

Commune de

LUZARCHES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

27 SEP. 2018

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

| | Page |
|--|-------------|
| <u>INTRODUCTION</u> | 3 |
| Le PLU - Aspects généraux | 3 |
| Contenu du document | 4 |
| | |
| <u>CHAPITRE I - LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION</u> | 5 |
| 1.1. - Les données de base | 6 |
| 1.2. - Les objectifs d'aménagement | 6 |
| 1.2.1. Nature de la modification | 6 |
| 1.2.2. Hypothèses d'aménagement | 6 |
| A – Suppression d'un emplacement réservé n°9 | 6 |
| B – Définition d'un secteur Uag à proximité de la gare ferroviaire | 8 |
| | |
| <u>CHAPITRE II - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU</u> | 11 |
| 2.1. - Rappel | 12 |
| 2.2. - Suppression de l'emplacement réservé n°9 | 12 |
| 2.3. – Création du secteur Uag | 13 |
| 2.4. - L'évolution des superficies des zones | 16 |

| | |
|---|-----------|
| <u>CHAPITRE III - MISE EN ŒUVRE DU PLAN</u> | 17 |
| 3.1. - Préambule | 18 |
| 3.2. - Les implications | 18 |
| 3.3. - Les actions d'accompagnement | 19 |
| A - L'action foncière | 19 |
| B - La gestion de l'espace | 19 |
| 3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur | 20 |
| 3.4.1. - La commune et le paysage | 20 |
| 3.4.2. - La commune et les milieux naturels | 20 |
| 3.4.3. - Le cadre bâti | 23 |

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 d'une modification n°1 en novembre 2013 puis d'une modification simplifiée n°1 en mars 2015.

Conformément aux termes de l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme le Maire a décidé d'engager une 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°2 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 (extrait),
- un règlement graphique n°5d / plan de découpage en zones « ville » (échelle 1/ 2 000^e),
- les emplacements réservés n°5L.

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 suppression de l'emplacement réservé n°9 (ER 9),
- la définition d'un secteur Uag en vue de permettre une opération de renouvellement urbain à proximité de la gare ferroviaire.

1 - 2 - 2 - Hypothèses d'aménagement

A – Suppression de l'emplacement réservé n°9

Dans le PLU approuvé en 2011 et modifié en 2013 figure un certain nombre d'emprises que la commune envisage d'acquérir en vue d'y réaliser des équipements ou aménagements mentionnés à l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, il s'agit des emplacements réservés (ER).

A l'issue de la modification n°1, subsistaient 7 ER. Parmi ceux-là l'ER 9 qui a pour objet l'aménagement du chemin de Vauvouard.

La municipalité souhaite abandonner ce projet en raison de la nature des travaux et de leur coût.

Le chemin du Vauvouard est un chemin étroit qui permet la circulation de front d'un seul véhicule. Son élargissement se heurte à la présence d'un côté d'un talus et de l'autre, en contrebas, de l'emprise ferroviaire. Un éventuel élargissement ne peut donc être réalisé que d'un seul côté du chemin, raison pour laquelle l'ER avait été inscrit en bordure des propriétés, au Sud de la voie.

Trois propriétés sont aujourd'hui desservies par le chemin du Vauvouard dont une à l'abandon. En effet, les habitations situées à l'extrémité Ouest du chemin sont desservies par le pont de Senlis qui enjambe les voies SNCF. Ces propriétés font partie d'un ensemble résidentiel dont l'entrée est commandée par une grille électrique.

Le coût des travaux rapporté au nombre de propriétés réellement desservies par le chemin apparaît disproportionné ; dans ces conditions, l'abandon de l'emprise s'impose.



