

**Commune de**

**LUZARCHES**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**MODIFICATION N°3**

**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

**RAPPORT DE PRESENTATION**



**SOMMAIRE**

	<b>Page</b>
<b><u>INTRODUCTION</u></b>	3
Le PLU - Aspects généraux	3
Contenu du document	4
<b><u>CHAPITRE I - LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION</u></b>	5
<b>1.1. - Les données de base</b>	7
<b>1.2. - Les objectifs d'aménagement</b>	7
1.2.1. Nature de la modification	7
1.2.2. Hypothèses d'aménagement	8
A – Création de deux secteurs d'habitat	8
B – Mise en compatibilité du PLU avec le PDUIF	10
C – Mise en compatibilité du PLU avec le SDRIF	10
<b><u>CHAPITRE II - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU</u></b>	13
2.1. - Rappel	15
2.2. – La modification du règlement	15
2.3. – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	20
2.4. - Evolution des superficies des zones	29

---

<b><u>CHAPITRE III - MISE EN ŒUVRE DU PLAN</u></b>	31
<b>3.1. - Préambule</b>	33
<b>3.2. - Les implications</b>	33
<b>3.3. - Les actions d'accompagnement</b>	34
A - L'action foncière	34
B - La gestion de l'espace	34
<b>3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement :     mesures de préservation et de mise en valeur</b>	35
3.4.1. - La commune et le paysage	35
3.4.2. - La commune et les milieux naturels	35
3.4.3. - Le cadre bâti	39

## INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de la commune de Luzarches a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 21 décembre 2011. Ce document a fait l'objet de deux modifications en novembre 2013 et septembre 2018 puis d'une modification simplifiée en mars 2015.

Conformément aux termes de l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme le Maire a décidé d'engager une nouvelle modification du PLU.

### **Le PLU - Aspects généraux**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 101-3, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « à *changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables,*
- à *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*
- à *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».*

### **Contenu du document**

Le présent rapport concerne la modification n°3 du PLU de Luzarches, laquelle ne couvre qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- un règlement écrit n°5a,
- un règlement graphique n°5d / plan de découpage en zones « ville » (échelle 1/ 2 000<sup>e</sup>),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

#### **1 - LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION**

#### **2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU**

#### **3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues.

## **CHAPITRE PREMIER**

### **LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION**



## **1.1. - LES DONNÉES DE BASE**

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2011 demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Luzarches.

## **1.2. - OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

### **1 - 2 - 1 - Nature de la modification**

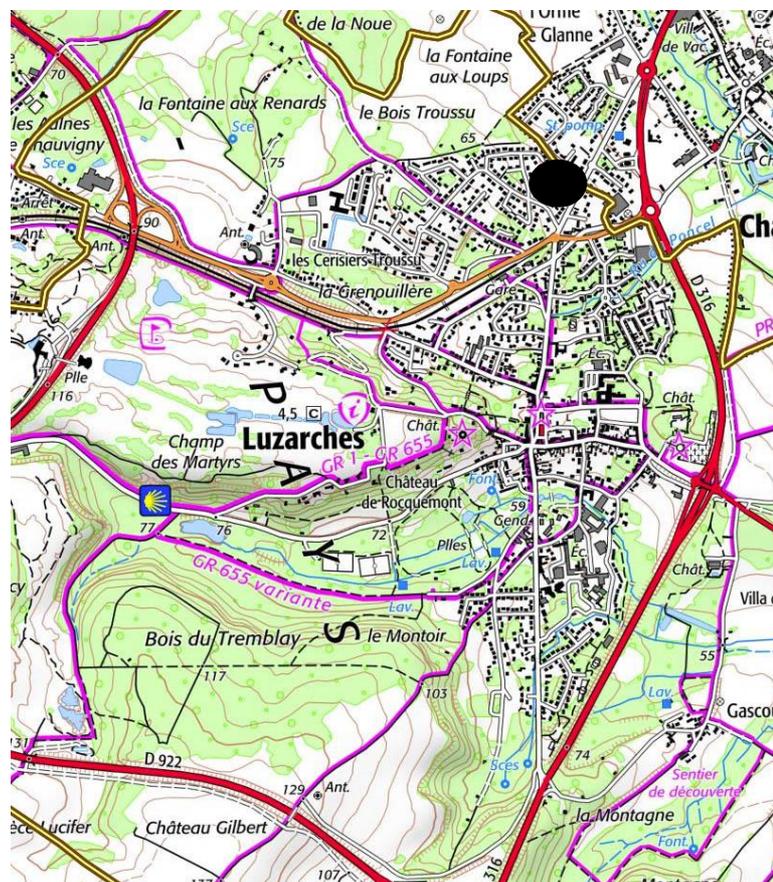
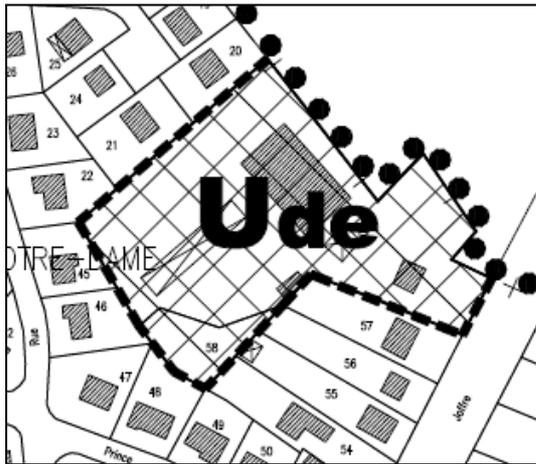
Les modifications proposées concernent :

- La création de deux secteurs d'habitat de type éco-quartier (Ude) et la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- La mise en compatibilité du PLU avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF),
- La mise en compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF).

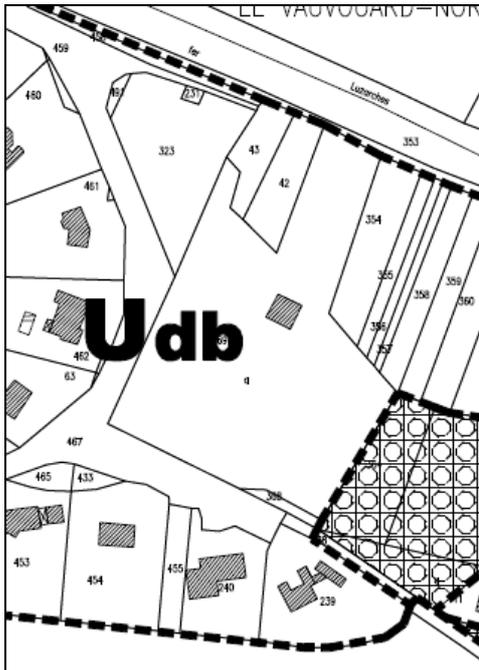
## 1 - 2 - 2 - Hypothèses d'aménagement

### A – Création de deux secteurs d'habitat de type éco-quartier

Le premier secteur figurait déjà au plan en tant que secteur à requalifier ; il s'agit de l'ancienne ferme Duwer au Nord de l'agglomération. Les OAP qui avaient été rédigées lors de l'élaboration du PLU devront être modifiées afin de les adapter aux caractéristiques du projet attendu.



