

**Commune de**

**LUZARCHES**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3**

**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU .....</b>	<b>4</b>
1.1	DONNÉES DE BASE.....	4
1.2	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT .....	4
1.2.1	<i>Nature de la modification.....</i>	4
1.2.2	<i>Hypothèse d'aménagement .....</i>	4
<b>2</b>	<b>JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU .....</b>	<b>5</b>
2.1	RAPPEL .....	5
2.2	RÈGLEMENT GRAPHIQUE .....	6
2.3	RÈGLEMENT ÉCRIT.....	6
2.3.1	<i>Zone Ua.....</i>	6
2.4	ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES .....	7
2.5	COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	7
2.5.1	<i>Plan de Déplacements Urbains (PDU).....</i>	8
2.5.2	<i>Plan d'Exposition au Bruit (PEB) .....</i>	8
2.5.3	<i>Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF).....</i>	8
2.5.4	<i>Charte de Parc Naturel Régional (PNR) .....</i>	8
2.5.5	<i>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).....</i>	9
2.5.6	<i>Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) .....</i>	9
<b>3</b>	<b>MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIÉ.....</b>	<b>9</b>
3.1	PRÉAMBULE .....	9
3.2	IMPLICATIONS .....	9
3.3	ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT .....	10
3.3.1	<i>Action foncière.....</i>	10
3.3.2	<i>Gestion de l'espace .....</i>	10
3.4	INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIÉ SUR L'ENVIRONNEMENT .....	10
3.4.1	<i>Paysage .....</i>	10
3.4.2	<i>Cadre bâti .....</i>	10
3.4.3	<i>Milieux naturels .....</i>	11
3.4.4	<i>Risques.....</i>	12
3.4.5	<i>Synthèse.....</i>	12

## INTRODUCTION

La commune de Luzarches a approuvé les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 21 décembre 2011. Le PLU a ensuite fait l'objet de différentes procédures :

- modification n°1 approuvée le 24 octobre 2013,
- modification simplifiée n°1 approuvée le 12 mars 2015,
- modification simplifiée n°2 approuvée le 12 mars 2015,
- modification n°2 approuvée le 27 septembre 2018,
- modification n°3 approuvée le 15 octobre 2020.

Conformément aux termes des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée.

### **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.101-2, 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, le cas échéant, avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), les Schémas de Mise en Valeur de la Mer, les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), et les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

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.153-31 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,
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un

- opérateur foncier,*
- *à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».*

De plus, en application des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les modifications de PLU peuvent faire l'objet d'une procédure simplifiée lorsque la modification n'a pas pour objet de :

- *majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *diminuer ces possibilités de construire ;*
- *réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme.*

Lorsqu'il peut être recouru à une procédure de modification simplifiée, le projet fait l'objet d'une mise à disposition du public dans les conditions prévues à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme (tandis qu'une procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique).

### **Contenu du document**

Le présent rapport concerne la modification simplifiée n°3 du PLU de Luzarches. Il constitue un élément du dossier de modification simplifiée du PLU qui comprend, en outre :

- un règlement écrit (pièce n°5a du PLU),
- un règlement graphique de la ville (pièce n°5d du PLU).

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 - ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

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

#### **3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE**

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

# 1 GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

## 1.1 DONNÉES DE BASE

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2011 ainsi que les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable 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 définition d'un sous-secteur Uas au niveau du terrain actuellement occupé par un EHPAD (Etablissement d'Hébergement de Personnes Agées Dépendantes) afin d'y définir des règles spécifiques de stationnement pour permettre la reconversion du site.

### 1.2.2 Hypothèse d'aménagement

Définition d'un secteur Uas et mise en place de règles spécifiques de stationnement dans celui-ci

L'EHPAD PAYS DE FRANCE CARNELLE est un établissement public autonome regroupant les sites de Luzarches et de Viarmes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Le site de Luzarches dispose d'un service de 74 places en hébergement permanent traditionnel, l'établissement propose également 9 places d'accueil de jour et 2 places d'hébergement temporaire. Le site de Viarmes dispose de 60 places réparties sur 2 sites, la « Rue aux Fées » avec 40 places en hébergement permanent et la « Fondation Champion Mazille » avec 20 places.