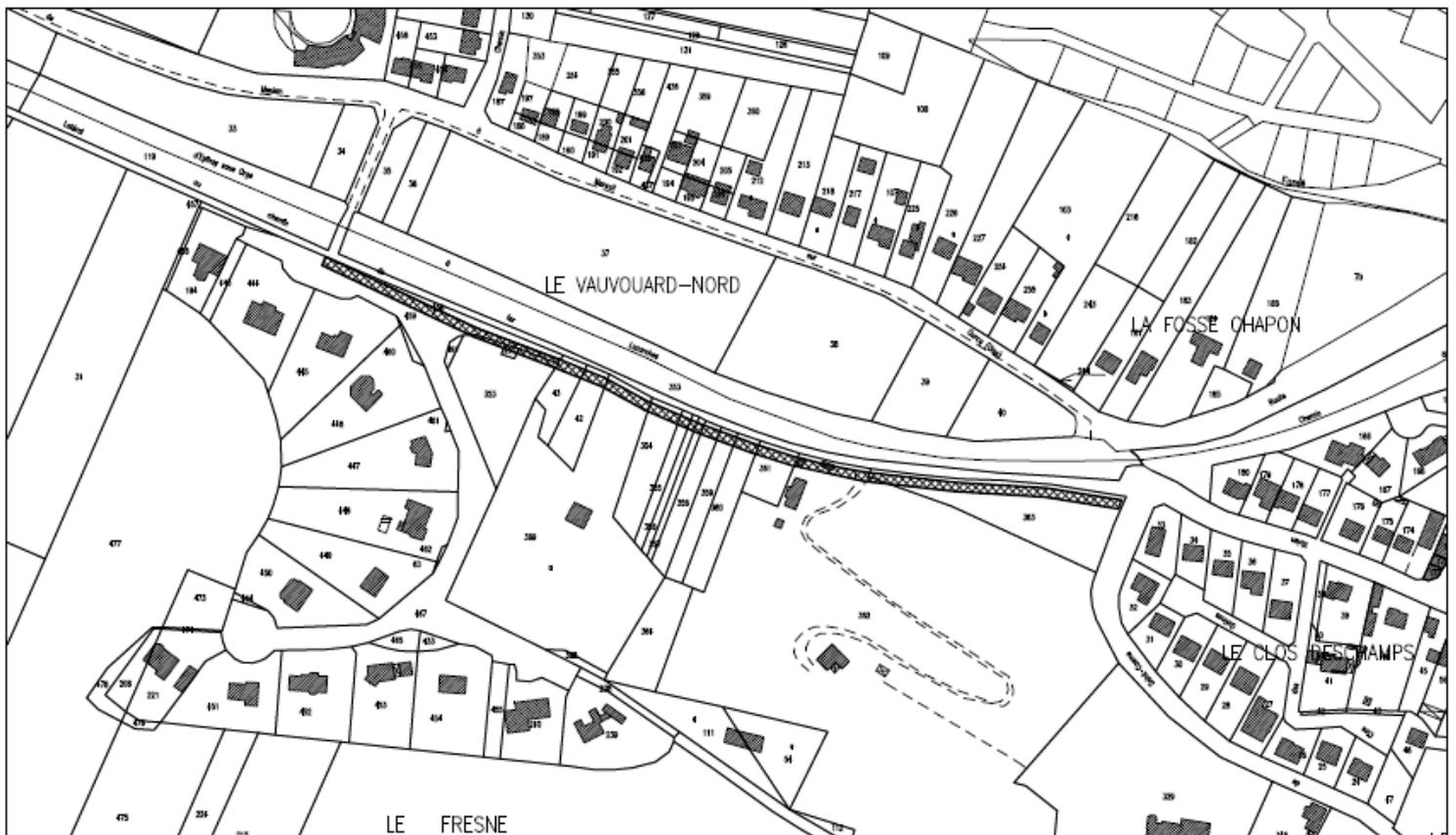
Le chemin est bordé à gauche par un talus



Il est en surplomb de l'emprise ferroviaire à droite



Commune de LUZARCHES
PLAN LOCAL D'URBANISME
Emplacement réservé n°9
Echelle : 1/2000e



B – Définition d'un secteur Uag à proximité de la gare ferroviaire

Comme le rappelle le rapport de présentation du PLU en vigueur, la zone Ua est une zone urbaine centrale qui correspond principalement aux limites du centre-ville. Elle comprend un secteur Ua à côté de la gare. Cette inscription traduit la volonté communale de densifier en priorité les secteurs susceptibles de muter (démolitions, réhabilitation, curetage d'îlot, etc.) ; en l'occurrence, il s'agit d'un secteur situé à proximité d'équipements structurants en matière de transports en commun (gare SNCF). Comme le précise le rapport de présentation susvisé, cette démarche de classement se veut une réponse aux orientations de la loi SRU et de la loi Grenelle 2 : à savoir, réduire les déplacements automobiles et favoriser l'usage des transports en commun.