Le second secteur se situe chemin du Vauvouard et couvre une propriété totalement à l'abandon. Après démolition de l'unique habitation, il est prévu la réalisation d'un programme de construction en bois.



## B – Mise en compatibilité du PLU avec le PDUIF

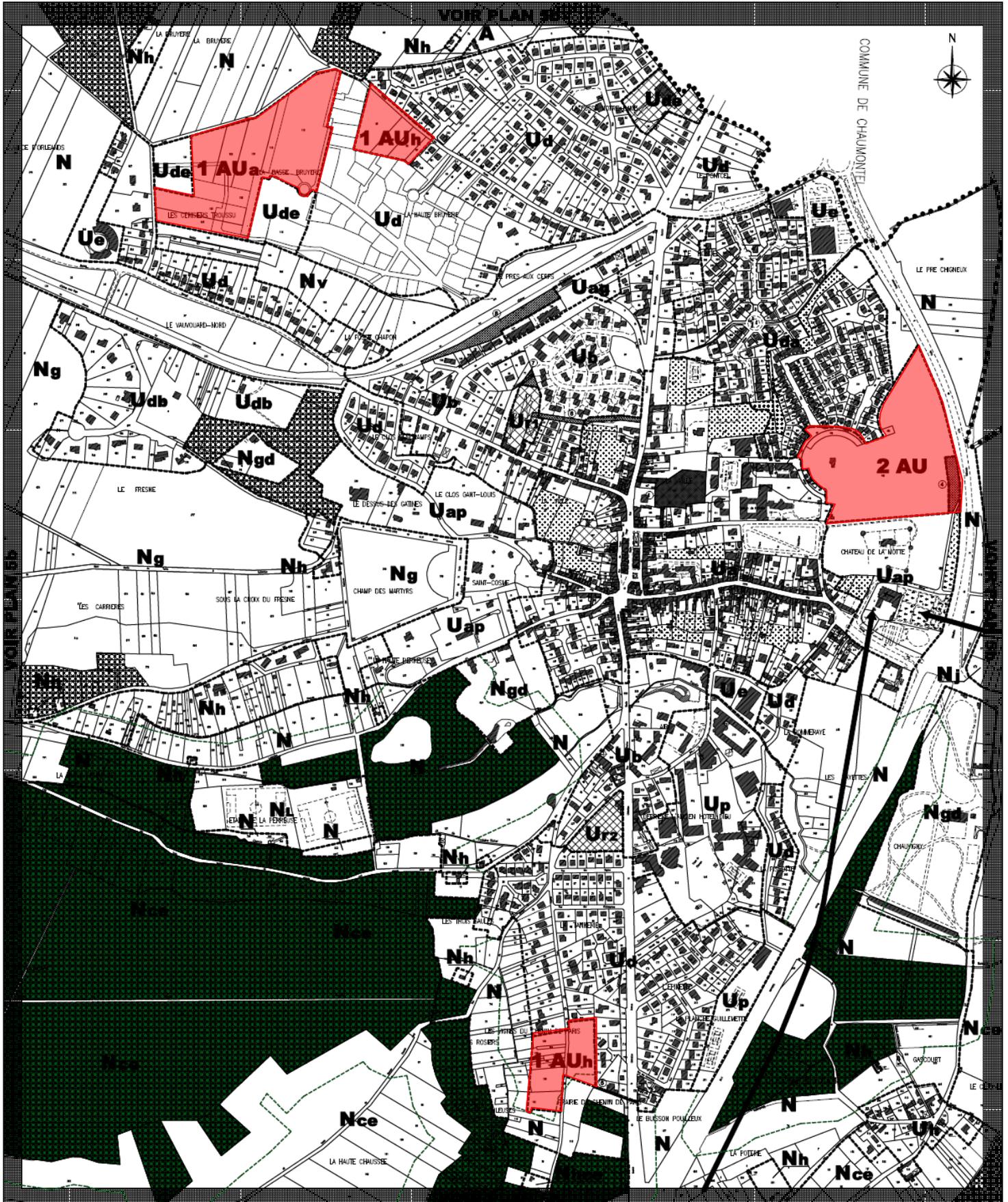
Le PDUIF est un document supra communal avec lequel le PLU doit être compatible depuis le 19 juin 2017. Ce document fixe notamment des normes pour le stationnement privé qui concernent aussi bien les surfaces exigées pour les voitures dans les bâtiments de bureaux que le stationnement des vélos dans les constructions nouvelles. Ces normes doivent être intégrées dans le règlement du PLU.

## C – Mise en compatibilité du PLU avec le SDRIF

Approuvé en décembre 2013, le SDRIF est un document qui s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité. Il prévoit notamment que les zones AU non mobilisées soient reclassées en zone naturelle ou agricole. Dans le cas de Luzarches, et compte tenu de la présence d'une gare, un potentiel de 17ha70 de zones à urbaniser a été attribué.

La modification du PLU doit être l'occasion de vérifier la disponibilité des zones AU inscrites et éventuellement d'effectuer une mise à jour du plan.

Quatre zones AU figurent au plan : 2 zones 1AUh pour une superficie de 2ha40, 1 zone 1AUa de 5ha88 et une zone 2AU de 4ha86. Sur ces quatre zones, 3 ont été équipées et aménagées : 1AUh et 1AUa, seule la zone 2AU n'a pas été urbanisée.





## **CHAPITRE DEUXIÈME**

### **JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU**



## **2 - 1 - Rappel**

➤ Le territoire communal couvert par le PLU approuvé se divise en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif,
- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU,
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A,
- les zones protégées au titre de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

➤ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont également indiqués :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les éléments de paysage ou de patrimoine à protéger.

➤ La présente modification concerne :

- la modification du règlement,
- la création de deux sous-secteurs Ude1 et Ude2,
- le reclassement des zones 1AUa et 1AUh en zone UD.

## **2 - 2 – La modification du règlement**

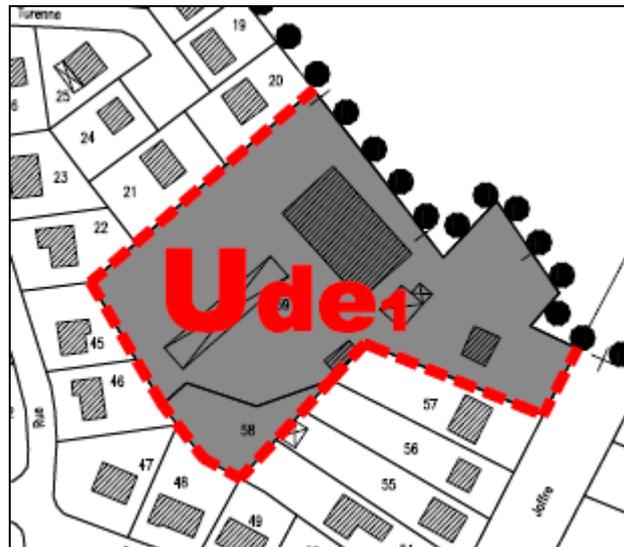
### **2.2.1. – Le règlement graphique**

Les plans de découpage en zones intègrent les changements affectant certaines zones.