Un regroupement des 3 sites sur un seul et même site est en cours de construction sur la ville de Viarmes. Ce nouveau bâtiment devrait voir le jour courant 2021/2022. Ce nouveau bâtiment disposera de :

- 130 Places en hébergement permanent,
- 10 Places en hébergement temporaire,
- 14 Places d'accueil de jour,
- 14 Places en PASA (Pôle d'Activités et de Soins Adaptés),
- 14 Places en Unité d'Hébergement Renforcée (UHR).

Ainsi, le site actuellement occupé par l'EHPAD à Luzarches ne sera plus utilisé, et pourra faire l'objet d'une reconversion. Dans cette optique, un projet visant à accueillir une résidence sénior, une maison de santé et une mini-crèche est actuellement à l'étude.

Considérant que ce projet apporterait des équipements et services de proximité aux habitants de la commune, ainsi qu'une offre en logements adaptée aux séniors, la commune y est très favorable.

Néanmoins, l'accueil de ce projet ne peut se faire au regard des règles de stationnement en vigueur, en particulier parce qu'elles ne sont pas adaptées aux besoins d'une résidence sénior et parce que le terrain n'offre pas suffisamment de place pour aménager les places liées aux futurs services et équipements. Afin d'aménager les places indispensables au bon fonctionnement du projet, la municipalité a entamé des démarches pour conclure un Projet Urbain Partenarial (PUP) par lequel le porteur de projet s'engagera à participer financièrement à la réalisation de places de stationnement qui seront aménagées par la municipalité, à proximité du site.

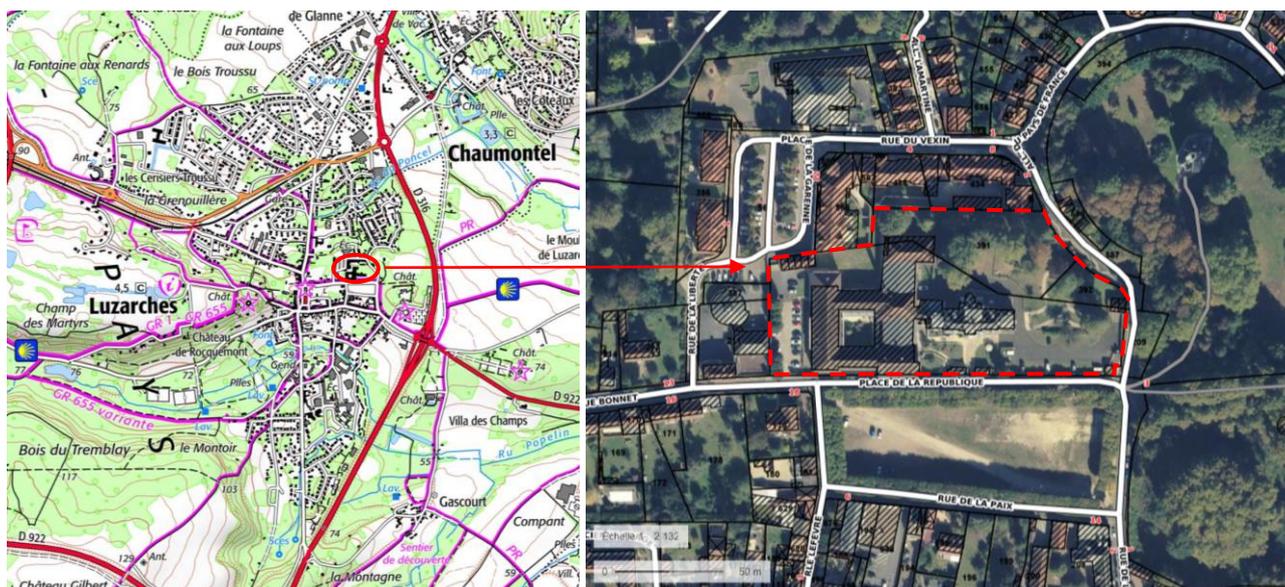


Figure 1 : Localisation du site concerné par la modification simplifiée

L'objectif de la modification simplifiée est donc, sur ce secteur précis, de réduire les exigences en termes de réalisation de places de stationnement pour les adapter aux besoins d'une résidence sénior et dans la mesure où le Projet Urbain Partenarial (PUP) permettra d'aménager les places de stationnement manquantes à proximité.

