniser la vocation commerciale et artisanale des sites
- Permettre le développement de l'offre en emplois

Le projet de zonage du PLU révisé inscrit trois secteurs UEa stratégique pour la commune. Ce classement résulte d'une complémentarité de ces espaces avec la ZAE des Fauvettes qui est caractérisée par une saturation des disponibilités foncières.

En effet, la ZAE des Fauvettes s'est constituée en 3 phases : une première dans les années 1970, une deuxième au début des années 1990 et une dernière phase à la fin des années 1990 et début des années 2000. Au cumul des 3 phases, la zone fait à ce jour environ 24 hectares.

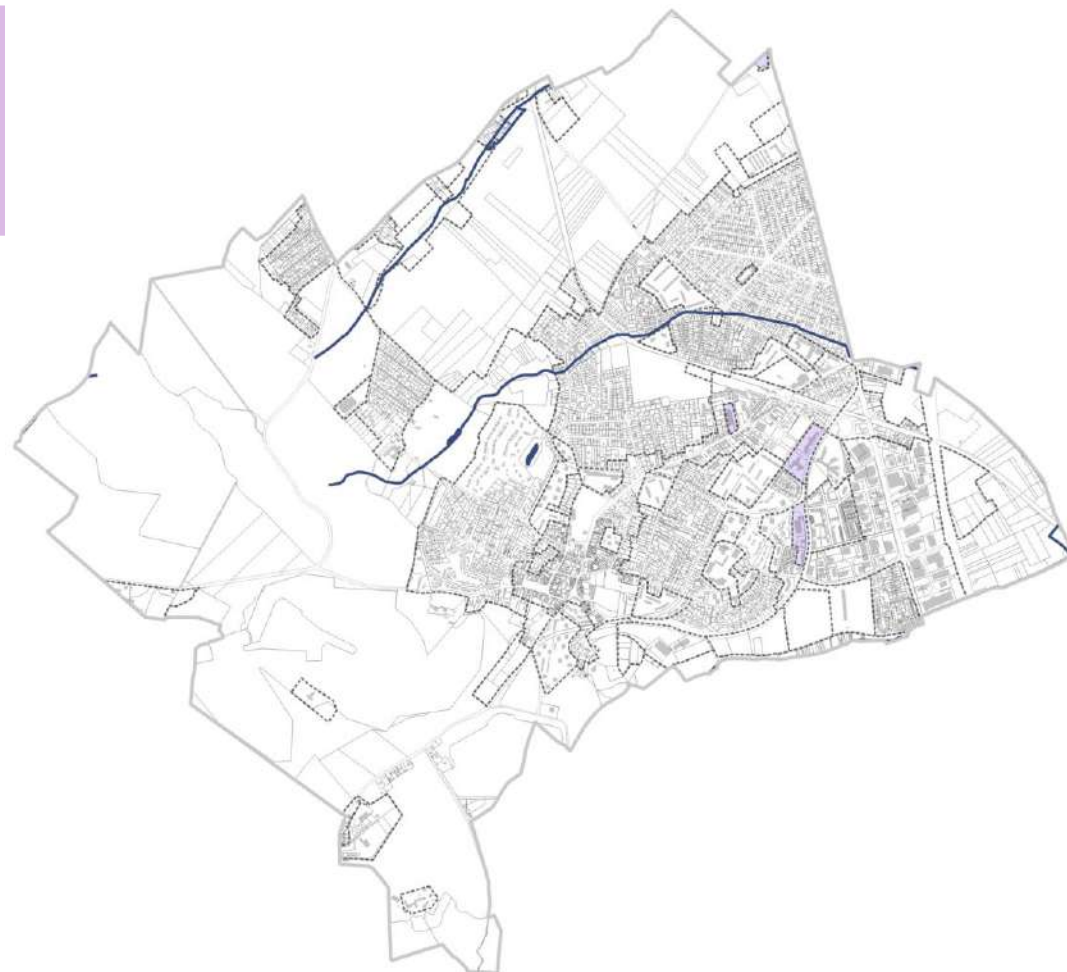
Toutefois, la zone n'a plus de foncier disponible pour l'accueil de nouvelles activités (92% du foncier économique est en activité). L'offre foncière se constitue donc essentiellement de foncier à muter avec un faible taux de vacance du bâti (2.6% du nombre de biens). La commune dénombre une moyenne de 15 à 20 installations par an sur la ZAE.

En 2014, la ZAE comptait 158 entreprises. En 2022, c'est 354 entreprises qui y sont recensée cumulant une offre de 1741 emplois.

Aujourd'hui, le périmètre de la ZAE ne permet plus de répondre aisément à la demande d'installation des entreprises sur la commune. De ce fait, le projet du PLU vise à maintenir les secteurs occupant à ce jour une fonction économique pour permettre une offre complémentaire à celle de la ZAE des Fauvettes.

Le projet de zonage du PLU révisé inscrit trois secteurs UEa stratégique pour la commune. Ce classement résulte des contextes suivants :

- Le secteur UEa en centre-Ville se compose d'une friche commerciale (un supermarché de proximité qui était exploité jusqu'au dernier trimestre 2022). Afin de ne pas perdre l'offre de commerce de proximité au sein du centre-ville de la commune, l'affirmation de la vocation commerciale du site est affichée. A ce jour, le site fait l'objet d'un permis de construire délivré et purgé de tous recours pour le renouvellement de la friche commerciale en un nouveau supermarché de proximité. Le zonage du PLU révisé permet un accompagnement du projet en ce sens dans un secteur urbain dense. A noter que cet espace offre également la possibilité d'un aménagement d'une zone de stationnement en secteur urbain qui bénéficie à l'ensemble des habitants, usagers et commerces du quartier.



Délimitation de la zone **UE a**

Séquence du territoire concernée

- Espaces à dominante d'activités commerciales et artisanales

Objectifs de la zone

- Pérenniser la vocation commerciale et artisanale des sites
- Permettre le développement de l'offre en emplois

- Le secteur UEa face à la maison médicale est actuellement occupé par des activités artisanales et de services. Cette offre existante constitue une complémentarité foncière à la zone d'activités des Fauvettes avec laquelle une synergie est en place et sur laquelle il n'y a plus de disponibilités foncières. Le projet de développement sur la commune envisage déjà une diminution du nombre d'emplois sur la commune en raison de la restructuration des entreprises et sans réduction des surfaces dédiés au développement économique. Le fait de maintenir et préserver des surfaces actuellement affectées à des activités économiques permettra de limiter la perte d'emplois d'ici 2030 en soutenant les potentiels économiques des acteurs locaux. La commune ambitionne à maintenir une offre équilibrée entre habitat et emplois. La pression urbaine exercée sur ce site fait que son classement en zone mixte engendrera un renouvellement du secteur en faveur du développement résidentiel (soit une perte d'emplois au profit d'un gain d'habitants).
- Le secteur UEa face au lycée comprends à ce jour, les locaux d'ENEDIS et la résidence de retraite ORPEA. Comme le secteur UEa face à la maison médicale, ce site est soumis à une forte pression urbaine au profit du développement résidentiel. Même s'il est possible de développer des projets résidentiels comprenant une part d'activités économiques, cela s'apparente généralement à l'implantation de cellules commerciales ou de services en rez-de-chaussée ne permettant pas à des artisans de s'implanter ou de pérenniser leur activité. C'est au regard de ce risque et de l'ambition de maintenir une diversité de l'emploi sur le territoire, qu'il a été décidé de définir un dispositif réglementaire qui pérennise la vocation économique de ces sites.



Délimitation des zones à urbaniser au règlement graphique du PLU

Séquence du territoire classée en zone 1AU

- Secteur « Gambetta » : dédié au développement résidentiel

Fonction de la zone 1AU et objectifs attendus

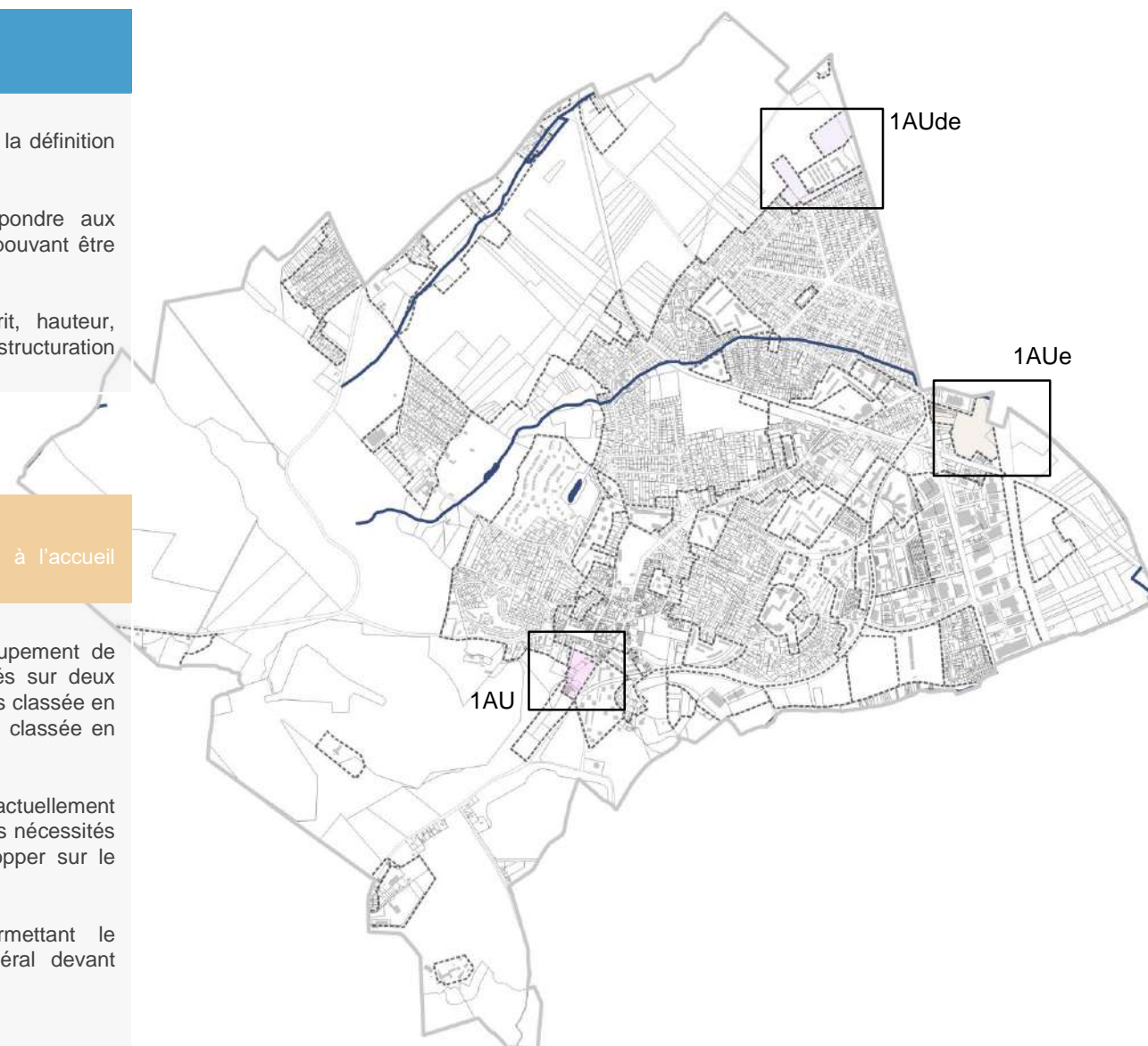
- Confortement des capacités d'accueil de nouveaux habitants par la définition d'un secteur destiné à une opération résidentielle.
- Secteur d'accueil de nouveaux logements permettant de répondre aux objectifs d'accueil démographique inscrits dans le PADD et ne pouvant être assurés dans les tissus bâtis.
- Urbanisation menée dans une logique de cohérence (gabarit, hauteur, implantation), d'accroche avec les tissus urbains existants et de structuration de l'entrée de Ville.

