

Commune de LUZARCHES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4

**DOCUMENT
PROVISOIRE**

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION GENERALE DES MODIFICATIONS	3
2.	CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATIONS	4
2.1	MODIFICATION DES REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT.....	4
2.2	MISE EN PLACE DE REGLES VISANT A MAINTENIR LES COMMERCES DE DETAIL ET LES RESTAURANTS DANS LE CENTRE-VILLE	4
2.3	MISE EN PLACE DE REGLES ENCADRANT L'ASPECT EXTERIEUR DES DEVANTURES DES COMMERCES.....	5
2.4	SUPPRESSION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA PLACE DE L'ANGE .	5
2.5	INSCRIPTION DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES POUR ETENDRE LE PARC DE STATIONNEMENT DE LA PLACE DE L'ANGE...	6
2.6	INSCRIPTION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR PERMETTRE L'ELARGISSEMENT DE LA RUE DES GANTIER.....	7
2.7	MISE EN PLACE DE REGLES VISANT A AUTORISER LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS DE LA FERME D'HERIVAUX.....	9
2.8	CREATION D'UN NOUVEAU SECTEUR NATUREL, POUR PERMETTRE L'IMPLANTATION D'UNE CENTRALE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE SUR UNE ANCIENNE DECHARGE	11
3.	ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES	15
4.	COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	16
4.1	PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)	16
4.2	PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB).....	17
4.3	SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE (SDRIF)	17
4.4	CHARTRE DE PARC NATUREL REGIONAL (PNR).....	19
4.5	SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)	19
4.6	PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI)	20
5.	INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU MODIFIE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	21
5.1	PATRIMOINE NATUREL, BIODIVERSITE	21
5.2	PAYSAGE	25
5.1	CADRE BATI.....	27
5.2	RESSOURCE EN EAU	28
5.3	GAZ A EFFET DE SERRE	28
5.4	CONSOMMATION D'ESPACES	28
5.5	RISQUES	28
5.6	NUISANCES	29
6.	SYNTHESE	29

INTRODUCTION

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.

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,
- modification simplifiée n°3 approuvée le 1^{er} juillet 2021.

Afin d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions constatées sur la commune et apporter certaines mises à jour, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire de la commune après en avoir informé le Conseil Municipal.

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 ».

Le présent rapport concerne la modification n°4 du PLU de Luzarches. Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- les « Orientations d'Aménagement et de Programmation »,
- le règlement écrit (pièce n°5a du PLU),
- le règlement graphique du territoire communal – partie ouest (pièce n°5b du PLU),
- le règlement graphique du territoire communal – partie est (pièce n°5c du PLU),
- le règlement graphique de la ville (pièce n°5d du PLU),
- le règlement graphique relatif aux emplacements réservés (pièce n°5L du PLU).

Les objectifs de ce rapport sont d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification du PLU.

1. Présentation générale des modifications

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme concerne :

- La modification des règles relatives au stationnement : l'augmentation de la distance à laquelle le porteur de projet peut réaliser les places de stationnement qu'il est dans l'impossibilité d'aménager sur son terrain (zones Ua, Ub, Ud, Uh, Up et Ur, et leurs sous-secteurs) ;
- La mise en place de règles visant à maintenir les commerces de détail et les restaurants dans le centre-ville (zone Ua stricte) ;
- La mise en place de règles encadrant l'aspect extérieur des devantures des commerces (zone Ua stricte) ;
- La suppression des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la place de l'Ange, puisque la place a déjà été réaménagée ;
- L'inscription de deux emplacements réservés pour étendre le parc de stationnement de la place de l'Ange ;
- L'inscription d'un emplacement réservé pour permettre l'élargissement de la rue des Gantiers ;
- La mise en place de règles visant à autoriser le changement de destination des bâtiments de la ferme d'Hérivaux (aménagement de gîtes, de chambres d'hôtes ou de salles de séminaire pour permettre notamment une activité d'asinothérapie) ;
- La création d'un nouveau secteur naturel correspondant à la décharge Cosson (secteur Ner – énergie renouvelable), au sud du territoire, pour permettre l'implantation de panneaux solaires sur cet espace dégradé.

Aucune de ces modifications ne nécessite de :

- 1° Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (il s'agit principalement d'ajustements réglementaires) ;
- 2° Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (la superficie de ces zones ne sera pas réduite) ;
- 3° 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 (la modification ne réduit pas de protection).
- 4° D'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 (la modification n'ouvre pas de zone à urbaniser).
- 5° De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ainsi, les modifications apportées ne nécessitent pas de révision, et peuvent donc être réalisées par le biais d'une modification.

2. Contenu des modifications apportées au dossier PLU et justifications

2.1 Modification des règles relatives au stationnement

➤ Objectif recherché

Afin de mieux mettre en avant l'usage des déplacements doux (piétons, cyclistes, transports en commun, etc.), et également pour faciliter une densification du tissu urbain, la commune souhaite assouplir les règles édictées pour le stationnement des véhicules, et en particulier celle régissant la possibilité d'aménager les places de stationnement nécessaires à l'opération à proximité du terrain de l'opération.