## 2 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU

### 2.1 RAPPEL

Le territoire communal couvert par le PLU approuvé se divise en quatre grandes 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 : Ua, Ub, Ud, Ue, Uh, Up, Ur.
- les zones à urbaniser qui sont des zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future ; elles sont désignées par les lettres AU : 2AU.
- la zone agricole qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est désignée par la lettre A ;
- la zone naturelle et forestière qui correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est désignée par la lettre N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de règlement graphique.

La modification simplifiée n°3 porte uniquement sur une partie de la zone urbaine Ua.

## 2.2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Au sein de la zone Ua (zone urbaine centrale), un secteur particulier Uas (secteur urbain central dans lequel des règles spécifiques de stationnement sont édictées) est défini au niveau du terrain actuellement occupé par les locaux de l'EHPAD, rue Bonnet, soit les parcelles section AC n°210, 391 et 392.

Il s'agit ici de bien identifier les parcelles qui seront incluses dans le PUP, et qui, par conséquent, se verront appliquer des règles moins exigeantes en termes de stationnement.

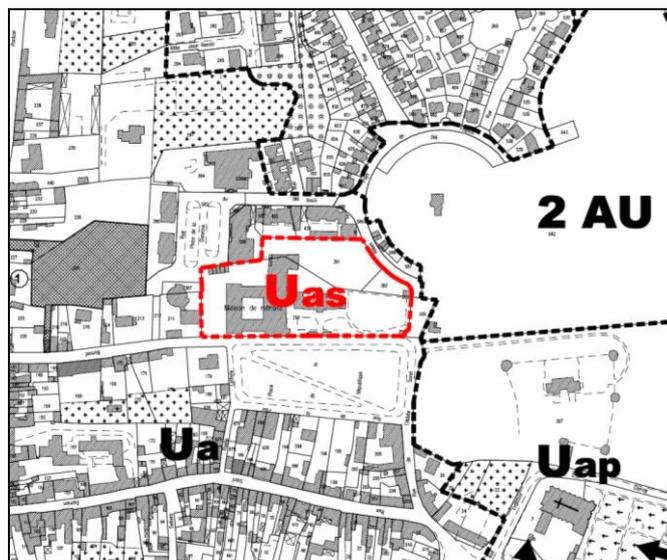


Figure 2 : Localisation du secteur Uas sur le plan n°5d du PLU

## 2.3 RÈGLEMENT ÉCRIT

### 2.3.1 Zone Ua

#### Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Un paragraphe spécifique est dévolu aux règles imposées au secteur Uas. Les règles applicables au reste de la zone Ua (y compris le secteur Uag) sont inchangées.

Dans le secteur Uas, il sera exigé, pour les constructions à usage d'habitation, un ratio de 0,5 place par logement (au lieu des 2 places par logement prévues initialement). S'agissant d'un projet de résidence sénior, un ratio de 2 places par logement ne serait pas adapté, considérant que ce type de logement génère des besoins moindres. Le ratio de 0,5 place par logement est mieux adapté et permettra donc d'imposer la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la résidence sénior à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération.

Pour les autres destinations de construction, aucune place de stationnement n'est imposée. En effet, le Projet Urbain Partenarial (PUP) permettra d'aménager les places de stationnement manquantes, à savoir l'intégralité de celles liées à la maison de santé et à la mini-crèche. Ces espaces de stationnement seront aménagés à proximité de la zone de projet, au fur et à mesure de l'acquisition, par la municipalité, des terrains adéquats.

Quant aux règles imposées en matière de stationnement de vélos, elles restent inchangées pour assurer la compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France.