La modification du PLU a pour objet d'attribuer un indice « g » (pour gare) au secteur Ua existant et ainsi de rédiger un règlement adapté à l'opération attendue. En effet, la moitié Est du secteur Ua est concernée par un projet de renouvellement urbain. Il est prévu la construction de 67 logements sur une superficie d'environ 3 500 m², en lieu et place d'un espace vert à l'abandon (photo 1), des services techniques de la ville (2) et d'un ancien café (3).



❶ espace vert



❷ services techniques municipaux

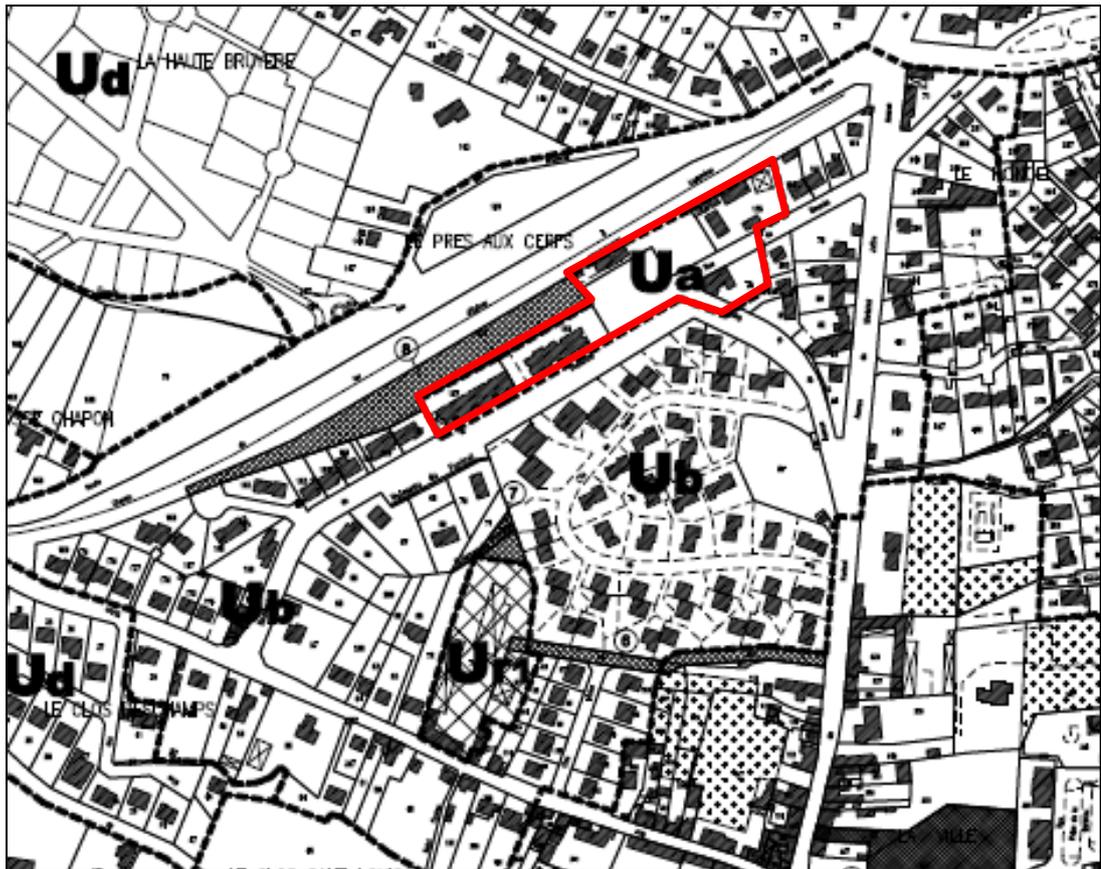


❸ ancien café

La création du secteur Uag est conforme aux orientations du PADD en vigueur et notamment à deux d'entre elles :

↪ **Concentrer le développement de Luzarches sur l'entité principale**, celle de la ville. Le noyau principal concentre à la fois les équipements, les services, les commerces et l'offre en transports en commun (...). Les lois SRU et UH rappellent la nécessité pour les villes de recentrer leur développement à proximité des pôles de vie ; la démarche vise à limiter d'une part l'étalement urbain et d'autre part à réduire les temps de déplacements des habitants et ainsi limiter les productions de CO₂.