➤ Traduction dans le PLU

Avant modification, le PLU permettait de réaliser les places de stationnement nécessaires à une opération à moins de 50 m linéaires de celle-ci, dans les zones Ua, Uas, Ub, Ud, Uh, Up et Ur, et à moins de 100 m linéaires dans la zone Uag. Considérant que les zones Ua stricte et Uas sont celles où se trouve l'essentiel des commerces et services de proximité accessibles à pied, les habitants qui y résident ont vraisemblablement moins souvent besoin de leurs véhicules. La commune prévoit donc d'augmenter à 300 m la distance à laquelle les places de stationnement pourront être réalisées. En ce qui concerne les autres zones (Uag, Uap, Ub, Ud, Uh, Up et Ur), la distance sera fixée à 100 m, considérant que ces espaces sont moins bien pourvus en commerces et services. Cet assouplissement léger permettra de mieux mettre en avant la volonté de privilégier les déplacements doux, tout en tenant compte des contraintes des habitants pour accéder aux commerces, services, équipements, lieux de travail, etc.

Par ailleurs, la rédaction de la règle est davantage précisée, pour éviter les erreurs d'interprétation. Ainsi, alors que précédemment, il était mentionné que la distance linéaire était calculée « par les voies carrossables », il sera maintenant précisé que cette distance est comptée entre la limite extérieure du terrain d'assiette de l'opération et l'entrée du parc de stationnement, par les voies ouvertes à la circulation publique, y compris piétonnes. En effet, s'agissant du chemin emprunté par les habitants entre leur résidence et leur véhicule, il n'y a pas lieu d'imposer que ce chemin soit « carrossable » : une liaison piétonne peut être empruntée pour accéder à son véhicule.

Cette modification impacte le règlement écrit des zones Ua, Ub, Ud, Uh, Up, Ur et leurs sous-secteurs (article 12).

2.2 Mise en place de règles visant à maintenir les commerces de détail et les restaurants dans le centre-ville

➤ Objectif recherché

A l'instar de nombreux centres-villes, celui de Luzarches souffre de la disparition progressive des commerces et des restaurants, locaux qui sont progressivement réaffectés à d'autres vocations (logements, bureaux, activités de services comme les banques, les assurances, etc.). Ce phénomène a tendance à appauvrir la diversité commerciale du centre-bourg, ce qui, à terme, pourrait se traduire par la disparition totale de certains commerces, générant l'obligation pour les habitants de s'approvisionner en dehors de la commune (avec la nécessité d'utiliser la voiture, alors que ce n'était pas forcément le cas avant). La volonté municipale est d'œuvrer en faveur du maintien des commerces de proximité et des restaurants dans le centre-ville, pour garantir son dynamisme.

➤ Traduction dans le PLU

Ainsi, dans la zone Ua stricte qui correspond au centre-ville, il est précisé que les changements de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces de détail et de restauration seront interdits (sauf ceux visant à transformer un commerce de détail en restaurant, et inversement).

Cette modification impacte uniquement le règlement écrit de la zone Ua stricte (article 1).

2.3 Mise en place de règles encadrant l'aspect extérieur des devantures des commerces

➤ Objectif recherché

Afin de préserver la qualité architecturale du centre-ville, qui participe à son attractivité et à la qualité du cadre de vie, la commune a décidé d'encadrer davantage l'aspect extérieur des devantures des commerces.



Figure 1 : Exemples de devantures respectueuses des caractéristiques traditionnelles

➤ Traduction dans le PLU

Considérant que la zone Ua stricte est la plus qualitative de la ville, et que c'est là que sont regroupés les commerces, les modifications sont apportées au règlement de cette zone (zone Ua excepté les secteurs Uag, Uap et Uas). Les règles ont été fixées en concertation avec le Parc Naturel Régional (PNR) Oise Pays de France, qui a une bonne connaissance de cette problématique puisqu'il a édité une plaquette à ce sujet. De manière générale, ces règles visent à maintenir les caractéristiques de l'architecture traditionnelle pour assurer une bonne insertion des devantures dans le contexte urbain existant. En outre, concernant les enseignes, le règlement recommande de consulter un extrait de la plaquette du PNR qui est maintenant annexé au règlement écrit.

Cette modification impacte uniquement le règlement écrit de la zone Ua stricte (article 11).

2.4 Suppression des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la place de l'Ange

➤ Objectif recherché

Lors de la modification n°1 du PLU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation avaient été définies sur le secteur de la place de l'Ange, dans l'optique de son réaménagement. Le projet envisagé à l'époque a été abandonné, et la place a depuis été entièrement réaménagée en un espace de stationnement, dont le traitement qualitatif doit être souligné. Il convient donc d'adapter le PLU pour tenir compte du réaménagement effectif de la Place de l'Ange.