- *Le secteur Ude1*

Ce secteur existait au PLU approuvé en 2011 (Ude). C'est un secteur à vocation d'éco-quartier dans lequel un habitat groupé est attendu. La densité envisagée implique que les règles soient adaptées ou fixées par les OAP (ce qui est le cas ici).

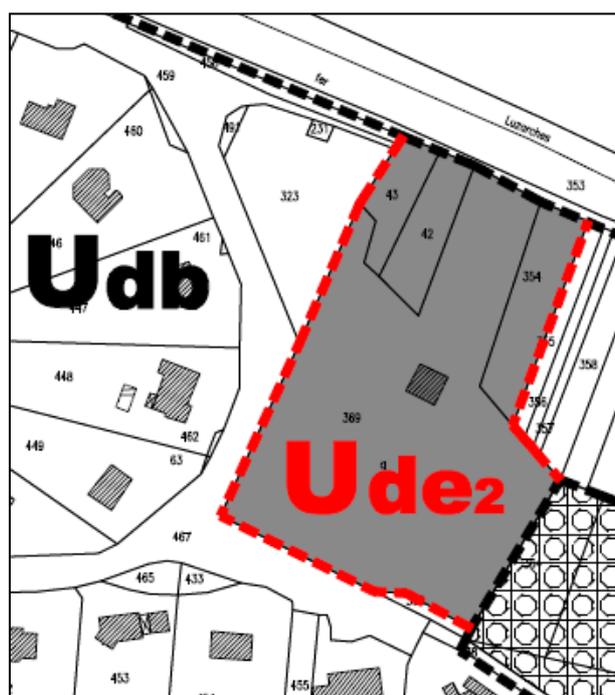
La superficie est identique à celle du PLU de 2011. Le secteur Ude1 est situé au Nord de la ville en limite de Chaumontel.



- *Le secteur Ude2*

Situé chemin de Vauvouard dans le quart Nord-Ouest de la ville, en bordure de la voie ferrée, les parcelles composant le secteur étaient classées précédemment en zone Udb (zone urbaine pavillonnaire très peu dense). Il s'agit d'une propriété bâtie à l'abandon dont la maison a été à plusieurs reprises vandalisée.

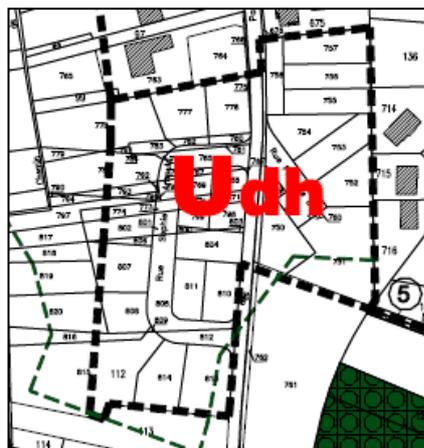
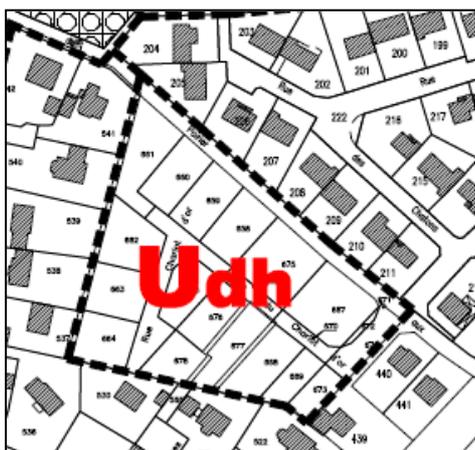
Le secteur a pour vocation l'accueil d'un programme de constructions en bois de type pavillonnaire de moyenne densité (900 m<sup>2</sup> en moyenne) ; sa superficie s'élève à 1ha30 environ.



- *Le secteur Udh*

Il correspond aux anciennes zones 1AUh qui ont été urbanisées. Il s'agit d'une mise à jour dans le cadre de la compatibilité du PLU avec les orientations du SDRIF. Les zones 1AUh sont des zones qui ont été « mobilisées » (entendre par là aménagées) et qui ne sont plus des zones d'extension future aux sens donnés par le PLU de 2011.

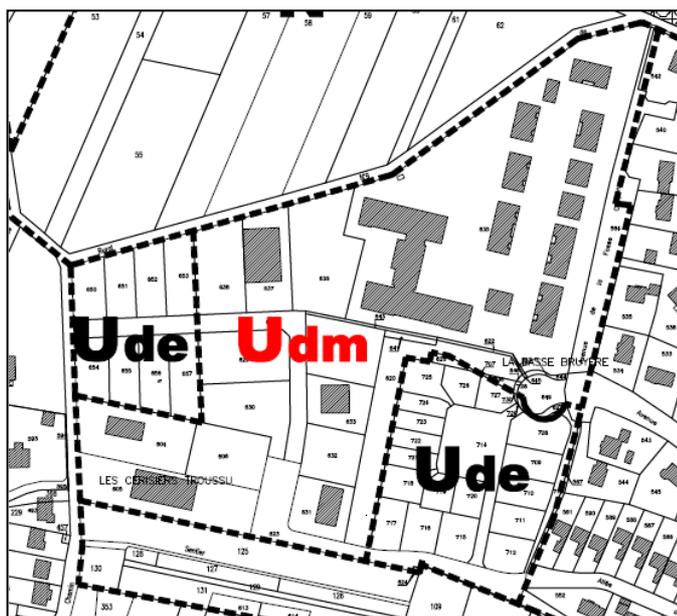
Deux zones 1AUh sont ainsi reclassées en zone Udh : une zone au Nord, imbriquée dans un tissu déjà pavillonnaire ; une zone au sud, en extension de la ville.



- *Le secteur Udm*

Il correspond à l'ancienne zone 1AUa. Il s'agit d'une zone entièrement viabilisée dans laquelle 80 % des terrains sont bâtis.

L'indice « m » rappelle que la vocation du secteur Udm est mixte ; l'habitat côtoie des activités de services. Le secteur Udm est situé au Nord-Ouest de la ville entre une zone d'activités (Ue) et une zone pavillonnaire (Ud).



### 2.2.2. – Le règlement écrit

- Dans toutes les zones

La plaquette des recommandations architecturales réalisée par le PNR a été annexée au règlement.

Dans le cadre de la compatibilité du PLU avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France, les normes de stationnement ont été intégrées au règlement du PLU.