↪ **Orienter le développement de la ville vers une utilisation rationnelle des « vides » ou les secteurs peu denses** recensés à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée actuelle. La démarche vise à encourager des actions pour « refaire la ville sur la ville », sans consommation d'espaces périphériques ou d'atteinte à des espaces naturels présentant un intérêt agronomique, écologique ou paysager.



Extrait du règlement graphique (plan n°5d)



Vue aérienne du secteur de la gare

En ce qui concerne le projet de construction, la municipalité a souhaité qu'il contribue par sa qualité architecturale à requalifier le quartier de la gare.



Crédit photo : GP architectes (image non contractuelle)

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 suppression de l'emplacement réservé n°9,
- la création d'un secteur Uag et la définition d'un règlement écrit.

2 - 2 - Suppression de l'emplacement réservé n°9

A l'issue de la modification n°2 et de la suppression de l'ER 9 il ne subsiste plus que 6 emplacements réservés.

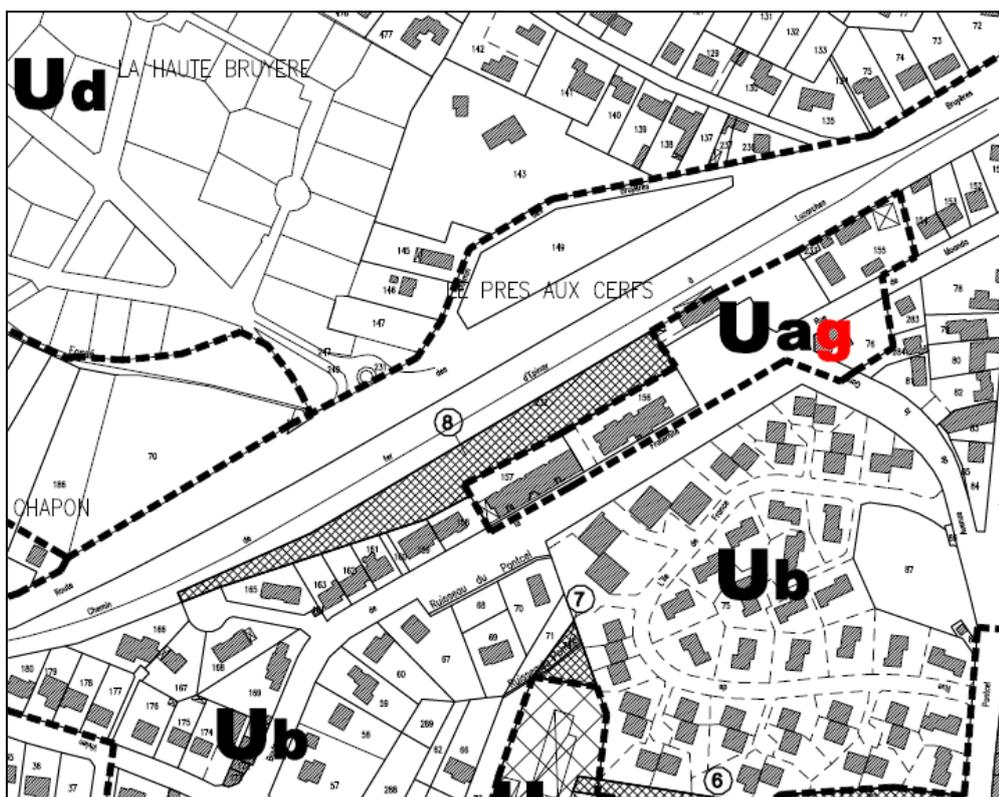
Le retrait de l'ER 9 est principalement motivé par le coût des travaux à réaliser et une utilité publique très limitée.

Le chemin du Vauvouard dessert trois habitations (dont une totalement à l'abandon). Le lotissement résidentiel plus à l'Est est quant à lui directement desservi par le pont de Senlis et une voie qui débouche sur un giratoire en entrée d'agglomération.

2 - 3 – Création du secteur Uag

La volonté municipale de requalifier les abords de la gare en autorisant une opération de renouvellement urbain implique de modifier les caractéristiques de la zone Ua près de la gare.

Un secteur Uag est créé, sans changement de périmètre, avec un règlement dédié à l'opération attendue (construction de 67 logements).



Les principales règles du secteur Uag sont rappelées ci-après.