Figure 2 : Place de l'Ange réaménagée

➤ Traduction dans le PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui avaient été édictées sont supprimées, ce qui revient donc à revenir aux dispositions du PLU approuvé en 2011.

Cette modification impacte le document intitulé « Orientation d'Aménagement et de Programmation », le règlement graphique de la ville (plan n°5d) puisque le périmètre des OAP est supprimé sur ce secteur, ainsi que le règlement de la zone Ua puisque les références aux OAP y sont supprimées (articles 3, 9 et 13).

2.5 Inscription de deux emplacements réservés pour étendre le parc de stationnement de la place de l'Ange

➤ Objectif recherché

La commune souhaite augmenter la capacité du parc de stationnement de la place de l'Ange pour améliorer l'accessibilité du centre-ville, confortant ainsi son attractivité et son dynamisme.

➤ Traduction dans le PLU

Considérant qu'au PLU en vigueur, la plupart des espaces libres situés autour de la place de l'Ange sont protégés en vertu de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère, les possibilités d'extension sont limitées. Néanmoins, au nord, la partie arrière de la parcelle AB140 (le bâtiment qui y est implanté n'est plus utilisé) ainsi que la parcelle AB361 offrent une possibilité d'extension.

Au sud de la place, une partie de la parcelle AB316 offre une possibilité d'extension supplémentaire.

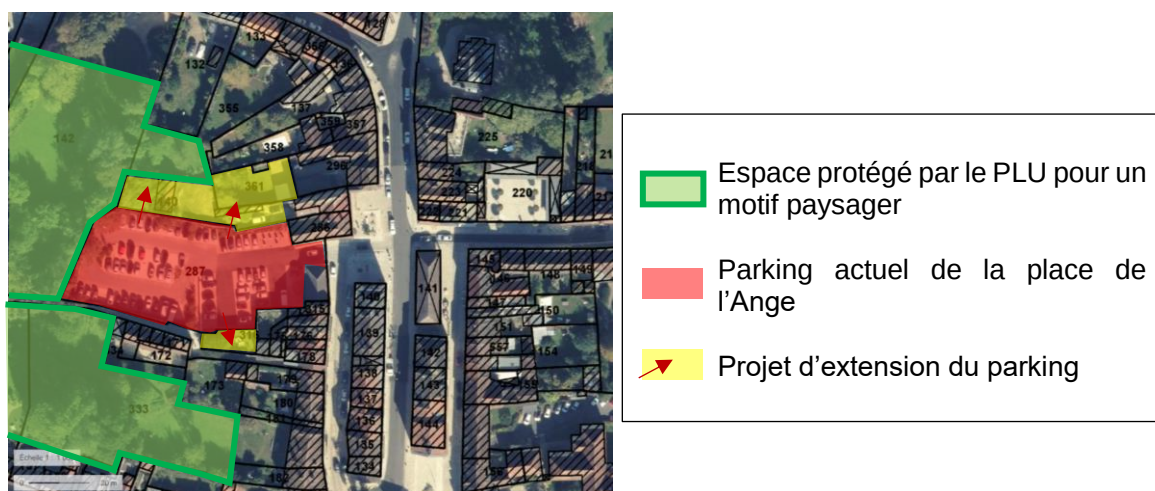


Figure 3 : Localisation de la place de l'Ange et des terrains envisagés pour l'extension du parking



Figure 4 : Vue sur la parcelle AB140

Ainsi, les emplacements réservés n°9 et 10 sont inscrits au bénéfice de la commune, pour l'extension du parking de la place de l'Ange. Le premier concerne la partie arrière de la parcelle AB140 et la parcelle AB361 (la parcelle AB360 n'a pas été retenue car il s'agit d'une place de stationnement rattachée à la propriété AB138) ; le second sur une partie de la parcelle AB316.