Dans la mesure où les règles d'emprise, d'implantation et de hauteur de constructions sont inchangées, les possibilités de construction dans la zone restent les mêmes, ce qui permet de recourir à une procédure de modification simplifiée.

## 2.4 ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

La modification simplifiée vient simplement créer un nouveau sous-secteur Uas d'une superficie de 1,07 ha au sein de la zone Ua. Ainsi, les superficies des zones urbaines et en particulier celle de la zone Ua sont inchangées. Par ailleurs, les superficies des zones AU, A et N sont également inchangées.

ZONES	SUPERFICIES		
	PLU AVANT MODIFICATION	PLU APRES MODIFICATION	VARIATION
Ua	39 ha 05	39 ha 05	0
Dont Uap	13 ha 70	13 ha 70	0
Uag	0 ha 99	0 ha 99	0
Uas	-	1 ha 07	+ 1 ha 07
Ub	20 ha 32	20 ha 32	0
Ud	80 ha 23	80 ha 23	0
Dont Uda	11 ha 65	11 ha 65	0
Udb	7 ha 34	7 ha 34	0
Ude	1 ha 67	1 ha 67	0
Ude1	0 ha 86	0 ha 86	0
Udh	2 ha 40	2 ha 40	0
Udm	4 ha 77	4 ha 77	0
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
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>

## 2.5 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) ;
- Les plans de déplacements urbains (PDU) ;
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

En outre, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, conformément aux termes de l'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme, doit être compatible, s'il y a lieu, avec les documents suivants :

- Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ;
- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) ;
- Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;
- Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
- Les chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR) ;
- Les chartes des parcs nationaux ;
- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ;
- Les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).

Luzarches est concernée par les documents suivants :

#### *2.5.1 Plan de Déplacements Urbains (PDU)*

Luzarches se trouve dans le périmètre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France approuvé le 19 juin 2004. La présente modification simplifiée du PLU n'est pas contraire aux objectifs du PDUIF, dans la mesure où elle vise à réduire le nombre de places de stationnement « voitures » pour les adapter aux besoins spécifiques d'une résidence senior, et pour faciliter un projet de renouvellement urbain incluant de nouveaux services et équipements en cœur de bourg, ce qui concourt à l'objectif « construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ». En outre, les normes de stationnement « vélos » déterminées par le PDUIF sont maintenues dans le règlement du PLU.

#### *2.5.2 Plan d'Exposition au Bruit (PEB)*

Le territoire de Luzarches est concerné très partiellement par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy – Charles de Gaulle approuvé le 03 avril 2007 (à l'extrémité sud du territoire communal). Le secteur concerné par la présente modification se trouve à l'extérieur du périmètre du PEB. Ainsi, la modification simplifiée n'a aucune incidence sur la compatibilité entre le PLU et le PEB.

#### *2.5.3 Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF)*

Luzarches est concernée par le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013. La présente modification simplifiée ne va pas à l'encontre des objectifs du SDRIF, puisqu'elle a pour objet un ajustement réglementaire visant à réduire les exigences en termes de stationnement automobile, pour les adapter aux besoins spécifiques d'une résidence senior, et pour faciliter un projet de renouvellement urbain incluant de nouveaux services et équipements en cœur de bourg.

#### *2.5.4 Charte de Parc Naturel Régional (PNR)*

Luzarches fait partie du Parc Naturel Régional Oise – Pays de France. Le 18 janvier 2021, le Décret du Premier Ministre a reclassé le Parc pour 15 ans validant ainsi la Charte révisée. La modification simplifiée n'est pas contraire à la Charte du PNR puisqu'elle ne vise qu'à adapter les règles de stationnement dans une zone urbaine, afin de faciliter un projet de renouvellement urbain incluant de nouveaux services et équipements en cœur de bourg.

### 2.5.5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le territoire de Luzarches est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands adopté le 29 octobre 2009. La modification simplifiée ne présente aucune incompatibilité avec le SDAGE puisqu'elle ne modifie que les règles de stationnement, ce qui n'a pas de rapport direct avec la protection de l'eau.