Consécutivement à la promulgation de la loi ALUR en 2014, les dispositions des articles 5 (taille des terrains) et 14 (coefficient d'occupation du sol) ne sont plus réglementées. Par ailleurs deux articles (15 et 16) font leur apparition : l'article 15 concerne les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ; l'article 16, les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Dans la zone UD

#### - Secteur Udh

Dans le cadre de la mise à jour du document, les zones 1AUh inscrites au PLU ont été reclassées en secteur Udh.

Il s'agit de secteurs totalement urbanisés pour lesquels l'ancien règlement de la zone 1AUh a été conservé. Les différences avec la réglementation de Ud expliquent qu'un secteur spécifique Udh ait été préféré.

#### - Secteur Udm

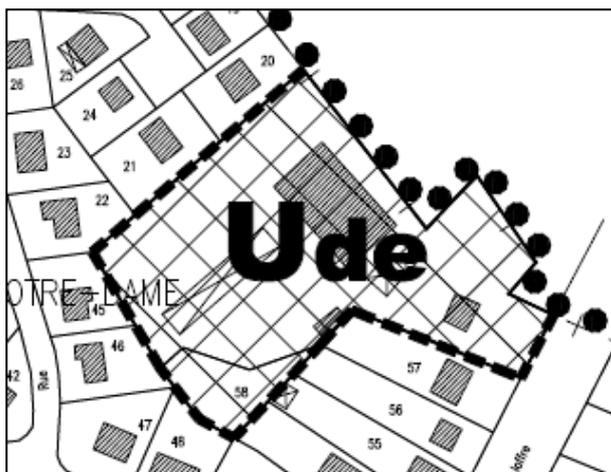
Ce secteur remplace la précédente zone 1AUa et conserve le même règlement. Il s'agit d'une zone entièrement viabilisée et dans laquelle 80 % des parcelles sont bâties.

#### - Secteur Ude1

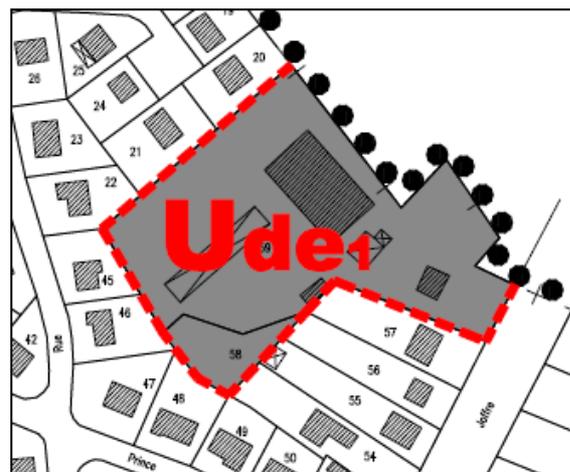
Il s'agit du secteur correspondant à la ferme DUWER en limite avec Chaumontel ; ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce secteur existait déjà au PLU approuvé en 2011.

Toutes les caractéristiques réglementaires figurent dans le chapitre consacré aux OAP.

L'opération sera entièrement résidentialisée (grille privative donnant boulevard du Maréchal Joffre).



Ancien zonage



Nouveau zonage

#### - Secteur Ude2

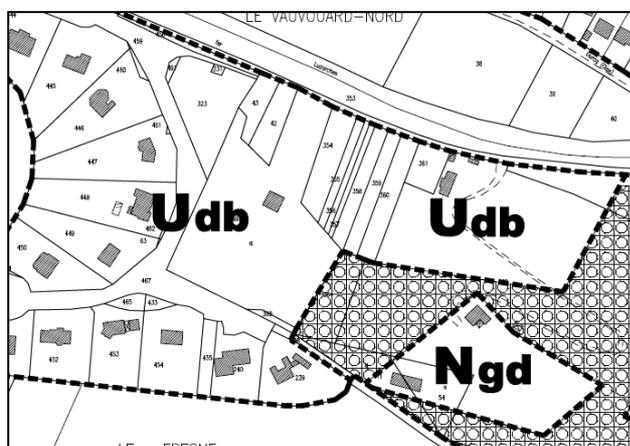
Le secteur Ude2 est nouveau et correspond à une propriété à l'abandon située chemin du Vauvouard. Le terrain était classé au PLU approuvé en 2011 en zone Udb, zone pavillonnaire de faible densité.

La création du secteur Ude2 correspond à une volonté municipale de résoudre le déficit d'image en entrée d'agglomération et d'autre part à densifier l'urbanisation dans cette partie de la ville.

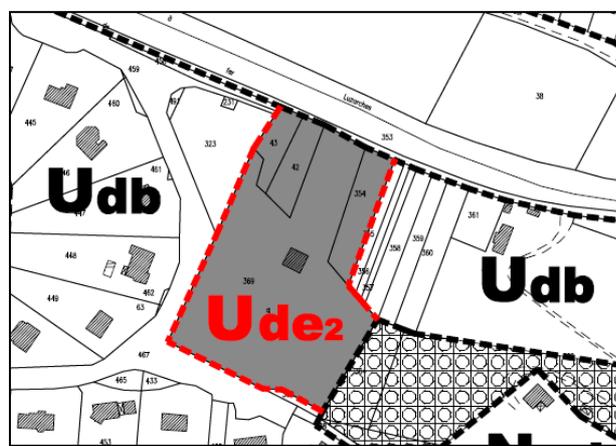
13 constructions sont attendues, pour une superficie moyenne de 900 m<sup>2</sup> environ.

Le secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation avec pour objectif d'individualiser l'opération : constructions en bois, utilisation de l'altimétrie du terrain pour étager les volumes, places couvertes type Carport en bois, places de jours, eaux pluviales traitées en point bas du secteur, résidentialisation de l'opération (grille d'entrée chemin de Vauvouard).

Les caractéristiques réglementaires du secteur sont exposées dans la rubrique consacrée aux OAP.



Ancien zonage



Nouveau zonage

- Recommandations architecturales

La plaquette établie par le PNR sur la ville de Luzarches sera jointe en annexe du règlement écrit. Il s'agit d'un cahier de recommandations architecturales dont l'ambition est de guider les habitants préalablement à l'acte de construire.

## 2 - 3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### 2.3.1. – Préambule

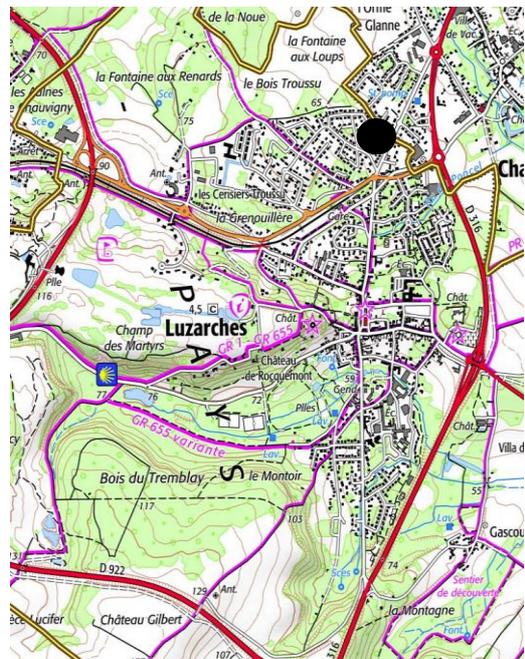
Les OAP constituent l'une des pièces du PLU. Le secteur Ude1 disposait déjà d'OAP mais elles n'étaient pas du tout adaptées à l'opération pressentie. De nouvelles OAP ont donc été rédigées.