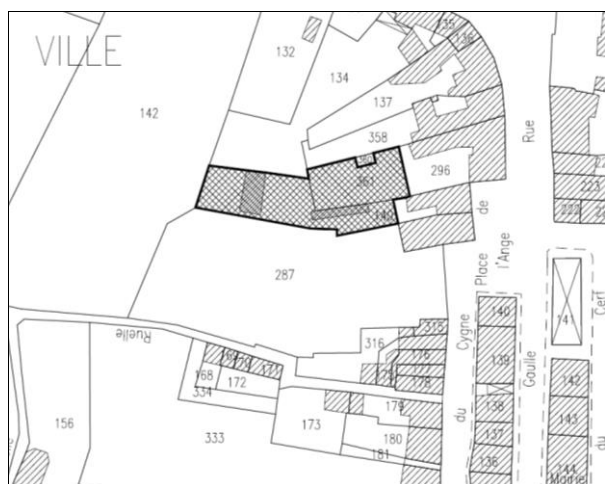


Figure 5 : Emplacement réservé n°9 ajouté par la modification

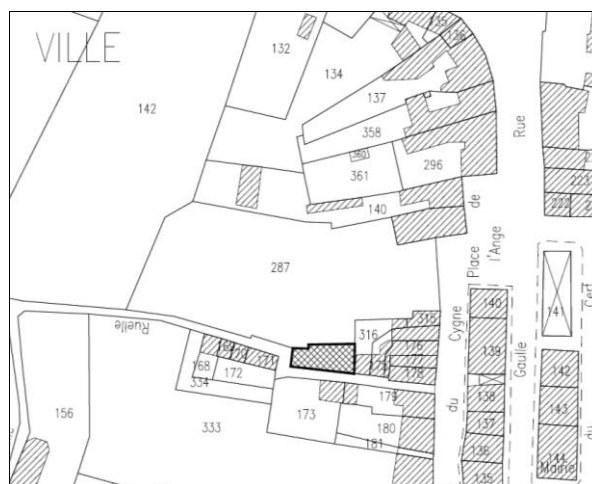


Figure 6 : Emplacement réservé n°10 ajouté par la modification

Cette modification impacte le règlement graphique de la ville (plan n°5d) et la pièce relative aux emplacements réservés (pièce n°5L).

2.6 Inscription d'un emplacement réservé pour permettre l'élargissement de la rue des Gantiers

➤ Objectif recherché

La commune souhaite sécuriser les déplacements dans le centre-ville, et tout particulièrement au niveau du carrefour entre la rue des Gantiers et la rue Charles de Gaulle. En effet, cette intersection est très dangereuse compte tenu de son étroitesse, et l'absence de trottoir ne permet pas aux piétons d'être en sécurité, alors qu'il s'agit d'une voie particulièrement empruntée pour aller à l'école.



Figure 7 : Localisation de l'intersection entre les rues Charles de Gaulle et des Gantiers



Figure 8 : Photographies illustrant l'étroitesse de la voie

➤ Traduction dans le PLU

Pour pallier ce problème, un nouvel emplacement réservé n°11 est inscrit au bénéfice de la commune, au niveau du carrefour entre la rue des Gantiers et la rue Charles de Gaulle, sur une partie des parcelles AD 233 et AD 398, pour obtenir une emprise publique de 6 m de large dans la rue des Gantiers. Le choix d'élargir la voie au sud, plutôt qu'au nord, se justifie par le fait que la construction qui borde la voie au nord présente un intérêt architectural particulier, qui lui a d'ailleurs valu d'être protégée par le PLU en tant qu'élément du patrimoine à conserver.



Figure 9 : Emplacement réservé n°11

Cette modification impacte le règlement graphique de la ville (plan n°5d) et la pièce relative aux emplacements réservés (pièce n°5L).

2.7 Mise en place de règles visant à autoriser le changement de destination des bâtiments de la ferme d'Hérivaux

➤ Objectif recherché

Hérivaux est un site historique localisé à l'est de la ville de Luzarches, dans le vallon du Ru de la Flèche et en limite de la forêt de Coye.

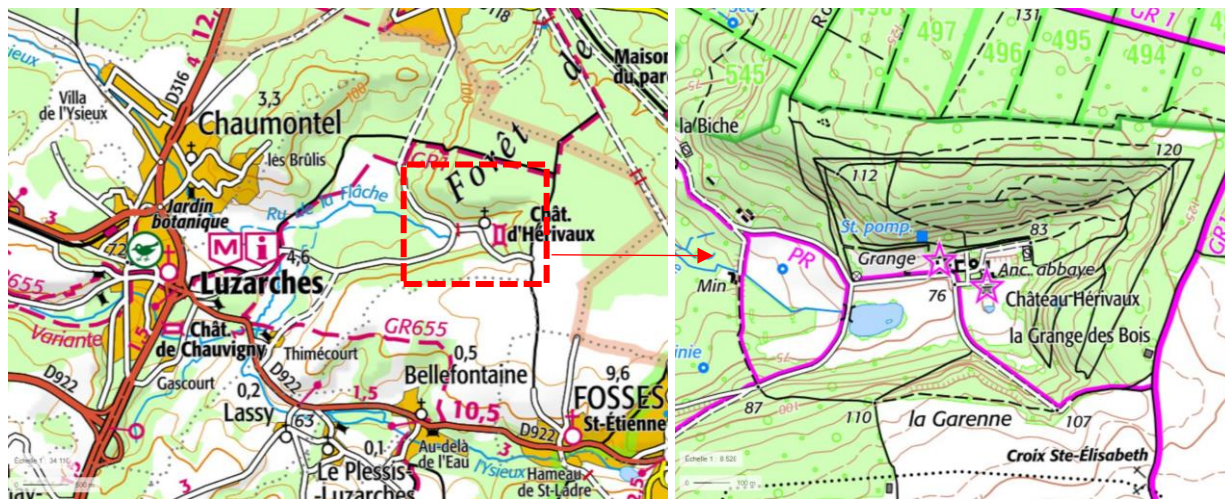


Figure 10 : Localisation d'Hérivaux

Ce secteur présente des enjeux architecturaux par la présence de bâtiments historiques :

- vestiges de l'abbaye d'Hérivaux Monument Historique (MH) inscrit,
- grange d'Hérivaux MH inscrit,
- château d'Hérivaux,
- ferme traditionnelle.