Séquence du territoire classée en zone 1AUde

- Secteur « Nord – Gendarmerie » : Zone résidentielle dédiée à l'accueil d'équipements et de services

Fonction de la zone 1AUde et objectifs attendus

- Répondre à des besoins de services d'intérêt général : regroupement de l'ensemble des effectifs de la gendarmerie (actuellement divisés sur deux communes distinctes, Montmorency (ville de + de 20 000 habitants classée en zone « police ») et Domont (ville de moins de 20 000 habitants classée en zone « gendarmerie »)).
- Permettre la relocalisation du centre de secours qui est actuellement positionné en secteur fortement urbanisé (ne répondant plus à ses nécessités d'intervention rapide et qui ne peut de surcroît plus se développer sur le secteur).
- Limiter la consommation des espaces agricoles en permettant le développement distincts des deux équipements d'intérêt général devant répondre à diverses normes.



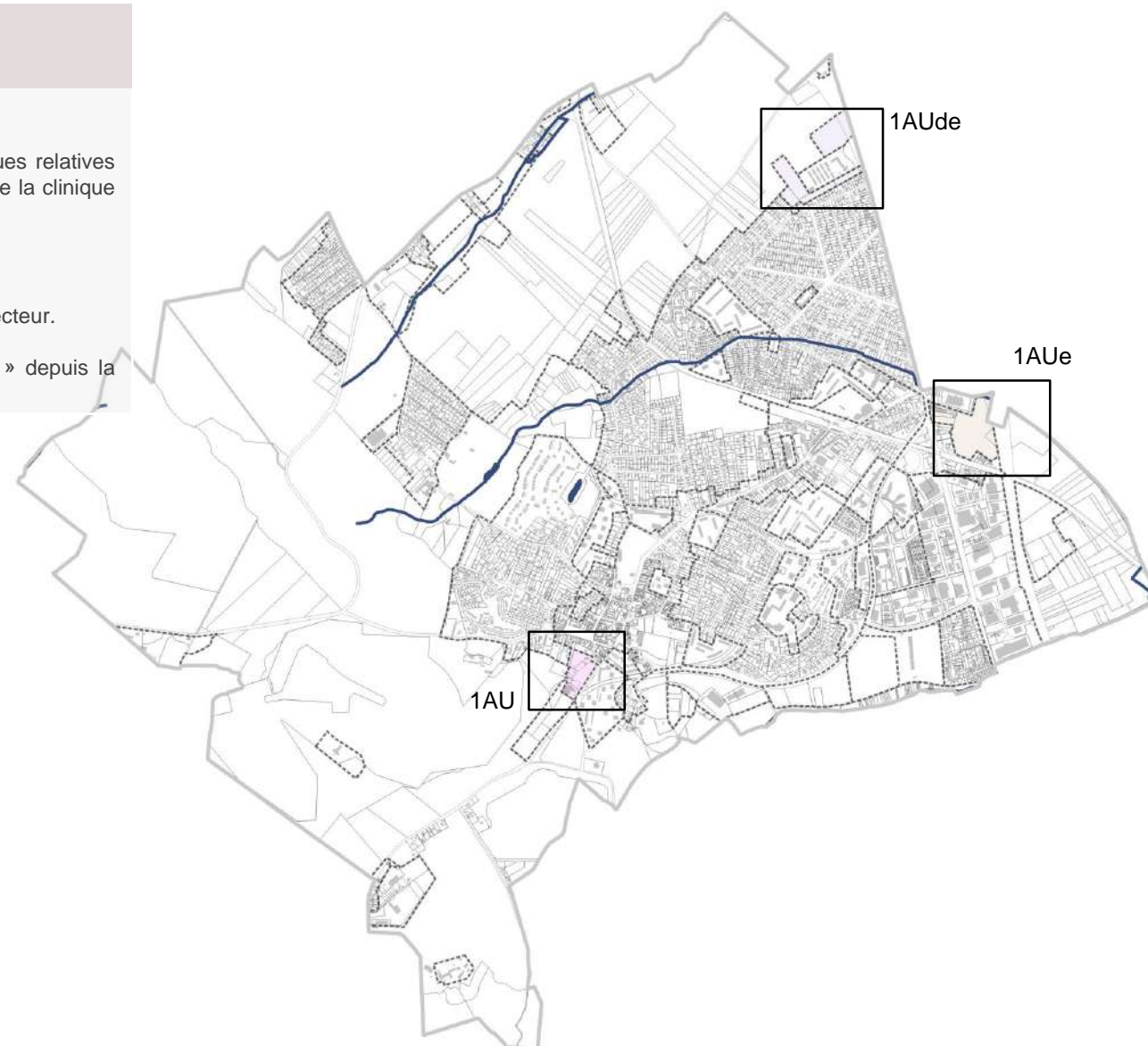
Délimitation des zones à urbaniser au règlement graphique du PLU

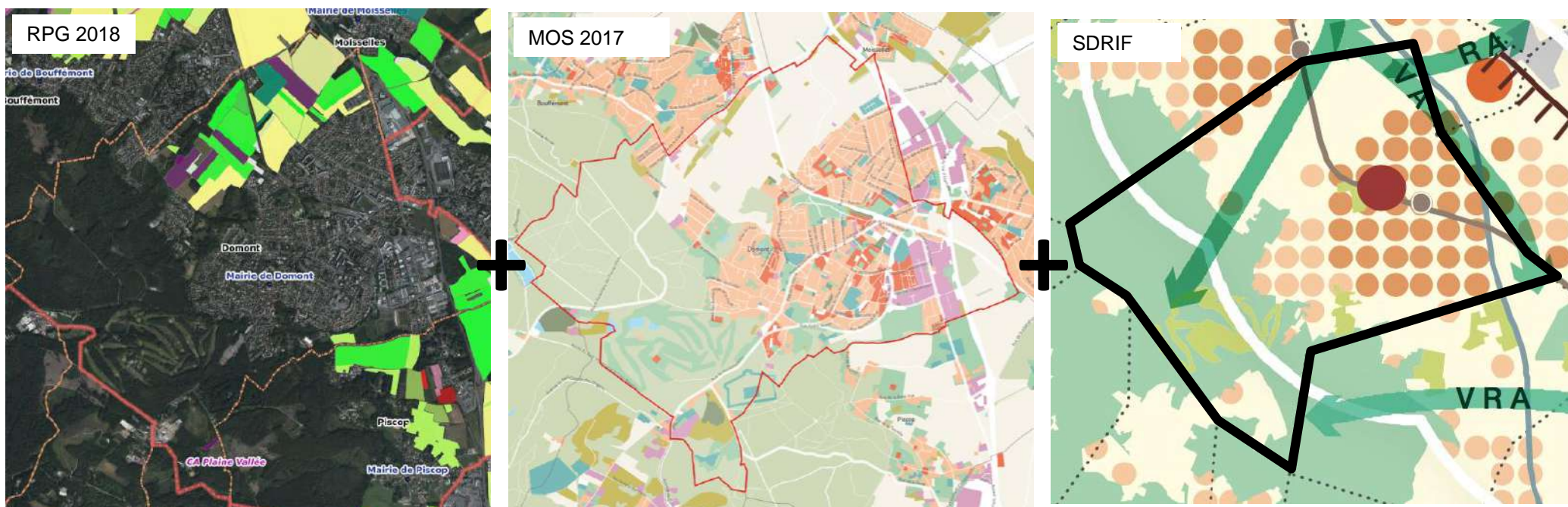
Séquence du territoire classée en zone 1AUe

- Secteur « Ru de Vaux » - dominante d'activités économiques

Fonction de la zone 1AUe et objectifs attendus

- Concevoir et permettre l'accueil de nouvelles activités économiques relatives aux domaines de la santé, notamment en lien avec la proximité de la clinique de Domont.
- Permettre l'implantation d'équipements et activités culturelles.
- Assurer une circulation et des accès adaptés et sécurisés sur le secteur.
- Assurer une qualité des façades des constructions en « vitrine » depuis la RD301.





Délimitation de la zone

A

Séquence du territoire concernée

- Espaces agricoles

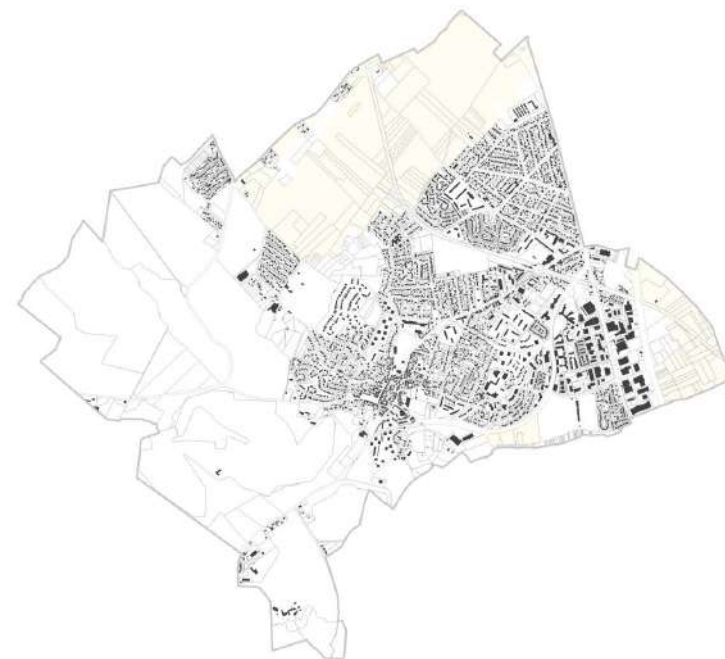
Objectifs de la zone

- Assurer la protection des espaces agricoles
- Permettre le développement de l'activité agricole

La zone agricole, dite zone A, classe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole répond à une double exigence : pérenniser les terres agricoles et autoriser les évolutions des acteurs économiques agricoles pour répondre aux besoins d'adaptation technico-économique des exploitations existantes et futures, à la diversification des économies agricoles.