### 2.5.6 Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le territoire de Luzarches est couvert par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands approuvé en décembre 2015. La modification simplifiée n'est pas contraire au disposition du PGRI puisqu'elle n'impacte aucun secteur concerné par un risque d'inondation et n'a aucune incidence sur les règles relatives à la gestion de l'eau.

## 3 MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIÉ

### 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, 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 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, le cas échéant, 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 ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT**

#### *3.3.1 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 Prémption 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'État.

#### *3.3.2 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 MODIFIÉ SUR L'ENVIRONNEMENT**

#### *3.4.1 Paysage*

La modification du PLU est sans incidence sur le grand paysage dans la mesure où le secteur concerné se trouve à l'intérieur du bourg.

Les modifications ne portent que sur les règles de stationnement, ce qui n'aura aucun impact sur le paysage, puisque les règles d'implantation, de gabarit, et d'aspect extérieur des constructions sont inchangées.

#### *3.4.2 Cadre bâti*

La modification apportée au PLU a une portée très limitée, puisqu'elle ne concerne que les règles relatives au stationnement, sur un secteur d'environ 1 hectare. Les règles d'implantation, de

gabarit et d'aspect des constructions étant inchangées, la modification n'aura pas d'incidences sur le cadre bâti.

En outre, le secteur concerné se trouve dans le périmètre de protection modifié des Monuments Historiques (l'église, la halle et les restes de l'ancien Prieuré de Saint-Côme). La servitude d'utilité publique en résultant rend nécessaire la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet modifiant l'aspect extérieur, ce qui garantira la bonne insertion du projet dans le bourg.

### 3.4.3 Milieux naturels

La modification du PLU est sans incidence sur les milieux naturels dans la mesure où le secteur concerné est déjà classé en zone urbaine au PLU en vigueur. L'unique modification porte sur un assouplissement des règles relatives au stationnement sur un secteur d'environ 1 hectare, ce qui n'a pas d'impact sur les milieux naturels. Par ailleurs, ce secteur se trouve à l'écart des périmètres de reconnaissance environnementale, comme le montre la cartographie ci-après.