Figure 11 : Hérivaux (vue générale)



Figure 12 : Ferme d'Hérivaux (et grange, dont on ne voit que le haut du pignon)

Cette qualité architecturale nécessite que le PLU mette en œuvre des dispositions qui favorisent le maintien et la préservation de ce patrimoine.

La ferme accueille actuellement une activité d'élevage d'ânes miniatures, que les exploitants aimeraient diversifier en développant l'asinothérapie, activité qui générerait des ressources supplémentaires permettant de continuer à entretenir et préserver le patrimoine bâti. Cette activité consiste à mettre en contact des visiteurs avec des ânes dans le cadre d'une médiation animale. Elle est définie par l'Institut Français de Zoothérapie comme « un soin alternatif non médicamenteux qui se pratique à l'aide d'un animal familier, consciencieusement sélectionné et éduqué, sous la responsabilité d'un professionnel, dans l'environnement immédiat de personnes chez qui l'on cherche à éveiller des réactions visant à maintenir ou à améliorer leur potentiel cognitif, physique, psychosocial ou affectif ».

Le développement de cette activité sur la ferme nécessite de permettre le changement de destination de certains bâtiments afin qu'ils puissent être réaménagés pour accueillir des gîtes, des chambres d'hôtes et des salles de séminaire.

La commune est favorable à ce projet, dans la mesure où celui-ci concourra à l'entretien du patrimoine bâti tout en préservant la qualité architecturale du site (aucune construction nouvelle, puisque seul sera autorisé le changement de destination des constructions existantes), et qu'il favorisera le maintien des pâtures situées sur le secteur, lesquelles concourent à la qualité environnementale et paysagère du site.

➤ Traduction dans le PLU

Les bâtiments qui composent le corps de ferme d'Hérivaux sont identifiés au titre de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme pour autoriser leur changement de destination pour l'aménagement de gîtes, de chambres d'hôtes ou de salles de séminaire.

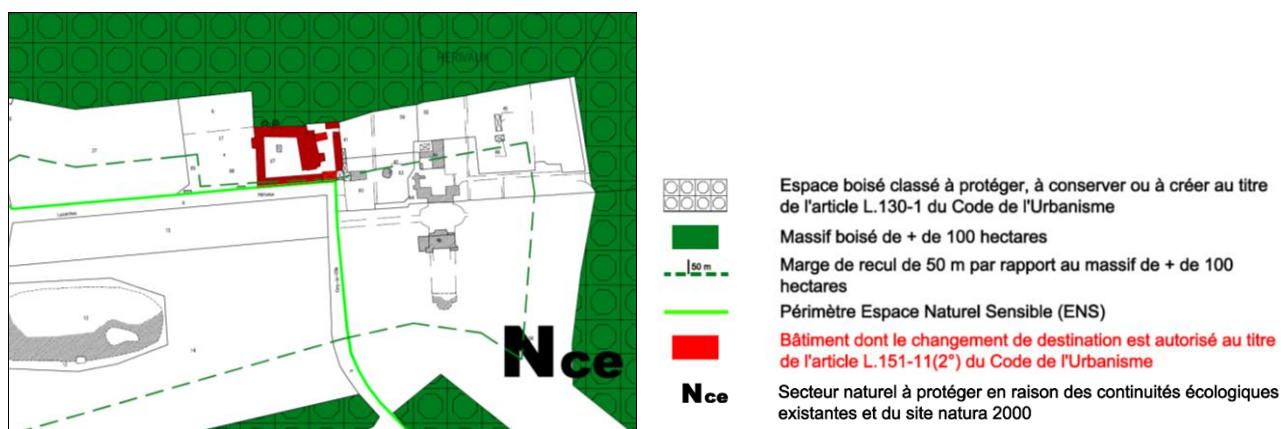


Figure 13 : Extrait du règlement graphique du PLU (plan n°5c)

Cette modification impacte le règlement graphique de la partie Est du territoire communal (plan n°5c) par l'identification des bâtiments concernés, ainsi que le règlement de la zone N :

- l'article 1 pour y préciser que le changement de destination des constructions identifiées au titre de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme est autorisé pour l'aménagement de gîtes, de chambres d'hôtes ou de salles de séminaire,
- les articles 6 et 7 pour y préciser que les règles d'implantation établies ne s'appliquent pas aux changements de destination des constructions identifiées au titre de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme ; ce qui n'a pas d'impact significatif dans la mesure où il s'agit de constructions déjà existantes.