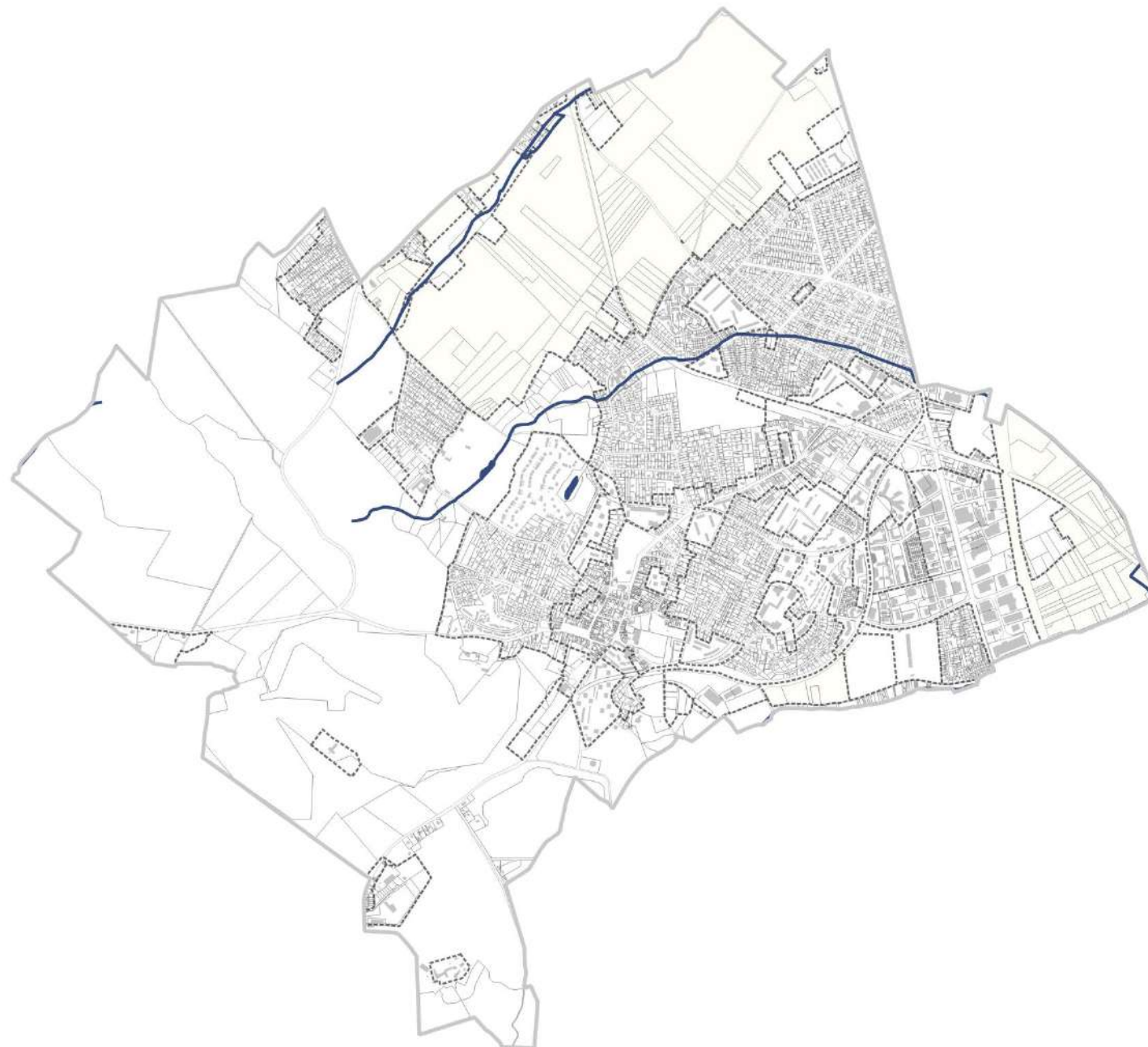
Ont été pris en compte pour la définition de la zone A la localisation des parcelles agricoles identifiées au RPG 2018 et au Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'Institut Paris Région ainsi que la localisation des espaces agricoles à préserver au SDRIF.



Délimitation de la zone **A**

Fonction de la zone A et objectifs attendus

- Fonction exclusivement agricole répondant à une stratégie de pérennisation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et du maintien de la continuité des terres cultivées.
- Possibilités d'utilisation du sol limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.
- Possibilité de diversification agricole limitant les conditions de construction aux activités s'inscrivant dans le prolongement d'une production agricole : transformation et conditionnement, vente des produits, points d'accueil touristique.
- Possibilité d'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (permettant notamment l'entretien et le développement de réseaux) sous conditions.
- Possibilité de développement d'installation de production d'énergie renouvelable, sous conditions.



Délimitation de la zone **N**

Séquence du territoire concernée

- Espaces naturels, boisés, forestiers

Objectifs de la zone

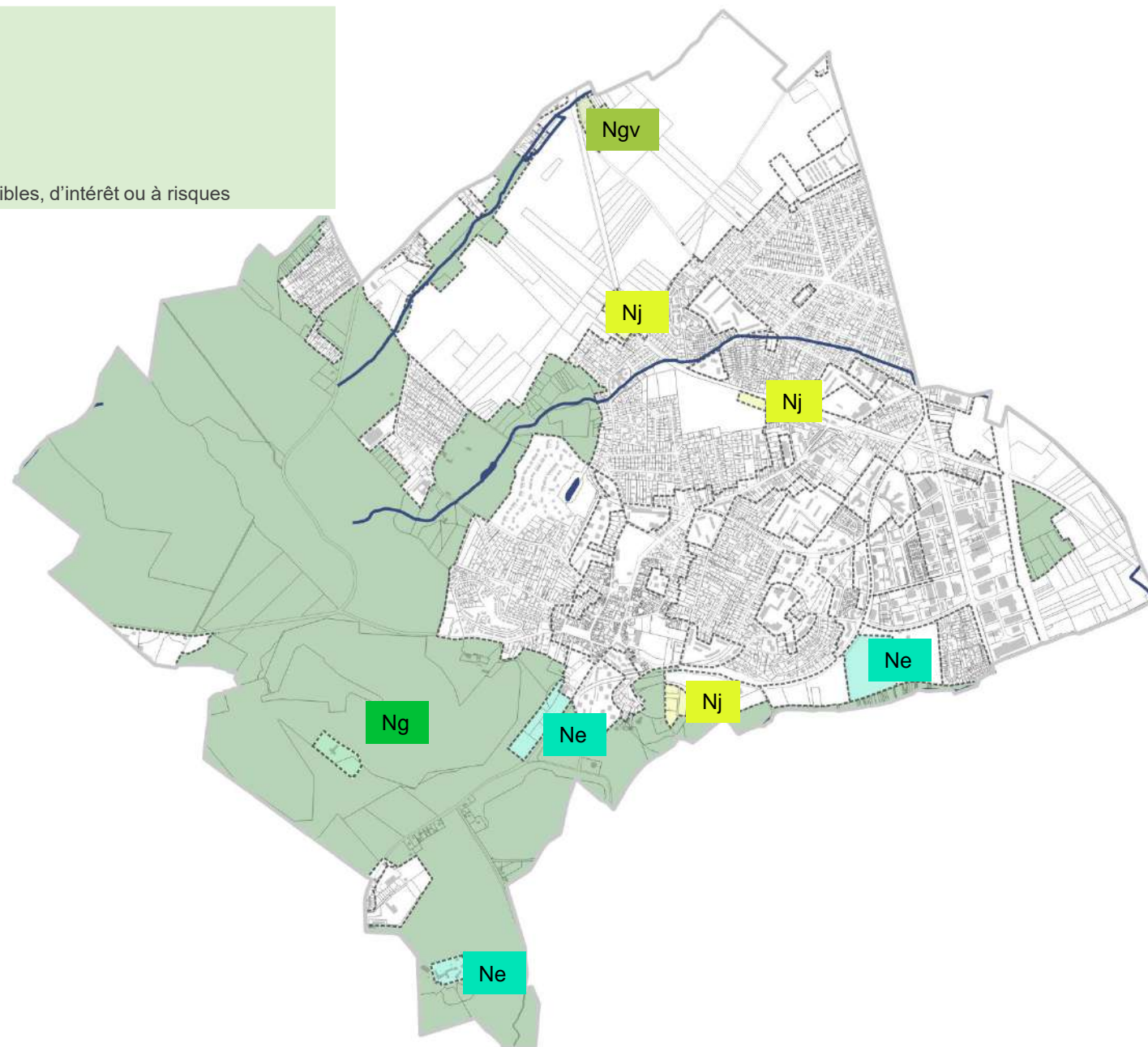
- Protéger les espaces naturels de la commune
- Maintenir la qualité du paysage
- Préserver de toute urbanisation des secteurs sensibles, d'intérêt ou à risques

La zone N classe en zone naturelle, les secteurs de la commune de Domont, 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.

Fonction de la zone N et objectifs attendus

- Fonction exclusivement naturelle répondant à une stratégie de préservation des espaces.
- Stricte limitation des possibilités de construire.



Délimitation de la zone **N**

Secteurs Ne, Ng, Ngv et Nj

Le règlement du , PLU délimite des secteurs spécifiques, au sein de la zone N :

- Secteur Ne : destiné notamment à l'accueil d'équipements à usage sportif, de loisirs, de détente ou socio-éducatif.
- Secteur Ng : ce secteur est destiné au développement de l'activité du golf.
- Secteur Ngv : ce secteur correspond à l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Secteur Nj : ce secteur correspond aux jardins partagés situés en dehors des abords des cours d'eau.



Eléments de sur-zonage au règlement graphique du PLU

Dans le cadre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, le règlement graphique du PLU localise :

- Des espaces boisés classés (au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Des espaces naturels protégés (au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme) ;
- Des cœurs d'îlots protégés (au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme) ;
- Des parcs urbains protégés (au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme). Ces espaces correspondent à des espaces verts existants à préserver ou à créer dans l'ambition de protection et de renforcement de la trame verte sur le territoire ;
- Des axes de ruissellement et des axes de ruissellement temporaires d'orage (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Leurs localisation ont été complétées par les travaux du SAGE Croult-Enghein-Vieille Mer ;
- Des zones humides à protéger (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme). La localisation est issue des travaux du SAGE Croult-Enghein-Vieille Mer.
- Des alignements d'arbres à protéger (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- Des lisières de la forêt de Montmorency (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) dont la liste est présentée en annexe du règlement.