En ce qui concerne le secteur Ude2, il n'y avait aucune OAP dans la zone Udb dont il est issu, des principes d'aménagement ont donc été définis dans le cadre de la modification du PLU.

### 2.3.2. – Le secteur Ude1

#### Périmètre

Le secteur soumis à des OAP présente une superficie de 8 627 m<sup>2</sup> et est situé au Nord de la ville en limite communale avec Chaumontel. A noter, que le périmètre de l'opération concerne également deux parcelles situées sur le territoire de Chaumontel pour une superficie totale de 9 679 m<sup>2</sup>.



#### Vocation

L'opération envisagée doit accueillir 29 logements individuels. Le secteur est à vocation habitat exclusivement, avec des maisons en bois, biosourcées. L'opération souhaite privilégier un principe de mobilité (vélo électrique, auto-partage, etc.).

### Accès / voirie

L'opération présente un accès unique à partir de l'avenue du Maréchal Joffre.

Un portail d'accès sera installé à l'entrée du site.

Les voiries internes se décomposent en voies d'accès ouvertes à la circulation automobile, en voie pompier et en cheminements piétonniers. Certaines voies interdites à la circulation automobile seront néanmoins utilisables par les services de secours et par les personnes à mobilité réduite.

### Réseaux

Les constructions à usage d'habitation seront raccordées aux réseaux d'usage (AEP, EU, électricité).

En ce qui concerne les eaux pluviales elles seront traitées in-situ mais avec un débit de fuite vers le réseau public si nécessaire.

### Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions à usage d'habitation devront respecter les polygones d'implantation définis au plan (voir schéma des OAP).

A l'intérieur du périmètre de l'opération, les constructions à usage d'habitation pourront être édifiées soit à l'alignement des voies soit en retrait.

Les abris de jardin seront édifiés en fond de jardin, en arrière des habitations.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées dans les polygones d'implantation définis au plan (voir schéma des OAP). Seuls les abris de jardin de moins de 5 m<sup>2</sup> au sol seront édifiés en fond de jardin, en arrière des habitations.

### Emprise au sol

Les constructions autres que les abris de jardin devront être édifiées à l'intérieur des polygones définis au plan (voir schéma des OAP).

### Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions abritant les logements est fixée à 6,50 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage soit R + 1 + C au maximum.

### Aspect

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

Les climatisations, antennes paraboliques et autres accessoires techniques liées aux nouvelles technologies devront être non visibles de l'espace public ou bien intégrés en termes de teinte, aspect et géométrie, en particulier si ces éléments sont placés sur la construction.

Les constructions à usage d'habitation auront une ossature en bois. Les façades seront constituées d'un bardage bois et de zinc. Les couvertures des toitures pourront utiliser le bac acier. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les clôtures à créer seront constituées d'un grillage en maille simple galvanisé simple torsion d'1,50 m de hauteur.

### Stationnement

Les aires de stationnement seront nécessairement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les places réalisées par l'aménageur sur des terrains lui appartenant et contigus aux limites de l'îlot foncier situé sur la commune de Luzarches seront comptabilisées.

Les emplacements dédiés au stationnement sont indiqués au plan (voir schéma des OAP) et doivent être respectés. Ils seront non imperméabilisés.

Dans le cadre d'un programme de construction intégrant une offre de mise à disposition de véhicules thermique ou électrique (auto-partage), un abattement de 15 % sur les obligations de stationnement sera consenti.

### Plantations

L'opération devra prévoir un espace vert paysager en entrée de site, le long de l'avenue du Maréchal Joffre.

Les espaces verts et plantations indiqués au plan (voir schéma des OAP) devront être respectés. Le report graphique reste indicatif, une tolérance dans la répartition des espaces est admise dès lors que la superficie reste la même.

Les espèces végétales admises sont celles indiquées par le règlement du PLU.

### Energie

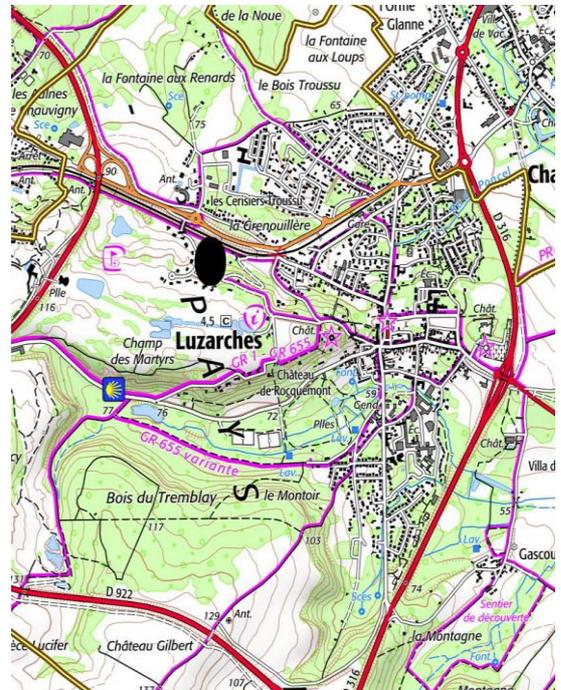
L'éclairage public sera de type basse consommation dans un but d'économie d'énergie et de réduction des pollutions lumineuses.



### 2.3.3. – Le secteur Ude2

#### Périmètre

Le secteur soumis à OAP présente une superficie de 12 983 m<sup>2</sup> et est situé dans le quart Nord-Ouest de la ville en bordure de la voie de chemin de fer.



#### Vocation

L'opération envisagée doit accueillir 13 lots à bâtir, en accession à la propriété. Le secteur est à vocation d'habitat exclusivement avec une typologie des constructions privilégiant le bois et les toitures terrasses. La surface de plancher ne pourra être inférieure à 150 m<sup>2</sup> par lot.

#### Accès / voirie

L'opération présente un accès unique à partir du chemin du Vauvouard.

L'ensemble sera résidentialisé avec un portail d'accès à l'entrée du site.

Une voirie unique desservira les futures constructions.

Aucun accès direct privatif ne sera autorisé chemin du Vauvouard. Les accès aux lots sont indiqués au plan des OAP.

#### Réseaux

Les constructions seront raccordées aux réseaux d'usage (AEP, EU, électricité).

En ce qui concerne les eaux pluviales des voiries internes, elles seront collectées par une noue le long de la voie de desserte et traitées en entrée du site, point bas du secteur à aménager.