2.8 Création d'un nouveau secteur naturel, pour permettre l'implantation d'une centrale solaire photovoltaïque sur une ancienne décharge

➤ Objectif recherché

La commune souhaite permettre l'implantation d'une centrale solaire photovoltaïque sur l'espace dégradé que constitue l'ISDND (Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux) Cosson pour y permettre la production d'énergie solaire.

L'objectif principal de ce projet est de produire de l'électricité à partir d'énergie renouvelable (solaire en l'occurrence), dans la logique de développement durable. La production d'énergie renouvelable participe à la lutte contre le réchauffement climatique (baisse des émissions de gaz à effet de serre et des émissions de polluants).

Ce projet s'inscrit dans le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la région, qui vise comme objectif, pour le développement du solaire photovoltaïque, d'assurer une production de 150 GWh/an d'ici 2020, soit environ 150 MW de puissance installée (ce qui correspond à une multiplication par 68 de la quantité d'énergie qui était produite sur la région en 2010). Le SRCAE précise que d'éventuelles centrales devront être implantées sur des zones déjà artificialisées, en particulier les parkings, ou des zones sans concurrence foncière (friches industrielles, sols pollués, etc.).

Les centrales solaires au sol sont constituées de tables photovoltaïques installées sur plusieurs hectares et en priorité sur des zones anthropisées (décharges, carrières, friches industrielles, etc.), afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Elles sont implantées pour une période d'au moins 20 ans et produisent de l'électricité durant toute cette période.

Sur le territoire de Luzarches, le site dit « Cosson » présente ces caractéristiques. Il se trouve à l'extrémité sud du territoire communal, au sud-ouest de la jonction entre les routes départementales 922 et 316.

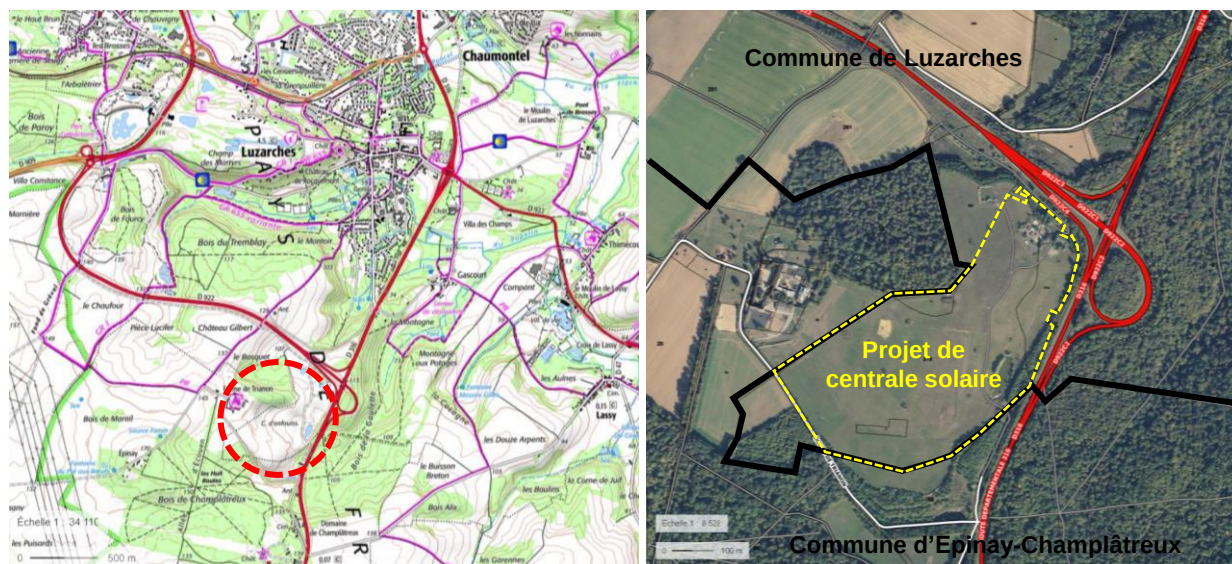


Figure 14 : Localisation du projet de centrale solaire

La majeure partie du site envisagé pour le projet se trouve sur l'ancienne carrière à ciel ouvert « Le bois de Champlâtreux » exploitée par la société Cosson entre 1977 et 2005. Par la suite, la société Cosson y a exploité une installation de stockage de déchets industriels banals. Le site a donc été remblayé sur une profondeur de 12 m par des déchets non dangereux. Depuis 2011, la surveillance relative au suivi post-exploitation pendant 30 ans du centre de stockage de déchets non dangereux a débuté. Ce programme comprend un suivi du biogaz et des lixiviats, le contrôle de la qualité des eaux souterraines, l'entretien du site.