Vocation

Le secteur Uag constitue une fraction de la zone Ua dans laquelle sont présents les commerces, les services et les équipements publics. Le secteur Uag ne déroge pas à cette définition. Bureaux et commerces sont autorisés, en rez-de-chaussée pour ces derniers. La surface de vente est celle des commerces de proximité et n'excédera pas 300 m² afin d'adapter l'offre en stationnement à l'accueil de la clientèle.

Accès / voirie

Les accès aux immeubles d'habitation se feront à partir des rues Erik Satie et de Maonda. Aucun accès ne sera aménagé à partir du parvis de la gare.

Réseaux

Les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement. En ce qui concerne les eaux pluviales, elles seront traitées sur le terrain d'assiette de chaque construction. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux en raison de la nature des sols, le rejet sur la chaussée est autorisé à condition de respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha au maximum.

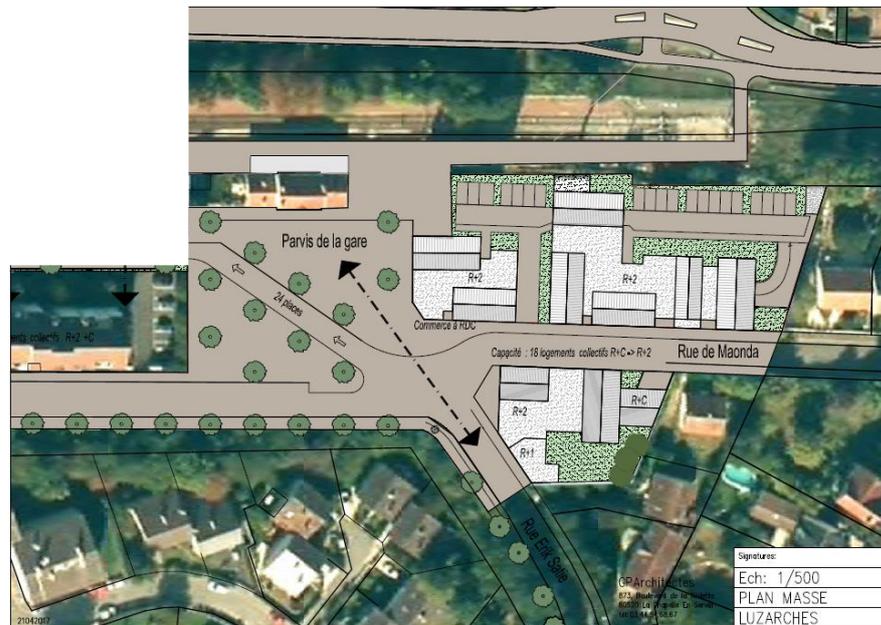
Implantation des constructions

Comme le montrent les photos ci-dessous, l'environnement bâti du quartier de la gare est marqué par des immeubles d'habitation élevés sur plusieurs niveaux (dont R + 2 + C) et implantés à l'alignement du boulevard de la Fraternité.



La rue de Maonda constitue le prolongement naturel du boulevard de la Fraternité ; pour cette raison, l'alignement devra être respecté. La notion d'alignement ne signifie pas que tout le bâtiment soit édifié en front de rue mais qu'au moins les 2/3 de la façade le soient.

L'implantation des immeubles devra également mettre en perspective la façade de la gare et son parvis. Le bâtiment rue de Maonda sera également édifié à l'alignement de l'emprise occupée par le parvis. De la même manière, un axe perspectif devra être dégagé à partir de la rue Erik Satie. Le bâtiment situé à l'angle des rues de Maonda et Erik Satie sera obligatoirement édifié à l'alignement de la rue de Maonda ; en revanche il pourra présenter une partie en retrait et une partie à l'alignement rue Erik Satie. En effet, il n'est pas souhaitable que la façade à l'angle des deux voies soit totalement à l'alignement mais qu'au contraire elle puisse, par un retrait, dégager la vue sur la gare (voir plan ci-après).



Emprise au sol

L'emprise au sol n'a pas été modifiée et correspond à celle du PLU en vigueur en zone Ua.

Hauteur des constructions

La hauteur est celle qui figure dans le règlement de la zone Ua du PLU approuvé en 2011 ; seul le nombre de niveaux a été précisé (R + 2 + C). Les gabarits attendus sont cohérents avec ceux déjà existants (boulevard de la Fraternité).