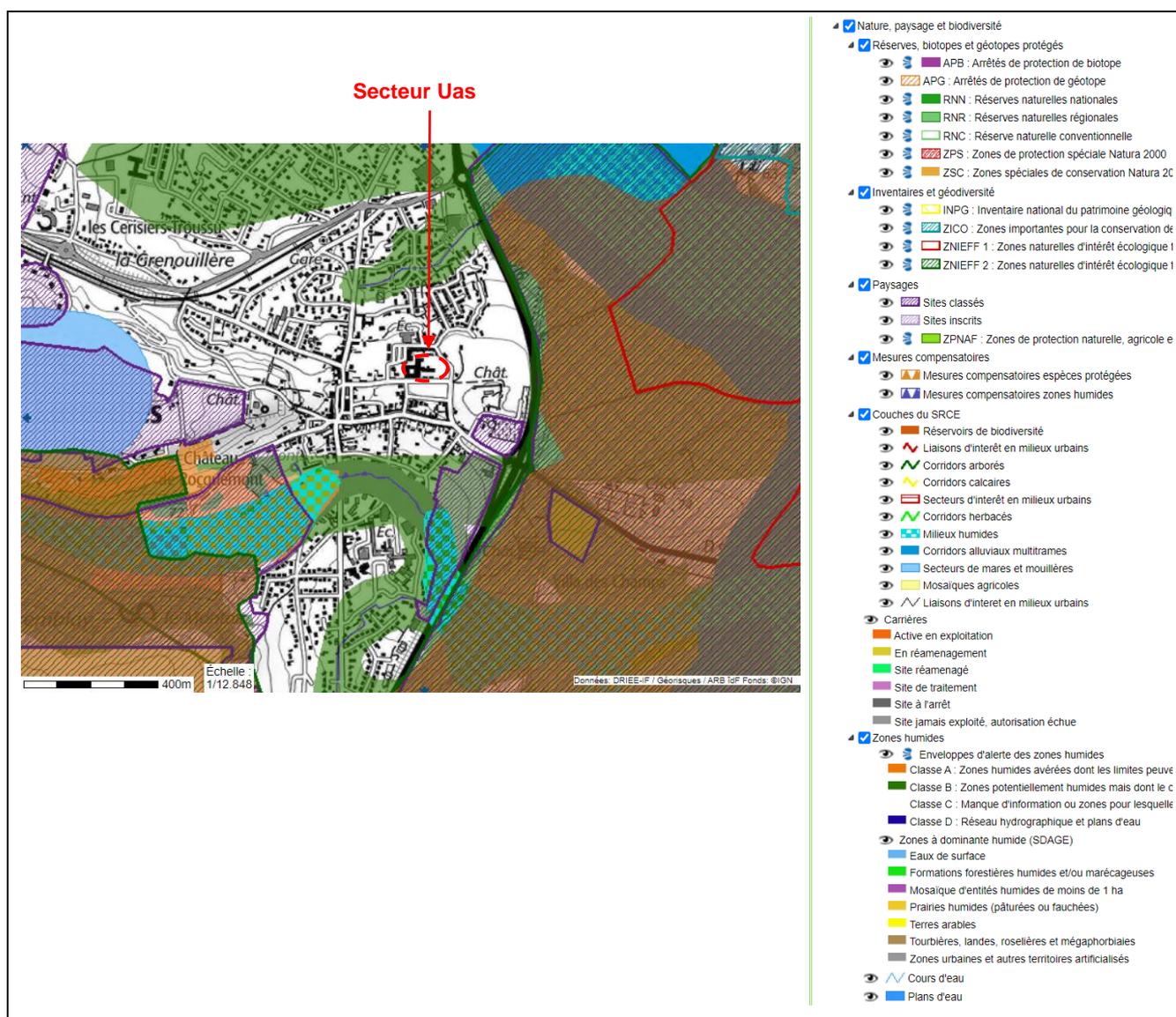


Figure 3 : Périmètres de reconnaissance environnementale à proximité du secteur Uas  
(source : DRIEE Ile-de-France)

### 3.4.4 Risques

La modification du PLU est sans incidence sur les risques dans la mesure où le secteur concerné est déjà classé en zone urbaine au PLU en vigueur. L'unique modification porte sur un assouplissement des règles relatives au stationnement sur un secteur d'environ 1 hectare, ce qui n'a pas d'impact sur les risques.

Par ailleurs, il est rappelé que ce secteur n'est pas soumis à d'importants risques : seul le risque lié aux retraits-gonflements des argiles y a été identifié (exposition forte), et le règlement du PLU rappelle déjà cette sensibilité et invite les pétitionnaires à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

### 3.4.5 Synthèse

La modification simplifiée du PLU de Luzarches porte uniquement sur l'assouplissement des règles de stationnement dans un secteur d'environ 1 hectare situé au sein de la zone Ua (secteur Uas), pour les adapter aux besoins particuliers d'une résidence sénior et dans la mesure où une partie des places de stationnement sera aménagée à l'extérieur du secteur, dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Globalement, la modification simplifiée du PLU concourt à garantir un développement durable de la commune, en facilitant le renouvellement urbain d'un site au cœur du bourg.

Ainsi, il apparaît que la modification simplifiée n°1 du PLU est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2011 et ne comporte aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, lequel prévoit d'accroître et d'élargir l'offre en logements dans un souci de mixité générationnelle.

D'autre part, en ce qui concerne d'éventuelles incidences sur l'environnement, nous retiendrons que :

- la modification ne porte atteinte à aucun périmètre de reconnaissance environnementale,
- la modification ne concerne que les règles relatives au stationnement sur un secteur d'environ 1 ha situé en zone urbaine, ce qui ne peut avoir d'impact sur l'environnement ou le grand paysage ; les règles concernant l'implantation, le gabarit ou encore l'aspect extérieur des constructions étant inchangées.

**Ainsi, la modification simplifiée n°3 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et n'est donc pas soumise à l'évaluation environnementale prévue à l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme.**