Le choix de localisation du site s'est attaché à plusieurs critères :

- ✓ Le site correspond à une ancienne zone de stockage de déchets non dangereux (ISDND). Le terrain a été modifié par les activités qui y ont eu lieu. L'aménagement d'une centrale photovoltaïque au sol permettrait un nouvel usage et une valorisation de ce site dégradé.
- ✓ Privilégiant la valorisation de terrains fortement anthropisés ou dégradés pour les projets photovoltaïques au sol, le porteur de projet a identifié, sur la commune de Luzarches, le site actuel de projet comme propice au développement d'une centrale photovoltaïque au sol. En effet, l'état du terrain rend pertinent le développement d'une filière favorisant le mix énergétique et l'indépendance énergétique du territoire ;
- ✓ La zone d'implantation de la centrale photovoltaïque est localisée dans un contexte favorable au développement de l'énergie photovoltaïque. La particularité du site de Luzarches tient dans la présence antérieure d'activités humaines ayant conduit à transformer les sols, notamment comme zone de stockage de déchets non dangereux. Le site forme donc un dôme, plus ou moins accidenté. Ce type de site peut être exploité sous forme de centrale photovoltaïque, il nécessite simplement la mise en œuvre de procédés adaptés visant à réduire au maximum les terrassements et aménagements dans le sol ;
- ✓ Le choix de l'implantation du projet s'appuie sur la prise en compte des différents enjeux pressentis avant la rédaction de l'état initial du site :
 - Les enjeux paysagers pressentis apparaissent comme faibles, la zone du projet est enclavée entre la RD316 et la RD922. La zone du projet est masquée par une lisière arbustive et la topographie du terrain.
 - L'habitation la plus proche du projet est située dans la ferme de Trianon à 170 m (sur le territoire d'Epinay-Champlâtreux). Une zone boisée fait tampon entre la ferme et la zone du projet.
- ✓ Au regard des premiers inventaires naturalistes, les enjeux floristiques et faunistiques sont compatibles avec le développement d'un projet de centrale photovoltaïque.

Le porteur de projet estime que le futur parc pourrait avoir une puissance de 15,7 MWh, une production électrique annuelle de 17,7 GWh. En comparaison avec la consommation électrique domestique, cela correspondrait à la consommation spécifique (éclairage et électroménager) de 17 400 habitants (en prenant 1068 kWh/habitant) ou encore, à la consommation toute électricité comprise (avec Eau Chaude Sanitaire et Chauffage en plus) de 7600 habitants (en prenant 2505 kWh/habitant). Néanmoins, les données de consommation électrique par habitant sont difficiles à apprécier étant donné que cela dépend de nombreux critères (taille du logement, habitude de consommation, isolation, efficacité énergétique des appareils, etc.).

Le projet vise à éviter l'émission de 13 000 tonnes de CO₂ sur une année (en comparaison avec le remplacement de moyens de production thermiques).

Par ailleurs, ce type d'installation n'est pas susceptible d'engendrer de nuisances notables, car lors de l'exploitation, l'activité sur le site est très réduite (opérations d'inspection et de maintenance technique). Ainsi, les incidences sont très faibles :

- Incidences négligeables quant à l'émission de polluants (quelques véhicules circulant sur le site),
- Incidences négligeables quant aux nuisances sonores, se limitant à celles des postes de transformation, et des véhicules assurant la maintenance du site.

Par ailleurs, l'installation sera adaptée de manière à prendre en compte la présence d'une

ISDND pour éviter toute incidence sur cette installation, et éviter ainsi toute pollution éventuelle.

Enfin, précisons qu'un projet solaire de cette nature est une installation qui se veut totalement réversible dans le temps afin d'être cohérente avec la notion d'énergie propre et renouvelable. La centrale est construite de manière à ce que la remise en état initial du site soit parfaitement possible. L'ensemble des installations est démontable (panneaux et structures métalliques) et les structures d'ancrage seront facilement enlevées. Les locaux techniques (pour la conversion de l'énergie) et la clôture seront également retirés du site. La remise en état du site se fera à l'expiration du bail ou bien dans toutes circonstances mettant fin au bail par anticipation (résiliation du contrat d'électricité, cessation d'exploitation, bouleversement économique...). Les délais nécessaires au démantèlement de l'installation sont de l'ordre de 3 mois.

Le démantèlement en fin d'exploitation se fera en fonction de la future utilisation du terrain. Ainsi, il est possible que, à la fin de vie des modules, ceux-ci soient simplement remplacés par des modules de dernière génération ou que la centrale soit reconstruite avec une nouvelle technologie (par exemple, thermo-solaire), ou bien que les terres redeviennent vierges de tout aménagement.

➤ Traduction dans le PLU

Un nouveau secteur naturel Ner (énergie renouvelable) est créé sur le périmètre de projet de centrale solaire, au sud du territoire communal. Les limites du secteur Ner reprennent stricto sensu celles des parcelles concernées par le projet de centrale solaire. Il s'agit ici d'assurer une adéquation entre le secteur Ner du PLU et le projet de parc photovoltaïque qui sera déposé, afin de n'ouvrir des droits supplémentaires que sur le terrain concerné par le projet (projet qui sera soumis à évaluation environnementale).