Aspect des constructions

Les règles ont été définies à partir d'un projet connu ; elles ont été discutées avec le promoteur et des représentants du PNR.

Les contraintes architecturales imposées traduisent une volonté commune de modifier l'image du quartier dans lequel ce programme doit s'inscrire.

Rappelons pour mémoire que les terrains accueillent actuellement un ancien café désaffecté, un espace vert à l'abandon et enfin les services techniques communaux dont les dépôts de matériaux sont visibles depuis la rue. Le projet par sa conception et ses caractéristiques devrait apporter une forte plus-value au quartier par des constructions de qualité mais aussi en restructurant l'espace situé aux abords de la gare.

Stationnement

Les exigences en matière de stationnement pour les habitations sont les mêmes qu'au PLU approuvé. En ce qui concerne les bureaux, le ratio a été relevé à 30 m² de surface de plancher pour 1 place et non 40 m².

Aucune place n'est exigée pour les commerces afin de faciliter leur installation en ville, le stationnement public répondant aux besoins éventuels.

2 - 4 – Evolution des superficies des zones

Le secteur Uag présente une superficie de 9 953 m² ; il constitue un secteur de la zone Ua dont la surface est inchangée par rapport à celle annoncée dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.

| ZONES | | SUPERFICIE |
|--------------|------------------------|--------------------------------|
| UA | dont Uap Uag | 13 ha 70 0 ha 99 |
| | | 39 ha 05 |
| Ub | | 20 ha 15 |
| Ud | dont Uda Udb Ude | 11 ha 65 7 ha 34 0 ha 62 |
| | | 71 ha 16 |
| Ue | | 5 ha 12 |
| Uh | | 7 ha 12 |
| Up | | 8 ha 50 |
| Ur | | 2 ha 10 |
| TOTAL | | 153 ha 20 |

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 le paysage dans la mesure où le secteur concerné (Uag) est situé à l'intérieur de l'agglomération. S'agissant d'une opération de renouvellement urbain, le règlement s'est attaché à respecter les gabarits existants (boulevard de la Fraternité) et ainsi éviter des impacts visuels dus à des hauteurs trop importantes. On notera de surcroît que le secteur concerné ne se situe pas en frange urbaine mais bien au cœur d'une conurbation formée par les agglomérations de Luzarches et Chaumontel au Nord-Est. On peut donc affirmer que la modification du PLU n'aura pas d'incidence négative sur le paysage.

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 (développement de l'habitat à côté de la gare ferroviaire dans le cas de la modification du PLU).

Le secteur Uag entoure la gare SNCF et se positionne à proximité du centre-ville et de ses commerces. Il est évident que la situation du secteur constitue un atout important dans la lutte contre la pollution en réduisant de manière significative les émissions de dioxyde de carbone liées aux déplacements.

Le bruit et la lumière

La lumière et le bruit générés par l'opération de renouvellement urbain n'auront aucun impact sur les milieux naturels. En premier lieu, il convient de rappeler que le secteur était auparavant urbanisé et qu'on ne crée donc aucune nuisance supplémentaire, en second lieu, le secteur Uag se situe à plus d'un kilomètre des premiers secteurs naturels sensibles (Nce).

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. Le secteur de la gare est un îlot foncier situé au cœur de la trame bâtie. Son urbanisation permet d'une part, la requalification d'un secteur en partie en déshérence (espace vert, café à l'angle) et d'autre part, une densification de la trame bâtie avec 67 logements sur 4 000 m² environ.

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.