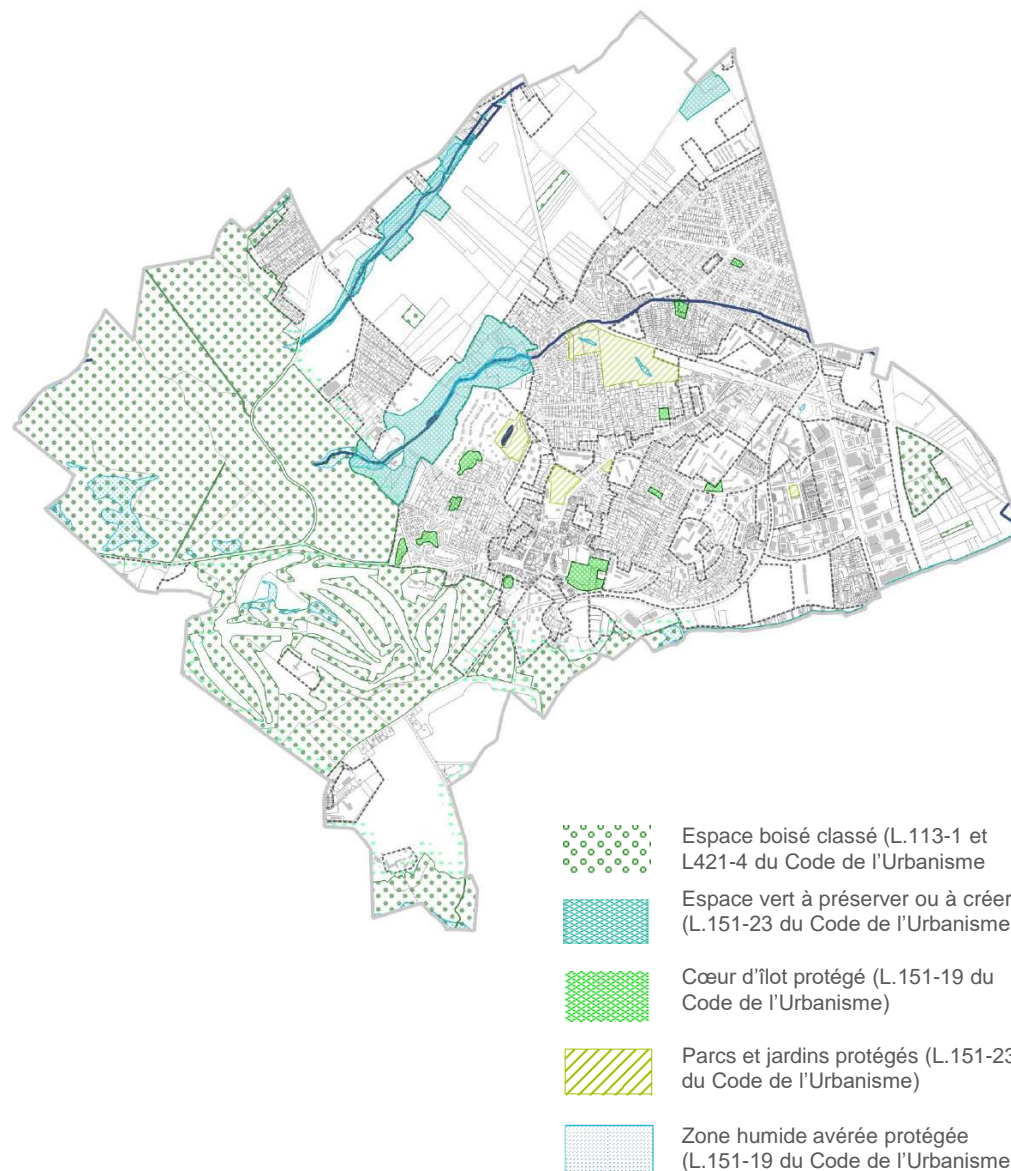
Dans le cadre de la mixité fonctionnelle, le règlement graphique du PLU localise :

- Des linéaires commerciaux à protéger (au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme).

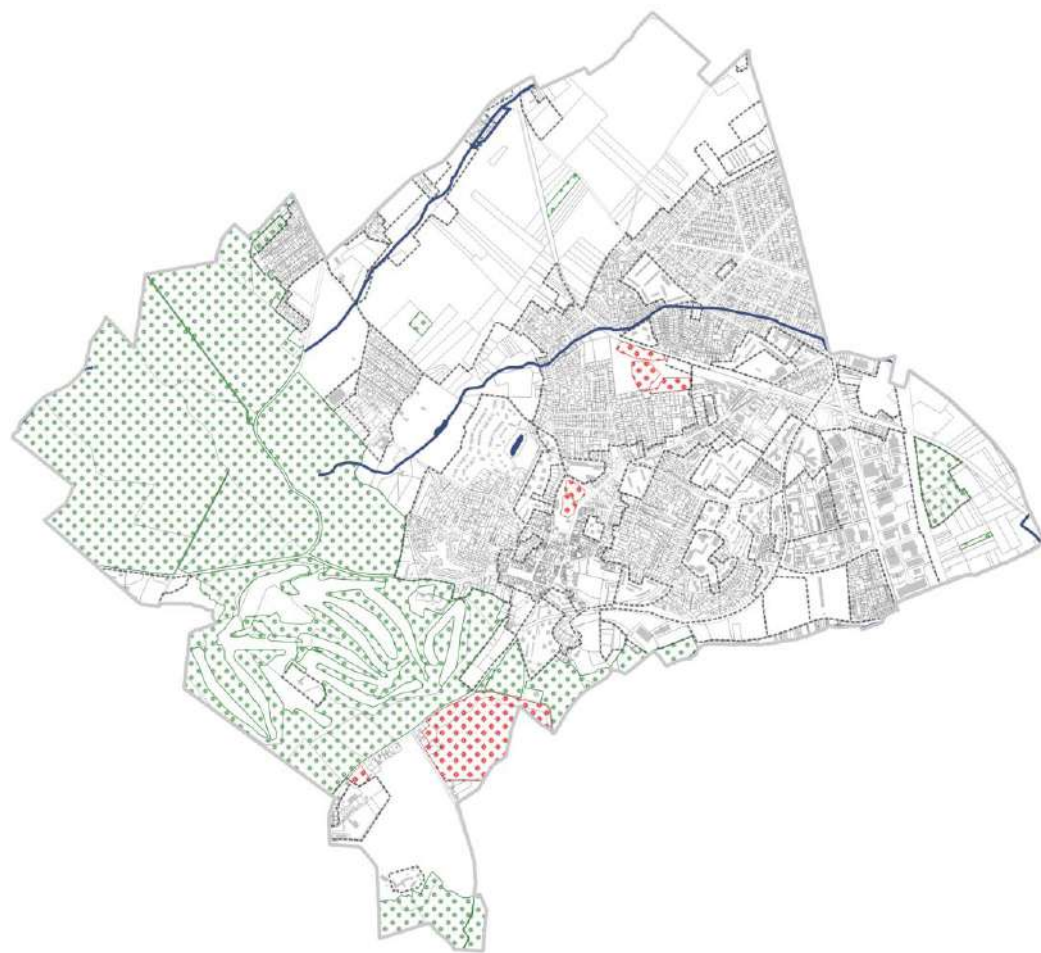
Enfin, le règlement graphique du PLU localise :



- Des emplacements réservés, dont la liste est notamment annexée au règlement écrit.

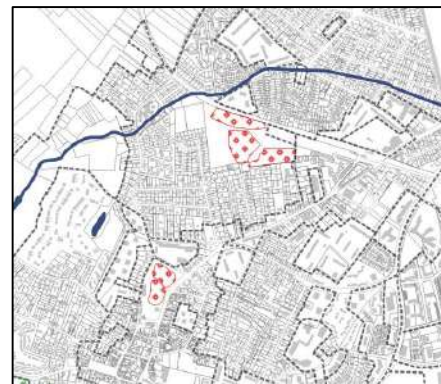
Dispositif réglementaire en faveur de la protection de la trame verte et bleue de Domont



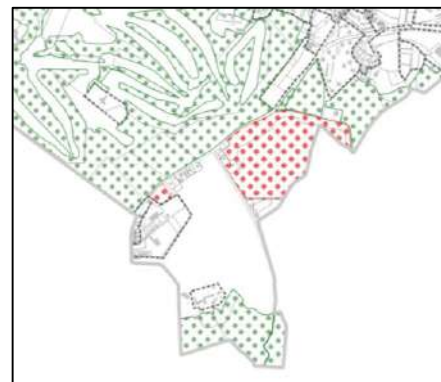
Éléments de sur-zonage au règlement graphique du PLU – focus sur les espaces boisés classés



-  EBC PLU en vigueur
-  EBC PLU révisé



Réduction – retrait des EBC sur les parcs urbains en raison de l'application d'une autre trame spécifique.



Réduction – retrait de l'EBC sur le Fort de Domont pour permettre sa gestion en vue d'un développement touristique

Maintien - préservation en EBC de la forêt de Montmorency au sud de la commune.

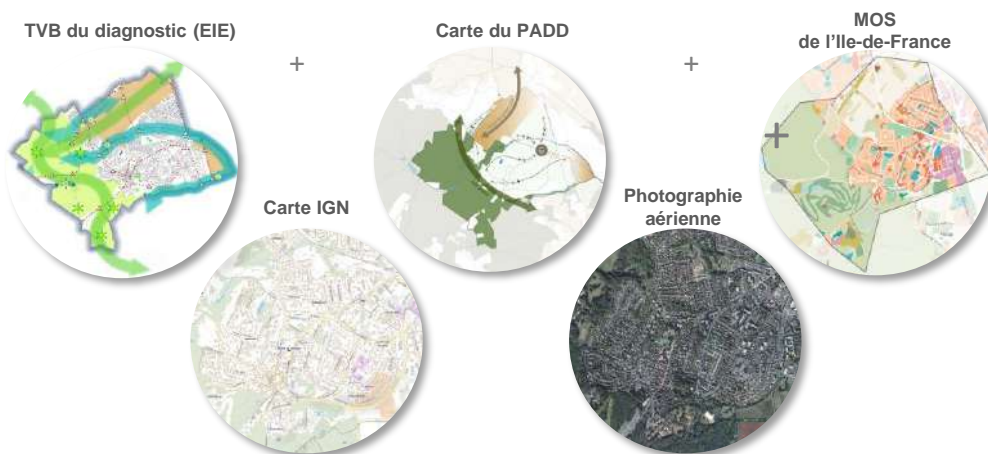


Ajout – classement en EBC des boisements du terrain golf afin de les pérenniser et d'inscrire pleinement le site golfique dans l'écrin forestier.

Maintien - préservation en EBC de la forêt de Montmorency (périmètre de la forêt de protection).