Le traitement des eaux pluviales issues des constructions se fera à la parcelle.

### Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions respecteront un recul de 5 m par rapport au chemin du Vauvouard.

Les constructions respecteront les différents polygones reportés au plan (un pour l'habitation, un autre pour le garage).

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les polygones d'implantation définis au plan des OAP qui les concernent.

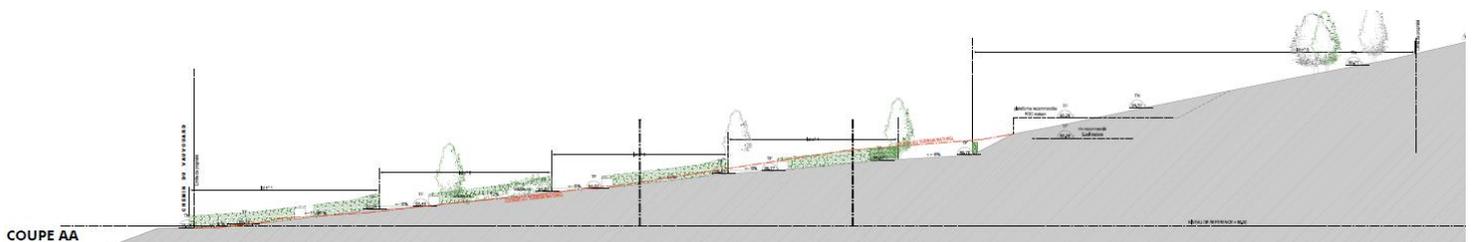
Les habitations et les garages seront implantés sur une limite séparative au maximum ; étant précisé que l'habitation peut être endossée à une limite séparative et le garage à une autre.

### Emprise au sol

L'emprise au sol maximum de chaque lot est définie par les polygones figurant au plan des OAP. Il existe un polygone pour l'habitation et un autre pour un garage qui sera de type « carport ». Hormis les piscines enterrées, aucune annexe (abris de jardin, piscine hors-sol, bucher, etc.) ne sera tolérée en dehors des polygones définis.

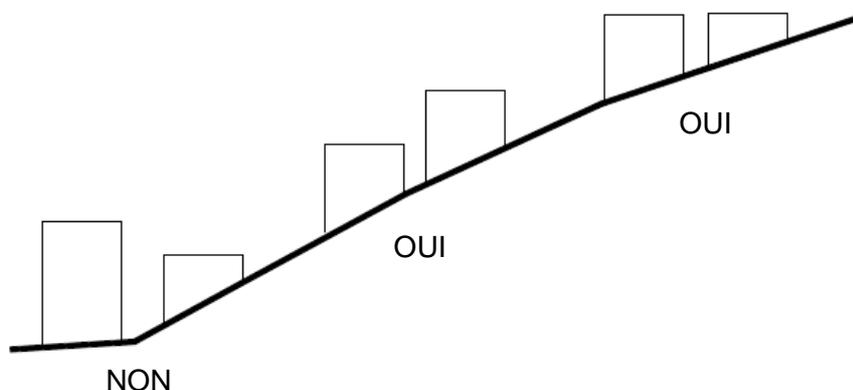
### Hauteur

Les constructions devront s'adapter à la topographie des lieux (terrain en pente) et respecter une implantation en gradin.



Les polygones reportés au plan sont numérotés de 1 à 13.

Une hauteur et un nombre de niveaux ont été fixés par polygone et reportés dans le tableau ci-après. C'est l'altimétrie de chaque polygone qui a été utilisée pour déterminer hauteur et le nombre de niveaux autorisés et ainsi avoir l'assurance qu'une implantation en gradin serait obtenue au final



2019 07 08

#### LUZARCHES VAUVOUARD - TABLEAU DES HAUTEURS PAR POLYGONE

	NIVEAU DE REFERENCE PK	NIVEAU DE REFERENCE RDC	NIVEAU MAXIMAL SOCLE MACONNé	NIVEAU PLAFOND HAUTEUR MAXIMALE	NOMBRE DE NIVEAU OBLIGATOIRE	SOUS-SOL / REZ DE VOIRIE
POLYGONE H 1	80,40	80,40	81,40	85,40	RDC	INTERDIT
POLYGONE H 2	82,60	82,60	83,60	90,60	RDC +1	INTERDIT
POLYGONE H 3	84,77	84,77	85,77	92,77	RDC +1	INTERDIT
POLYGONE H 4	87,00	87,00	88,00	95,00	RDC <u>ou</u> RDC +1	INTERDIT
POLYGONE H 5	90,30	90,30	91,30	98,30	RDC <u>ou</u> RDC +1	INTERDIT
POLYGONE H 6	91,75	94,25	95,25	102,25	RDC <u>ou</u> RDC +1	AUTORISE
POLYGONE H 7	89,76	92,26	93,26	100,26	RDC <u>ou</u> RDC +1	AUTORISE
POLYGONE H 8	90,30	93,26	94,26	101,26	RDC <u>ou</u> RDC +1	AUTORISE
POLYGONE H 9	90,81	93,31	94,31	101,31	RDC <u>ou</u> RDC +1	AUTORISE
POLYGONE H 10	86,86	89,36	90,36	97,36	RDC <u>ou</u> RDC +1	INTERDIT
POLYGONE H 11	84,79	87,29	88,29	95,29	RDC +1	INTERDIT
POLYGONE H 12	82,64	85,14	86,14	93,14	RDC +1	INTERDIT
POLYGONE H 13	81,00	81,00	82,00	86,00	RDC	INTERDIT

#### Aspect

Seuls les volumes limités à RDC + 1 m sont autorisés en maçonnerie ; les soubassements seront en pierre calcaire ou enduits à la chaux ou en béton matricé.

La façade principale sera parallèle à la pente.

Les façades pourront être végétalisées. Les bardages seront en bois et/ou en zinc pré-patiné.

Les toits-terrasses sont obligatoires.

Les clôtures et portails seront implantés derrière les places de jour afin de les laisser libres en permanence.

La clôture bordant le chemin de Vauvouard sera de qualité ; elle sera obligatoirement maçonné et surmontée d'une grille avec un barreaudage droit.

### Stationnement

Les places de jour et les places couvertes (carport) indiquées au plan des OAP devront être respectées.

Compte tenu du dénivelé, le polygone n°7 ne présente pas d'emplacement pour un carport ; le stationnement se fera obligatoirement en sous-sol de l'habitation. Cette possibilité est également offerte aux constructions qui présenteront un sous-sol enterré (en plus du carport).

### Plantations

Les abords des constructions devront être paysagés et plantés.



**2 - 4 – Evolution des superficies des zones**

La création des secteurs Ude1 et Ude2 n'impacte pas la superficie des zones urbaines et en particulier celle de la zone Ud ; ces deux secteurs faisaient déjà partie de la zone Ud lors de l'élaboration du PLU.

En revanche le reclassement de la zone 1AUh en Udh et de la zone 1AUa en Udm augmente la superficie de la zone Ud (+ 7 ha 17).