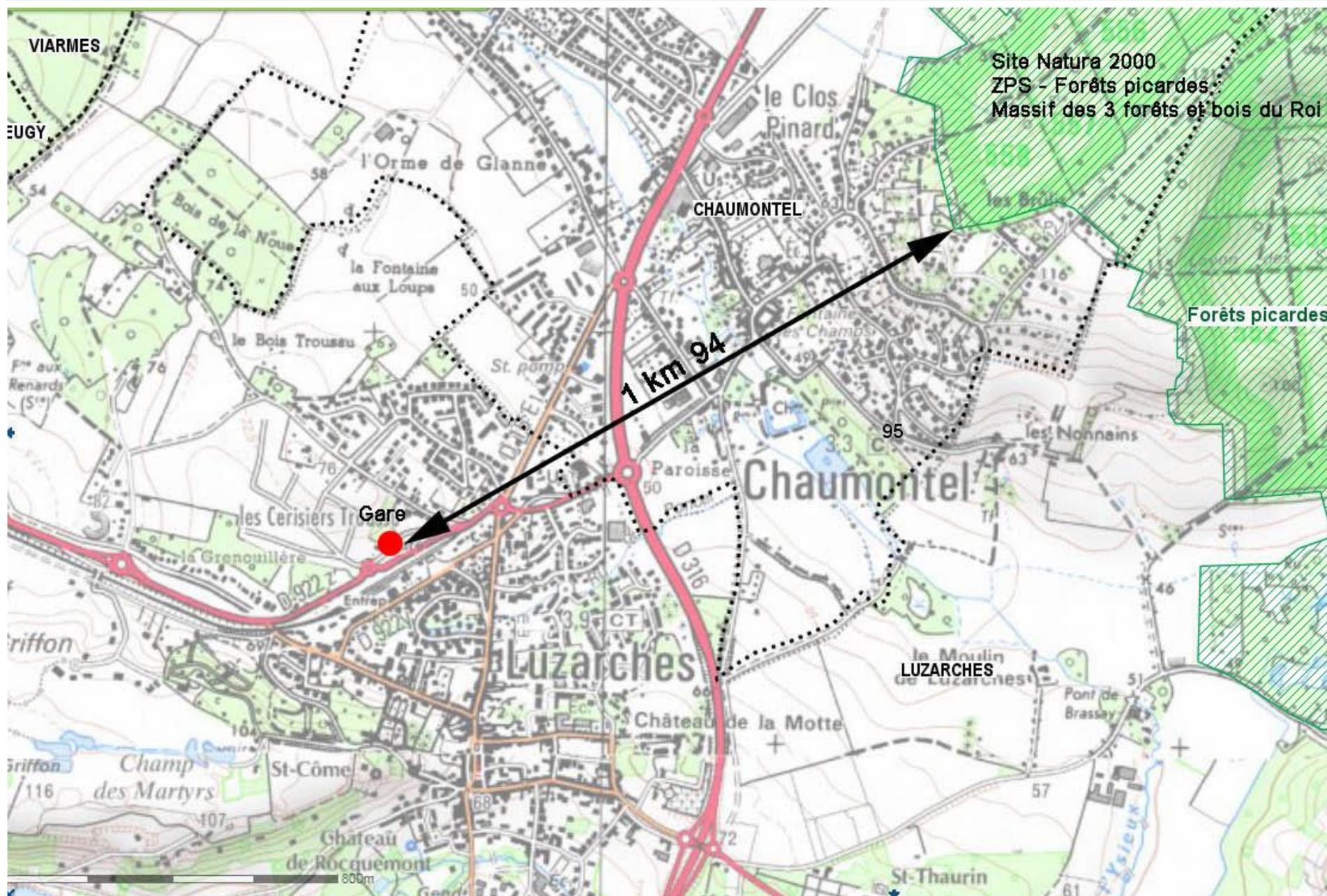
Le secteur de la gare par sa localisation n'est pas situé dans un des périmètres mentionnés.

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.

Le secteur de la gare se situe à 1,94 km de la lisière la plus proche du site Natura 2000. On notera que la distance correspond à des espaces totalement urbanisés, les $\frac{3}{4}$ étant 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'aménagement du secteur de la gare 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. Le quartier de la gare n'est pas situé 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 le secteur de la gare n'est concerné par aucune des composantes de la trame verte et bleue et qu'aucun des objectifs de préservation et de restauration ne se rapporte à cette partie 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 le secteur faisant l'objet de la modification n'est pas visé par ces protections.

Il résulte de ce constat que la modification n'ayant pas d'impact notable sur l'environnement n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique.

3 - 4 - 3 - Le cadre bâti

La modification du PLU privilégie une action de renouvellement urbain dans un secteur partiellement en déshérence.

La réflexion engagée et les règles adoptées pour assurer sa traduction in situ doivent conduire à redéfinir une véritable identité du quartier de la gare. La qualité des bâtiments, leur implantation, le respect d'un axe perspectif sur la gare sont des principes d'aménagement forts que la modification met en œuvre pour garantir cet objectif de requalification.