Eléments de sur-zonage au règlement graphique du PLU – focus sur les cœurs d’îlots à protéger

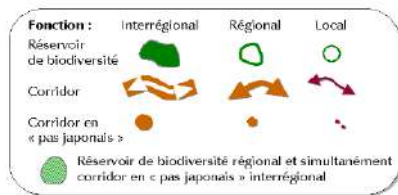
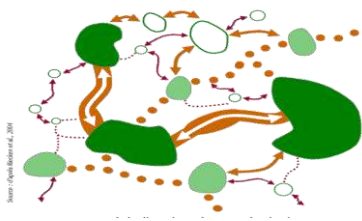
L’identification des cœurs d’îlot végétalisés c’est faite en suivant une méthodologie croisant diverses données avec comme critère majeur la continuité de végétation entre plusieurs jardins.



L’ambition de l’identification de ces espaces est de préserver la trame verte urbaine qui se fait via les continuités végétales (arbres et haies) mais aussi via les concentrations d’espaces verts ponctuant le tissu urbain sous la forme de « pas japonais » (schéma ci-contre).

Ce classement participe également à limiter la densification au profit d’un maintien d’îlot de fraîcheur en milieu urbain qui seront précieux dans un contexte de réchauffement climatique.

Ainsi, plusieurs terrains non bâtis et de taille relativement conséquent font l’objet de la protection de « cœurs d’îlot » afin de pérenniser les « îlots de verdure » qui composent, en complémentarité avec les parcs urbains, de grands espaces de respiration, de fraîcheur et de verdure dans une Ville soumise à la pression urbaine. Cette protection est un outil dans l’équilibre du développement de la Ville entre densification et préservation d’un cadre de vie soutenable.



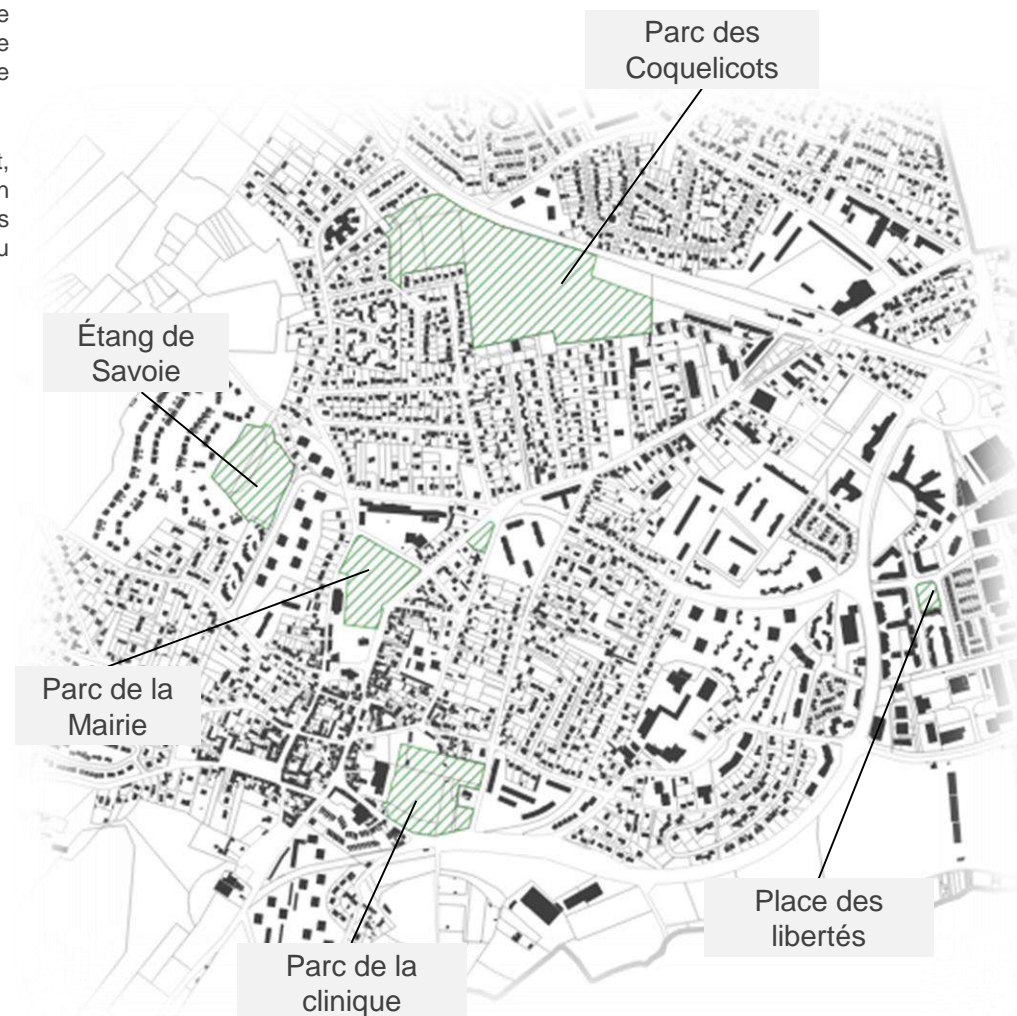
Extrait du règlement graphique

Éléments de sur-zonage au règlement graphique du PLU – focus sur la trame parcs et jardins à protéger

L'application d'une trame de parcs et jardins à préserver sur divers terrains visent à pérenniser la végétation sur l'ensemble de l'ilot. Elle se justifie par le fait de limiter les constructions dans des espaces « urbain » fortement végétalisés et qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

En effet, le classement de ces espaces en zone urbaine se justifie par leur localisation en plein cœur de la Ville et au regard du code de l'urbanisme. Toutefois, il est souligné que ces espaces n'ont pas vocation à accueillir des opérations de densification à termes et que l'aménagement de ces espaces est maîtrisé suivant les dispositions inscrites dans le règlement écrit (article 5.10 des dispositions générales).

Pour information, un classement des parcs urbains en zone naturelle n'assure pas, de fait, leur pérennisation. En effet, le classement en zone naturelle assure seulement un encadrement de l'urbanisation, qui y est limitée. La trame « parc urbain » affirme que ces espaces doivent être conservés en ce sens et que à ce titre, tout projet portant atteinte au caractère végétalisé et de loisirs de ces espaces est proscrit.



Extrait du règlement graphique

JUSTIFICATIONS –
COMPATIBILITÉ AUX TITRES
DES ARTICLES L.131-4 ET L.131-
5 DU CODE DE L'URBANISME

SDRIF

Polariser et équilibrer

		Population	Emplois	Logements	Espaces urbanisés stricts (ha)	Densité humaine
Données de base	2013 (début SDRIF)	14 996 ⁽²⁰¹¹⁾	4 173 ⁽²⁰¹³⁾	6 341,5 ⁽²⁰¹³⁾	298,70 ⁽²⁰¹²⁾	65 ⁽²⁰¹³⁾
	2016	15 401	4 033	6 543	/	/

Disposition prévue par le SDRIF	
Une élévation de la densité humaine et espaces urbanisés à optimiser	<p>A l'échelle de la commune le SDRIF fixe une augmentation minimale de la densité humaine. Une partie de la commune est identifiée au titre des espaces urbanisés à optimiser et une autre comme quartiers à proximité d'une gare. L'élévation de la densité humaine attendue par le SDRIF est de 10% et 15%. Cette orientation doit toutefois être analysée au regard des restrictions de constructibilité liées aux nuisances sonores aériennes.</p>

Compatibilité du PLU avec le SDRIF
<p>Elévation de la densité humaine (+15% à horizon 2031)</p> <ul style="list-style-type: none"> En 2013, densité humaine = 65 (source : www.refter.iau-idf.fr) Objectif SDRIF à 2031 = 65 x 15 % = 74,75 (densité humaine attendue à 2030) Au PLU, à horizon 2031, la densité humaine prévue est : <ul style="list-style-type: none"> = +/- 18 250+ +/- 4 079 emplois = 22 329 sur 298,70 = 65 <p><i>* Espaces urbanisés en 2030, en prenant en compte les dernières données du Refter.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> La densité humaine est de 74,75 en 2031, soit une densité compatible avec celle prévue par le SDRIF.

Disposition prévue par le SDRIF	
Une densification des espaces urbanisés	<p>A l'échelle de la commune le SDRIF fixe une augmentation minimale de la densité moyenne des espaces d'habitat. Une partie de la commune est identifiée au titre des espaces urbanisés à optimiser et une autre comme quartiers à proximité d'une gare. humaine attendue par le SDRIF est de 10% et 15%. Cette orientation doit toutefois être analysée au regard des restrictions de constructibilité liées aux nuisances sonores aériennes.</p>