Il ne reste plus que 4 ha 86 de zone AU ; il s'agit de la zone 2AU à l'Est.

ZONES secteur	PLU APPROUVE SUPERFICIE		PLU MODIFIE SUPERFICIE		VARIATION
	Partielle	totale	Partielle	totale	
Ua		39 ha 05		39 ha 05	0
Dont Uap Uag	13 ha 70 0 ha 99		13 ha 70 0 ha 99		
Ub		20 ha 32		20 ha 32	0
Ud		73 ha 06		80 ha 23	+ 7 ha 17
Dont Uda	11 ha 65		11 ha 65		(0)
Udb	7 ha 34		6 ha 04		(- 1 ha 30)
Ude	2 ha 52		1 ha 67		(- 0 ha 85)
Ude1	0		0 ha 86		(+ 0 ha 86)
Ude2	0		1 ha 29		(+ 1 ha 29)
Udh	0		2 ha 40		(+ 2 ha 40)
Udm	0		4 ha 77		(+ 4 ha 77)
Ue		5 ha 12		5 ha 12	0
Uh		7 ha 12		7 ha 12	0
Up		8 ha 42		8 ha 42	0
Ur		1 ha 22		1 ha 22	0
1AUa		4 ha 77		0	- 4 ha 77
1AUh		2 ha 40		0	- 2 ha 40
2AU		4 ha 86		4 ha 86	0
A		43 ha 70		43 ha 70	0
N		1 838 ha 96		1 838 ha 96	0
<b>TOTAL</b>		<b>2 049 ha 00</b>		<b>2 049 ha 00</b>	<b>0</b>



## **CHAPITRE TROISIÈME**

### **MISE EN ŒUVRE DU PLAN**



### **3 - 1 - PRÉAMBULE**

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

### **3 - 2 - LES IMPLICATIONS**

Les implications sont d'ordre essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,
- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

### **3 - 3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT**

#### **A) L'action foncière**

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

#### **B) La gestion de l'espace**

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

### **3 - 4 - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

#### **3 - 4 - 1 - La commune et le paysage**

La modification du PLU est sans incidence sur les paysages dans la mesure où tous les secteurs concernés sont situés dans l'enveloppe agglomérée. Dans un cas, il s'agit de mettre à jour le zonage en reclassant les secteurs qui ont été urbanisés (zones 1AUa et 1AUh reclassés en Udh et Udm). Les incidences avaient déjà été analysées lors de l'élaboration du PLU. Dans l'autre cas il s'agit de deux opérations de construction dans des secteurs de taille modeste (21 000 m<sup>2</sup> au total) dont l'un figurait déjà au PLU en secteur Ude (aujourd'hui Ude1) et le second en zone Udb (Ude2). La densification dans les deux secteurs est adaptée au contexte urbain.

Dans le secteur Ude1 sont attendus des logements groupés dont les gabarits sont conformes au bâti environnant. Dans le secteur Ude2, la densification conduit à la réalisation de 13 constructions sur un terrain qui ne supportait qu'une seule habitation. Néanmoins, la moyenne des lots reste élevée puisqu'elle s'établit autour de 900 m<sup>2</sup>.

La topographie des lieux a été prise en considération à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : urbanisation en gradin, maison en bois, toit terrasse exclusivement.

Cette dernière opération présente un réel enjeu ; situé en entrée d'agglomération, le terrain est à l'abandon et renvoie une image de Luzarches très dégradante. La requalification du secteur est donc — en termes d'image — une aubaine pour la ville.

#### **3 - 4 - 2 - La commune et les milieux naturels**

- **La réduction des gaz à effet de serre**

De manière générale, la politique de densification de l'enveloppe agglomérée permet de limiter les déplacements automobiles.

Ici la modification concerne deux secteurs situés à 400 m pour l'un et 700 m pour l'autre de la gare ferroviaire.

Les secteurs Ude1 et Ude2 sont donc situés à moins de 10 minutes à pied de la gare SNCF et des commerces du centre-ville. Il est évident que la situation des secteurs constitue un atout important dans la lutte contre la pollution, en réduisant de manière significative les émissions de dioxyde de carbone liées aux déplacements des véhicules à moteur.

- Le bruit et la lumière

La lumière et le bruit générés par l'aménagement des deux secteurs n'auront aucun impact sur les milieux naturels. En premier lieu, il convient de rappeler que les secteurs étaient auparavant urbanisés (une ferme dans un cas, une maison dans l'autre) et qu'on ne crée donc aucune nuisance supplémentaire ; en second lieu, le secteur Ude1 se trouve à 1,29 km des premiers espaces naturels sensibles et à 2,25 km pour le secteur Ude2.

- La préservation de la ressource en eau

Les besoins engendrés par l'arrivée de nouveaux habitants dans le secteur de la gare pourront être satisfaits par la capacité des forages en service et par celle du réseau de distribution communale (une conduite de diamètre 150 traverse le secteur de la gare).

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, la commune de Luzarches fonctionne selon un système de traitement collectif des eaux usées. Les nouveaux immeubles édifiés dans le secteur Uag auront l'obligation de se raccorder au réseau collecteur existant ; tout risque de pollution des bassins aquifères est ainsi écarté. La station d'épuration réalisée en 2012 est conforme et sa capacité suffisante pour accueillir le projet (50 000 EH).

En ce qui concerne le traitement des eaux pluviales issues des constructions ou des nouvelles surfaces imperméabilisées, le règlement privilégie une gestion des eaux pluviales à la parcelle par stockage ou infiltration.

- La gestion économe de l'espace

Dans un principe de développement durable, la modification du PLU permet de privilégier les ressources situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les secteurs Ude1 et Ude2 sont des îlots urbains situés en périphérie de la ville-centre, dans des quartiers à dominante pavillonnaire. La requalification des deux secteurs à travers deux programmes de construction très novateurs va permettre d'introduire — dans des proportions raisonnables — de la densité.

Le secteur Ude1 était le siège d'une exploitation agricole avec un logis ; l'îlot devrait accueillir 29 logements en habitat groupé.

Le secteur Ude2 correspond à un terrain qui supportait une maison ; 13 habitations sur des terrains d'environ 900 m<sup>2</sup> en moyenne sont attendues.

- La protection de la biodiversité

Sur le plan écologique, la commune de Luzarches est concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 : forêt de Coye, les hautes Coutures et le moulin de Luzarches et une ZNIEFF de type 2 dont le périmètre, plus large, correspond à la vallée de l'Ysieux et de la Thève.

Les secteurs Ude1 et Ude2 par leur localisation ne sont pas situés dans un des périmètres mentionnés.

Par ailleurs, un site Natura 2000 couvre environ un tiers du territoire communal au Nord et Nord-Est. Il s'agit d'une zone de protection spéciale (ZPS) intitulée « Forêt picardes : massif des trois forêts et Bois du Roi ». Les caractéristiques du site sont décrites en détail dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2011.