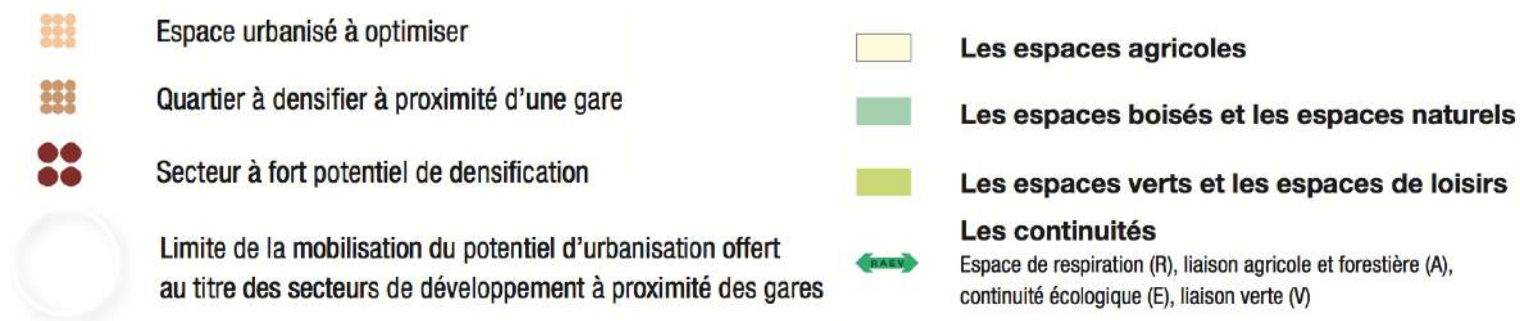
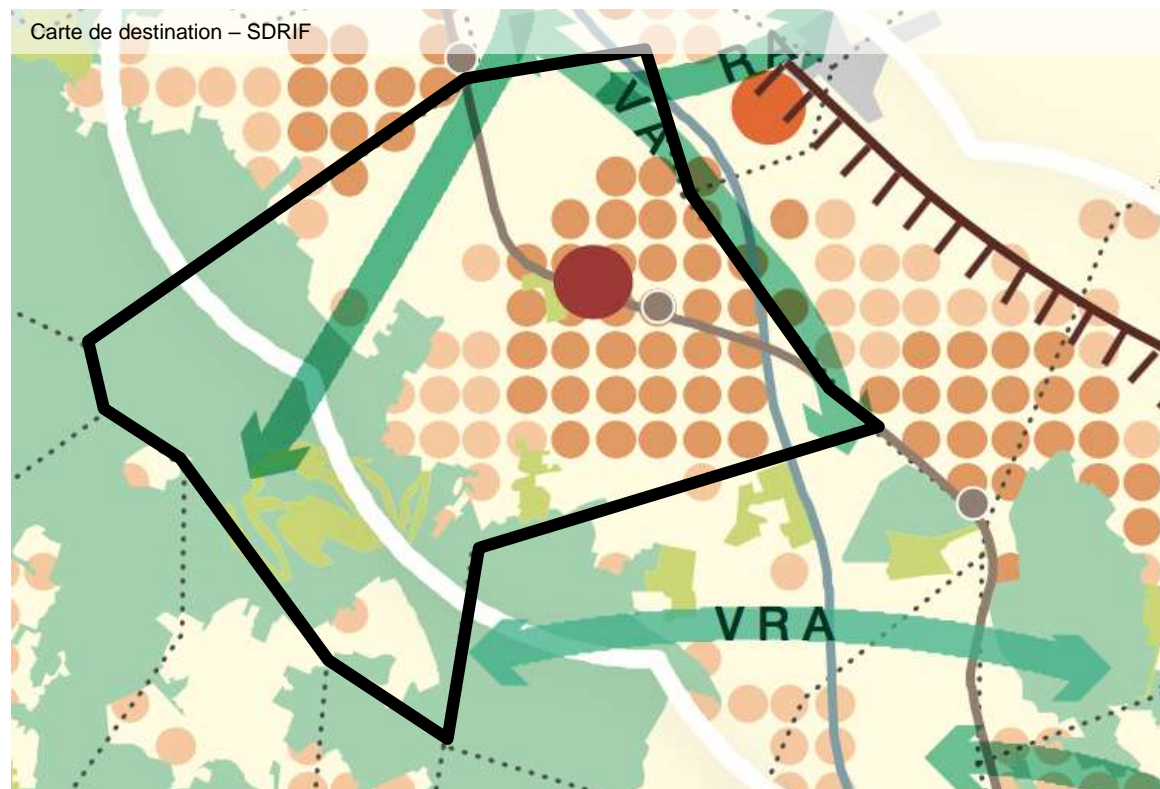
Compatibilité du PLU avec le SDRIF
<p>Densification des espaces d'habitat (+15% de logements à 2031)</p> <ul style="list-style-type: none"> Densité des espaces d'habitat en 2013 = 28,70 (source : www.refter.iau-idf.fr) Objectif SDRIF à 2031 = 28,70 x 15 % = 33 (densité des espaces d'habitat attendue à 2031) Logements projetés sur le temps du PLU (2021-2031) : environ 750 Au PLU, à horizon 2031, la densité résidentielle prévue est : <ul style="list-style-type: none"> = + / 7 294 logements = sur 221 ha = 33 <p><i>* Espaces résidentiels en 2031</i></p> <ul style="list-style-type: none"> La densité résidentielle est de 33 en 2031, soit une densité compatible avec celle prévue par le SDRIF.

SDRIF

Polariser et équilibrer

Plusieurs secteurs d'urbanisation préférentielle sont repérés sur le territoire de Domont.

En compatibilité avec le SDRIF, le PLU de Domont prévoit la création d'OAP visant à développer l'habitat et les activités dans le secteur identifié comme « Quartier à densifier à proximité d'une gare ».



SDRIF

Préserver et valoriser

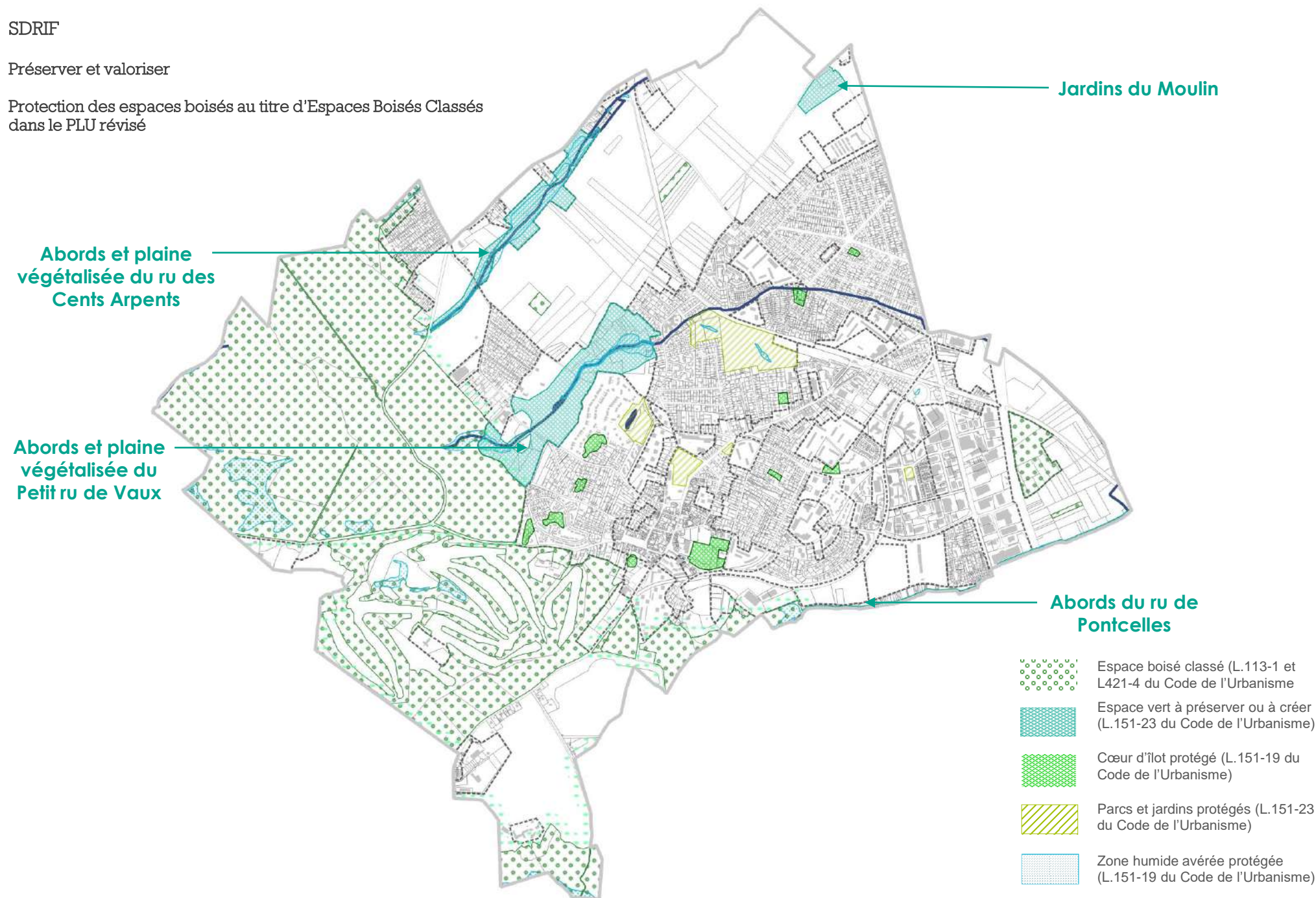
Compatibilité avec le SDRIF

<p>Une affirmation du front urbain d'intérêt régional</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU matérialise la limite du Front urbain d'intérêt régional (FUIR) sur le plan de zonage. • Les espaces situés au-delà du FUIR sont identifiés en zone agricole (A), garantissant ainsi leur préservation.
<p>Une préservation des espaces agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces agricoles identifiés à l'Est et à l'Ouest, sont préservés et protégés au PLU par un zonage agricole (A) qui reconnaît la valeur agro-économique des sols et la fonctionnalité agricole des sièges d'exploitation. Le classement en zone A préserve les terres exploitées et s'inscrit dans le maintien et l'accompagnement fonctionnel de l'activité agricole sur la commune. • La stratégie de développement définit au PLU limite la consommation d'espaces agricoles et les zones à urbaniser s'inscrivent dans la continuité immédiate des tissus urbanisés. • Les espaces agricoles identifiés au SDRIF au sud de la forêt de Montmorency sont classés en zone Ne, dédiée aux espaces naturels et boisés, en cohérence avec l'équipement de formation qui y est implanté.
<p>Une préservation des espaces verts et des espaces de loisirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le SDRIF identifie le parc des coquelicot et la plaine sportive comme espaces verts et espaces de loisirs à pérenniser et à valoriser. • Le PLU protège les parcs par l'inscription d'une prescription graphique « espace vert à protéger ou à créer » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. • Concernant la plaine sportive, le PLU prévoit un zonage Ne en raison de l'aspect naturel du site à la possibilité de développement des installations sportives existantes. • Le PLU protège les espaces boisés de la commune par la protection au titre d'Espaces Boisés Classés de différents sites de la commune.
<p>Une protection des espaces verts et des espaces de loisirs d'intérêt régional</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU prévoit la protection et la valorisation des espaces verts d'intérêt via un zonage N, la définition d'espaces verts à protéger et l'identification d'un secteur Ng sur le golf, et Nj sur les jardins partagés, permettant leurs valorisations dans un objectif de développement touristique et de loisirs.
<p>Une pérennisation des continuités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une continuité majeure est repérée sur Domont. Elle se situe au Nord, vers la forêt de Montmorency → cet espace est identifié en zone N et en zone A, doublée d'une protection au titre des espaces naturels à protéger.

SDRIF

Préserver et valoriser

Protection des espaces boisés au titre d'Espaces Boisés Classés dans le PLU révisé



Documents	Prise en compte dans le projet communal
<p>SDAGE Seine-Normandie</p> <p>Adopté par le Comité de bassin Seine-Normandie le 5 novembre 2015, le SDAGE a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, par arrêté du 1^{er} décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 a été annulé par une décision du tribunal de Paris le 19 décembre 2018. C'est, à ce jour, le SDAGE 2010-2015 qui demeure applicable.</p> <p>SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer La commune de Domont est partiellement concernée par le périmètre du SAGE.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU s'inscrit dans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE Seine – Normandie et le SAGE Croult - Enghien – Vieille Mer. • Le projet de la commune : <ul style="list-style-type: none"> • Dans la mesure de ses possibilités, le PLU de Domont prend en compte pleinement les enjeux liés à l'eau sur son territoire. En effet, il préserve les rus et leurs ripisylves, qui sont classés majoritairement en zones naturelle ou agricole. De plus, ils présentent une protection supplémentaire puisqu'ils sont classés en espaces naturels protégés ; cela concerne l'intégralité du ru de Pontcelles et du ru au nord du territoire, et 79% de la partie superficielle du Petit ru de Vaux. Les plans d'eau sont également classés en zone agricole ou naturelle, ou préservés via un classement en parc urbain protégé. • Les zones humides recensées sont également identifiées au zonage du PLU et disposent d'une protection. De plus, le règlement du PLU prend des dispositions pour protéger les nombreuses sources d'eau du territoire. La ressource semble suffisante pour le développement prévisible de la commune. Enfin, les réseaux d'alimentation en eau potable permettent de desservir l'ensemble des habitants.
<p>Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet de PLU de Domont ne définit pas d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Toutefois, le projet contribue aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (développement d'énergies renouvelables, diminution des besoins en déplacements, développement des modes de circulation douce...).
<p>Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dans son diagnostic, le PLU de Domont a identifié les réservoirs de biodiversité sur son territoire, ainsi que les corridors écologiques, constitutifs de la trame verte et bleue locale. Notons que 97,6% des réservoirs de biodiversité identifiés sont préservés, via un classement en zone N ou A. Certains présentent une protection supplémentaire puisqu'ils font l'objet d'une prescription surfacique. C'est le cas des rus et leurs ripisylves, qui sont majoritairement identifiés comme espaces naturels protégés. De plus, 62,1 ha de réservoirs de biodiversité sont classés en Espace Boisé Classé.

Documents	Prise en compte dans le projet communal
Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE)	<ul style="list-style-type: none"> Le projet de PLU de Domont ne définit pas d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Toutefois, le projet contribue aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (développement d'énergies renouvelables, diminution des besoins en déplacements, développement des modes de circulation douce...).
Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	<ul style="list-style-type: none"> Dans son diagnostic, le PLU de Domont a identifié les réservoirs de biodiversité sur son territoire, ainsi que les corridors écologiques, constitutifs de la trame verte et bleue locale. Notons que 97,6% des réservoirs de biodiversité identifiés sont préservés, via un classement en zone N ou A. Certains présentent une protection supplémentaire puisqu'ils font l'objet d'une prescription surfacique. C'est le cas des rus et leurs ripisylves, qui sont majoritairement identifiés comme espaces naturels protégés. De plus, 62,1 ha de réservoirs de biodiversité sont classés en Espace Boisé Classé.

Documents	Prise en compte dans le projet communal
<p>Programme local de l'habitat (PLHi) de la CA Plaine Vallée approuvé le 31 mars 2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilités offertes dans le règlement de réaliser de nouveaux logements dans les zones urbaines du centre-ville et résidentielles (U1, U2, U3 et U4) mais fortes contraintes issues du PEB. • Possibilité d'améliorer et d'étendre les logements existants via des dérogations, dans le règlement, pour les constructions existantes ne respectant pas le PLU. • Possibilité de produire environ 80 nouveaux logements en moyenne par an (objectif de construction fixé par le SRHH). • Inscription dans le règlement écrit et dans les OAP de dispositions favorisant le caractère durable des futures constructions.
<p>Plan de Déplacement Urbain Ile-de-France (PDUIF)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Imposition de réalisation des aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet. • Définition de normes de stationnement en fonction de la destination des constructions, pour une meilleure adaptation aux usages. • Définition de normes de stationnement pour les cycles non motorisés.

PRISE EN COMPTE DE LA
PRÉSERVATION ET DE LA MISE
EN VALEUR DE
L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS
ET INCIDENCES DE LA MISE
EN ŒUVRE DU PLU

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Milieux naturels et biodiversité
Zone Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> Amélioration globale du fonctionnement écologique de la commune. Préservation des milieux aquatiques (rus). Protection et renforcement des continuités écologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> La commune n'est pas concernée directement par une zone Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à une distance de 11 kilomètres au sud (Saint-Denis) et 11 km au nord (Forêts picardes – massifs des trois forêts et bois du Roi, ainsi que les Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville).
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional		<ul style="list-style-type: none"> La commune n'est pas couverte par une réserve naturelle ou un parc naturel régional. Elle se situe au sud de deux PNR, celui du Vexin Français et celui d'Oise Pays de France. La commune entend toutefois valoriser sa relation directe avec la Forêt de Montmorency par l'intermédiaire du PLU et des objectifs du PADD.
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		<ul style="list-style-type: none"> Deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II sont situées sur le territoire. Ces trois ZNIEFF sont classées en zone naturelle ou agricole. Au sein de ces zones, toutes les constructions sont interdites, sauf certaines exceptions sous conditions. Cela contribue à limiter le risque de pollution et de dérangement des espèces sur ces ZNIEFF.
Réservoirs et continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> Protection et renforcement des continuités écologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> Dans son diagnostic, le PLU de Domont a identifié les réservoirs de biodiversité sur son territoire, ainsi que les corridors écologiques, constitutifs de la trame verte et bleue locale. Notons que 97,6% des réservoirs de biodiversité identifiés sont préservés, via un classement en zone N ou A. Certains présentent une protection supplémentaire puisqu'ils font l'objet d'une prescription surfacique. C'est le cas des rus et leurs ripisylves, qui sont majoritairement identifiés comme espaces naturels protégés. De plus, 62,1 ha de réservoirs de biodiversité sont classés en Espace Boisé Classé.
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> Préservation du fonctionnement des zones humides et des fonctionnalités actuelles et futures des rus. 	<ul style="list-style-type: none"> Les zones humides sont identifiées au règlement graphique et disposent d'une protection spécifique. Le projet de PLU est également compatible avec le SDAGE et le SAGE, et contribue donc à la préservation des cours d'eau.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Paysage, patrimoine naturel et bâti
Site inscrit	<ul style="list-style-type: none"> Préservation et valorisation des motifs paysagers caractéristiques de la commune : espaces agricoles. Valorisation des tissus anciens à valeur patrimoniale et architecturale. Amélioration de la qualité des paysages perçus et du paysage d'inscription de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> La commune de Domont n'est pas concernée par un site inscrit.
Site classé		<ul style="list-style-type: none"> La commune de Domont n'est pas concernée par un site classé.
Plan de Paysage		<ul style="list-style-type: none"> Aucun plan paysage ne concerne la commune de Domont.
SPR et PSMV		<ul style="list-style-type: none"> Aucun SPR ni PSMV ne concerne la commune de Domont.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur		<ul style="list-style-type: none"> On recense trois unités paysagères inscrites sur le territoire de Domont : les buttes et vallons de Carnelles, L'Isle-Adam et Montmorency, le Vallon du Petit Rosne et les lisières urbanisées de l'ouest de la plaine de France.

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Sols, sous-sols et déchets
Sites et sols pollués	<ul style="list-style-type: none"> Maîtrise de l'exposition des populations aux risques et aux nuisances industriels et anthropiques. 	<ul style="list-style-type: none"> Un site pollué est identifié sur la commune de Domont, sur la parcelle AN 075, au titre de l'existence d'une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement à partir de février 1980. L'entreprise n'exploite plus les lieux depuis mai 2004.
Anciens sites industriels et activités de services		<ul style="list-style-type: none"> Les anciens sites industriels et activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution de services appelée BASIAS sont répertoriés au nombre de 53 dans la commune de Domont. Il s'agit, pour la majeure partie d'entre eux, d'activités insérées au sein des zones d'activités existantes.
Carrières		<ul style="list-style-type: none"> La commune de Domont accueille un site d'exploitation d'une carrière souterraine de Gypse, liée à l'exploitation de Montmorency.
Déchets		<ul style="list-style-type: none"> Aucun projet d'établissement de traitement des déchets n'est connu.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Ressources en eau
Périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration des capacités d'absorption des eaux de ruissellement par les sols. • Maîtrise des rejets dans le milieu récepteur tant en quantité qu'en qualité. • Meilleure disponibilité de la ressource en eau. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun captage d'eau potable ne se situe sur la commune, cependant un périmètre de protection éloignée de captage recoupe le territoire au nord.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques		<ul style="list-style-type: none"> • La qualité des ressources en eau superficielles et souterraines est préservée par des mesures réglementaires.
Captage prioritaire grenelle		<ul style="list-style-type: none"> • Aucun captage prioritaire grenelle n'est présent sur le territoire de Domont.
Zone de répartition des eaux (ZRE)		<ul style="list-style-type: none"> • Le projet communal n'est pas concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE)
Assainissement et capacité d'assainissement		<ul style="list-style-type: none"> • La gestion de l'assainissement collectif est assurée par la CAPV et les eaux collectées sont traitées à la station d'épuration Bonneuil-en-France. • Celle-ci présente une capacité nominale de 300 000 EH et d'une charge entrante de 282 323 EH en 2019. La commune présente également un réseau d'assainissement des eaux pluviales. Celles-ci sont rejetées au milieu naturel.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Risques et nuisances
Risques et aléas naturels	<ul style="list-style-type: none"> Maîtrise de l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux risques et nuisances naturels. 	<ul style="list-style-type: none"> Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Essonne, la commune de Domont est concernée par le risque sismique (zone 1), le risque de mouvements de terrain lié à un aléa retrait-gonflement fort et le risque de transport de matière dangereuse par voie routière et par canalisation. Le PLU n'expose pas et ne renforce pas l'exposition aux risques des biens et des personnes. Les dispositions liées à la construction en zone de risque de retrait-gonflement des argiles sont rappelées dans le règlement.
Plan de Prévention des Risques		<ul style="list-style-type: none"> La commune de Domont n'est concernée par aucun plan de prévention des risques approuvé, mais le PPRi Croult-Petit Rosne et Morée est actuellement en cours d'élaboration. La commune de Domont se situant sur le bassin versant du Petit-Rosne, elle est concernée par cette étude des aléas.
Nuisances connues (lumineuses, sonores, vibratoires...)		<ul style="list-style-type: none"> La commune de Domont est concernée par des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport. Le projet communal ne prévoit pas de projets susceptibles d'entraîner de nouvelles nuisances.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures		<ul style="list-style-type: none"> La commune de Domont est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy. Elle est partiellement incluse dans les périmètres des zones A, B et C.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU	Air, Energie, Climat
<p>Enjeux spécifiques relevés au SRCAE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé le 23 novembre 2012. • Le projet de commune fait objet d'une incitation et d'une mise en œuvre de pratiques vertueuses : <ul style="list-style-type: none"> - en favorisant le maintien du caractère compact et ramassé des urbanisations qui assure le maintien de l'échelle du piéton, des mobilités douces et de la proximité. - en autorisant l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sous conditions qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux. - en autorisant la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales afin de permettent de limiter ou d'éviter les émissions de gaz à effet de serre et qui vise à une économie des ressources sous conditions qu'elles ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
<p>Plan Climat-Air Energie Territorial (PCAET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique des ENR</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La Communauté d'agglomération Plane Vallée est en cours d'adoption de son Plan Climat Air Energie Territorial.
<p>Projet éolien ou de parc photovoltaïque</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Au Schéma Régional Eolien d'Ile-de-France, Domont ne fait pas partie des communes du Val d'Oise présentant un potentiel. • Aucun projet éolien ou de parc photovoltaïque n'est connu.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain
Objectifs de maîtrise de la consommation d'espace		<ul style="list-style-type: none"> • La commune s'inscrit dans les objectifs de développement fixés par le SDRIF. Les objectifs de développement résidentiel et économique sont contenus au sein de l'enveloppe urbaine existante et dans des secteurs à urbaniser à la faible valeur agricole et environnementale. • Le renforcement et la diversification de l'offre résidentielle sont envisagés par la mobilisation de gisements fonciers en renforcement (cœur d'îlot, espaces libres) préférentiellement sur le pôle gare.
Optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain constitué	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation des espaces agricoles, naturels et boisés, de la trame verte urbaine de la commune. • Maintien de la fonctionnalité environnementale du territoire communal • Conservation et recherche du caractère contenu et aggloméré de l'enveloppe bâtie existante de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre du projet de commune, les potentialités d'optimisation foncière sont basées sur la mobilisation des gisements fonciers dans l'enveloppe bâtie constituée de Domont. Ce potentiel est cependant limité du fait d'une mutation récente du tissu urbain.
Ouverture à l'urbanisation		<ul style="list-style-type: none"> • Les zones d'urbanisation futures ne présentent aucun impact significatif sur leur environnement : <ul style="list-style-type: none"> - Elles ne sont pas reconnues au regard de leur qualité biologique spécifique. - Elles bénéficient d'une insertion éco paysagère assurée dans le cadre de l'OAP ou d'autres outils réglementaires. - Elles ne sont pas concernées par des risques particuliers et ne sont pas en mesure d'accroître les phénomènes à l'origine de risques potentiels sur la commune. - Elles correspondent à des zones déjà ouvertes à l'urbanisation dans le PLU initial.