Les secteurs à requalifier se situent à plus d'1 km pour l'un et 2 km pour l'autre de la lisière la plus proche du site Natura 2000. On notera que la distance correspond à des espaces totalement urbanisés, dont une grande partie sont ceux de la commune voisine de Chaumontel (voir carte ci-après). L'intérêt du site Natura 2000 est principalement ornithologique. On peut affirmer que l'urbanisation des 2 secteurs sera sans incidence sur l'avifaune et que celle-ci continuera de bénéficier des nombreux espaces protégés présents sur le territoire de Luzarches. En effet, les secteurs Nce (« ce » pour continuité écologique) représentent 1 715 ha soit 83 % de la superficie totale de la commune.

Enfin les corridors écologiques identifiés lors de l'élaboration du diagnostic du PLU ne sont pas impactés par la modification du PLU. Les secteurs en cause ne sont pas situés dans les parties du territoire concernées par les continuités écologiques : parties Sud-Ouest et Est de la commune ainsi qu'une partie Nord-Ouest du territoire en extension sur les territoires voisins.

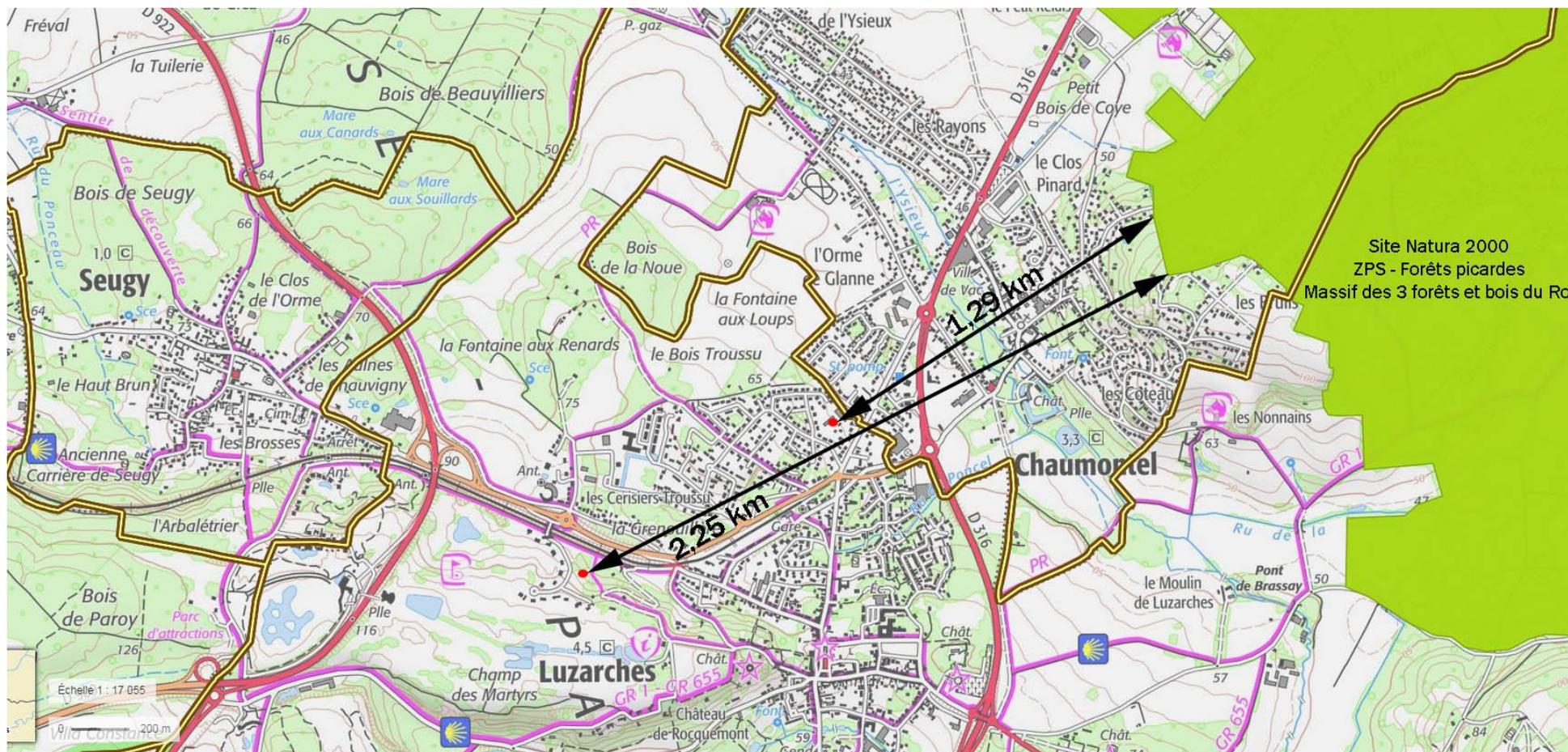
Il convient de préciser que depuis l'approbation du PLU en 2011, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile de France a été adopté (octobre 2013). Ce document constitue la déclinaison de la trame verte et bleue (TVB).

Le SRCE présente les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, établit une cartographie de celles-ci et propose des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité.

A la lecture du document, on constate que les secteurs à requalifier ne sont pas concernés par aucune des composantes de la trame verte et bleue et qu'aucun des objectifs de préservation et de restauration ne se rapporte à ces parties de l'agglomération.

En conclusion, on peut affirmer que la modification du PLU ne compromet ni les espaces sensibles, ni les corridors, ni le fonctionnement écologique indiqués au SRCE dans la mesure où les secteurs faisant l'objet de la modification ne sont pas visés par ces protections.

Il résulte de ce constat que la modification n'ayant pas d'impact notable sur l'environnement, il n'est pas nécessaire d'apporter des compléments à l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU.



Carte de situation des secteurs à requalifier et du site Natura 2000

### **3 - 4 - 3 - Le cadre bâti**

La modification du PLU privilégie des actions de renouvellement urbain dans des secteurs qui étaient en déshérence (voire complètement à l'abandon pour la propriété chemin du Vauvouard).

Elle densifie raisonnablement des terrains qui étaient peu occupés. 42 logements pourront être créés à l'occasion de cette modification.

On mettra également en avant la diversité de l'offre en logement ainsi proposée : habitat groupé pour l'un des secteurs, habitat pavillonnaire pour l'autre.

Enfin, il faut souligner les objectifs d'économie d'énergie à chaque fois poursuivis. Maisons en bois bio-sourcées, jardins partagés et principe de mobilité (vélo électrique, auto-partage) sont parmi les principes qui seront défendus dans le secteur de l'ancienne ferme Duwer.

Dans le second secteur, le projet par son écriture architecturale visera une originalité en lien avec la topographie des lieux : les maisons seront en bois, coiffées de toiture-terrasse et tapisseront le versant par une urbanisation en gradin.

Dans les deux secteurs, on peut donc affirmer que la modification du PLU s'applique à mettre en œuvre des principes d'aménagement forts afin de garantir la réussite des requalifications urbaines des secteurs à l'étude.