INDICATEURS DE SUIVI

ORIENTATION DU PADD	CRITERE	INDICATEURS
Le développement économique		
Accueillir de nouveaux emplois	<ul style="list-style-type: none"> • La politique de développement économique génère-t-elle la croissance de l'emploi attendue ? • Les zones d'activités économiques se renforcent-elles suivant les objectifs ? • L'offre foncière existante est-elle susceptible d'accueillir de nouvelles activités économiques ? 	- Evolution globale de l'emploi au lieu de travail et du taux de concentration de l'emploi
Encourager la diversification et la requalification des espaces d'activités		- Evolution des établissements dans les activités liées à la plate-forme aéroportuaire (fret, logistique, etc
Accompagner la régénération des activités économiques		- Evolution de la densité d'emplois/ha à l'échelle des ZAE
Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire communal		- Localisation des implantations économiques nouvelles - Localisation et évolution de l'offre immobilière à destination des nouvelles formes de travail
Le développement agricole		
Affirmer la vocation des grands espaces situés à l'Est et au Sud de la commune pour l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> • La consommation foncière est-elle optimisée ? 	- Nombre d'hectares de foncier agricole urbanisé et densité des opérations (pour l'habitat, en logements/ha)
Valoriser ces grands espaces agricoles		- Evolution des secteurs agricoles constructibles - Evolution des activités de diversification des exploitations agricoles
L'équipement commercial		
Redynamiser l'offre commerciale du centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> • Le commerce de proximité est-il pérennisé ? • Le dimensionnement des nouveaux commerces répond-il aux besoins des nouveaux secteurs urbains Domontsiens ? 	- Localisation des établissements de commerce de détails
Optimiser et renforcer l'offre en commerces des pôles existants		- Evolution du nombre de commerces de proximité (commerces de détails, restauration) - Surfaces commerciales autorisées en CDAC
Accompagner les projets de développement urbain d'une offre commerciale nouvelle		- Dispositifs réglementaires et opérationnels pour pérenniser l'activité commerciale

ORIENTATION DU PADD	CRITERE	INDICATEURS
La politique d'habitat		
Accueillir de nouveaux habitants dans la commune	<ul style="list-style-type: none"> • La production de logements atteint-elle les niveaux visés (quantitatifs et qualitatifs) ? • Cette production concourt-elle à densifier les tissus bâtis existants ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la structure démographique de la commune - Nombre de logements produits par an et localisation - Typologie des logements livrés (individuel pur ou groupé, collectif, en résidence; taille) - Evolution de la répartition des logements locatifs sociaux par gestionnaire - Evolution de la demande sociale, et des loyers - Evolution de la production de nouveaux logements spécifiques pour les personnes âgées
Poursuivre le développement résidentiel		
Répondre aux besoins diversifiés des habitants actuels et futurs et permettre à l'échelle des opérations, une diversité des formes urbaines		
Permettre le renouvellement urbain, la réhabilitation et la densification des tissus d'habitat existant		
La politique de transports et de déplacements		
Développer les conditions d'une offre de transport alternative à la voiture individuelle	<ul style="list-style-type: none"> • Les équipements et services sont-ils rapidement accessibles en modes actifs (temps de parcours) ? • Quel-est l'avancement du projet de gare ? • Comment évoluent le maillage du territoire en infrastructures dédiées aux mobilités partagées et décarbonées ? • Comment évolue le nombre d'habitants situés à moins de 10 min à pied d'une gare ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Isochrones piétons (accès aux équipements, services etc.) - Evolution du déploiement du territoire en bornes de recharges véhicules électriques - Evolution des aménagements urbains en faveur d'un usage collectif de la voiture individuelle (aires de covoiturage, autopartage, etc.) - Indicateurs d'usages des TC et variation globale de l'offre en TC (par exemple le nombre de voyageurs/jour réseau Rémi) - Evolution du mètre linéaire de pistes cyclables et/ou de cheminements sécurisés / pacifiés. - Taux de motorisation des ménages
Améliorer l'accessibilité interne de la commune		
Ouvrir une gare		
Optimiser les espaces situés à proximité des arrêts de desserte en transports collectifs existants et futurs		

ORIENTATION DU PADD	CRITERE	INDICATEURS
Le développement touristique et de loisirs		
Créer une nouvelle polarité communale à vocation d'équipements (Bd de l'Europe)	<ul style="list-style-type: none"> • Quelle est le niveau de diversité d'équipements de loisirs au sens large (culturel, associatif, sportif) ? • Les réaménagements des espaces publics aux abords des pôles d'équipements sont-ils réalisés ? • Les projets de requalification et de mise en valeur des patrimoines et des espaces publics sont-ils réalisés ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de projets d'aménagements et d'équipements réalisés - Evolution de la fréquentation du Domaine de Montjean - Evolution du nombre de licenciés dans les associations sportives
Optimiser et renforcer l'offre en équipements existante		
Valoriser les abords des pôles d'équipements		
Rendre plus lisible les éléments de patrimoine architectural et urbain		
La modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain		
Affirmer la vocation agri-naturelles des grands espaces non construits situés à l'Est et au Sud de la commune	<ul style="list-style-type: none"> • La consommation foncière est-elle optimisée ? • Les objectifs de densité et de diversification des formes urbaines sont-ils à minima atteints ? • Où le développement urbain a-t-il lieu ? S'effectue-t-il prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Part du nombre de logements réalisés dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine <ul style="list-style-type: none"> - dont logements construits, - dont logements produits par remobilisation de l'existant (changement de destination, division, etc.) - Densité en nombre de logements par hectare dans les zones à urbaniser - Part des nouvelles implantations économiques (dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine)
Dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins économiques et démographiques		
Envisager le développement urbain dans un objectif de maîtrise de l'extension des espaces urbanisés		
Préserver la ressource foncière en faisant évoluer les tissus bâtis existants (mixte et économique)		
La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers		
Valoriser la présence des espaces libres et du végétal	<ul style="list-style-type: none"> • Comment évolue la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers ? • Comment évoluent les espaces naturels sensibles ? • Comment évolue leur qualité et leur importance ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution des surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers - Nombre de projets de renaturation et d'actions « ERC » - Evolution de la nature en ville
Renforcer l'intégration de la nature au sein des espaces urbanisés		
Valoriser les grands marqueurs du patrimoine agricole, naturel et paysager de la ville		

ORIENTATION DU PADD	CRITERES	INDICATEURS
La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques		
Améliorer le fonctionnement écologique et améliorer les écosystèmes de la biodiversité locale et régionale	<ul style="list-style-type: none"> • Le fonctionnement écologique du territoire est-il conforté et renforcé ? • La qualité des espaces naturels s'améliore-t-elle ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la surface des éléments naturels nécessaires au fonctionnement écologique (pour l'ensemble du territoire, et plus spécifiquement au sein des réservoirs et corridors définis au PLU) - Evolution de l'occupation du sol au sein des terrains identifiés en « espaces boisés classés » - Evolution de la densité en espaces verts des tissus bâtis.
Affirmer et mettre en valeur le réseau de parcs urbains, notamment le Domaine de Montjean		
Protéger et valoriser la biodiversité en milieu urbain		
La maîtrise des risques et nuisances		
Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé	<ul style="list-style-type: none"> • La sensibilité du territoire face aux risques et nuisances est-elle prise en compte ? • L'urbanisation (nouvelle et en renouvellement) intègre-t-elle les dispositions techniques en faveur de la tempérance urbaine ? • Les aménagements et les projets intègrent-ils les dispositions en faveur de la gestion des eaux pluviales ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Développement de la gestion alternative des eaux pluviales (linéaires de noues aménagés, linéaires de réseaux séparatifs etc.) - Encadrement du développement urbain dans les secteurs soumis aux aléas et/ou aux nuisances - Dispositions en faveur de la végétalisation des espaces urbains (dés-imperméabilisation, végétalisation des murs et toitures, etc.)
Intégrer une approche bioclimatique des aménagements pour limiter les effets du changement climatique		
L'énergie		
Poursuivre les efforts pour améliorer la performance climat-énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Les conditions pour une transition énergétique et climatique sont-elles favorisées ? • Les aménagements en faveur de la ville des courtes distances sont-ils réalisés ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la consommation énergétique globale (déplacements / résidentiel / activités) - Evolution des émissions de gaz à effet de serre - Evolution de la performance énergétique des bâtiments (activités, résidentiels, collectivité) - Nombre de rénovations énergétiques des bâtiments réalisées
Valoriser les modes de déplacements durables pour le quotidien		
Améliorer les performances énergétiques des constructions et répondre aux enjeux de réhabilitation énergétique		
Les paysages		
Veiller à l'intégration paysagères des tissus urbains existants (amélioration) ou projetés (mise en œuvre)	<ul style="list-style-type: none"> • Les principales caractéristiques paysagères et architecturales du territoire sont-elles préservées et valorisées ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des principes d'aménagement en entrée de ville - Prise en compte des principes d'aménagement relatifs à l'environnement et aux paysages dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.
Améliorer le traitement des entrées de ville		
Mettre en valeur l'espace public		