Cette modification impacte donc le règlement graphique de la partie Ouest du territoire communal (plan n°5b) par l'identification du secteur Ner, ainsi que le règlement de la zone N :

- l'article 1 pour y préciser les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur Ner, à savoir :
 - les aménagements et installations nécessaires à la gestion de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux existante (afin de tenir compte de la présence de ISDND). L'introduction de cette mention semble logique compte tenu de l'occupation actuelle du lieu. Son absence dans le PLU initial s'apparente à un oubli qu'il convient de rectifier par le biais de la modification ;
 - les aménagements et installations nécessaires à la l'unité de valorisation de biogaz existante (afin de tenir compte de la présence de l'unité existante sur le site). L'introduction de cette mention semble logique compte tenu de l'occupation actuelle du lieu. Son absence dans le PLU initial s'apparente à un oubli qu'il convient de rectifier par le biais de la modification ;
 - l'installation de panneaux solaires (pour permettre l'implantation de la centrale) ;
 - les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de la centrale solaire (afin de garantir le bon fonctionnement de la centrale) ;
 - les constructions nécessaires à l'exploitation de la centrale solaire à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 100 m² (il s'agit ici de prendre en compte le besoin d'implanter des locaux techniques -postes de transformation- nécessaires à l'exploitation de la centrale solaire, sachant que ce type de local présente une emprise au sol de l'ordre de 25 m², et une hauteur de l'ordre de 3 m). Ce dernier alinéa fait de ce secteur Ner un Secteur de de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au sens de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.
- L'article 9 pour y préciser que dans le secteur Ner, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions nécessaires à l'exploitation de la centrale solaire ne pourra excéder 100 m². Cette règle vise à limiter la capacité d'accueil de constructions sur le site, conformément à l'article L.151-

13 du Code de l'Urbanisme. Les 100 m² prévus permettront d'implanter 4 postes de transformation d'environ 25 m² chacun.

- L'article 10 pour y préciser que dans le secteur Ner, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage. Cette règle vise à limiter la capacité d'accueil de constructions sur le site, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme. La hauteur maximale étant de 3,50 m, l'impact sur le paysage sera négligeable, d'autant que le site est très peu visible de l'extérieur.
- L'article 11 pour y préciser que si, de manière générale, la hauteur et la typologie des clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune (corridor écologique), et que celles-ci doivent s'intégrer au contexte paysager et naturel (comme dans toute la zone N), ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur Ner, lorsque la sécurisation d'un site d'activité le nécessite. En effet, bien qu'il soit louable de vouloir garantir la fonctionnalité des continuités écologiques, il convient malgré tout de protéger ce site particulièrement sensible, puisqu'occupé par une décharge, une unité de valorisation de biogaz, et prochainement une centrale solaire. Ainsi, si les clôtures peuvent être adaptées pour permettre la circulation d'un certain nombre d'espèces (notamment la petite faune), il peut s'avérer nécessaire de maintenir des clôtures empêchant les intrusions sur le site, pour la sécurité des personnes notamment. Dans ce cas précis, il va de soi que le franchissement des clôtures par de grands mammifères n'est ni possible, ni souhaitable.
- L'article 16 pour y préciser que dans le secteur Ner, le raccordement des constructions futures au réseau Très Haut Débit n'est pas obligatoire, considérant que le site est isolé des réseaux de distribution et que d'autres solutions techniques peuvent être mises en place pour ce type d'installations.

3. ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

ZONES	SUPERFICIE AVANT MODIFICATION	SUPERFICIE APRES MODIFICATION	VARIATION
Ua	39 ha 05	39 ha 05	0
<i>Dont Uap</i>	13 ha 70	13 ha 70	0
Uag	0 ha 99	0 ha 99	0
Uas	1 ha 07	1 ha 07	0
Ub	20 ha 32	20 ha 32	0
Ud	80 ha 23	80 ha 23	0
<i>Dont Uda</i>	11 ha 65	11 ha 65	0
Udb	7 ha 34	7 ha 34	0
Ude	1 ha 67	1 ha 67	0
Ude ₁	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
TOTAL zones U	161 ha 48	161 ha 48	0
2AU	4 ha 86	4 ha 86	0
TOTAL zones AU	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
<i>Dont Nce</i>	1 714 ha 94	1 690 ha 36	- 24 ha 58
Ne	5 ha 83	5 ha 83	0
Ner	-	24 ha 58	+ 24 ha 58
Ng	121 ha 38	121 ha 38	0
Ngc	2 ha 15	2 ha 15	0
Ngd	18 ha 77	18 ha 77	0
Nh	8 ha 55	8 ha 55	0
Nhce	10 ha 36	10 ha 36	0
NI	9 ha 42	9 ha 42	0
Nv	3 ha 65	3 ha 65	0
TOTAL zones A et N	1 882 ha 66	1 882 ha 66	0
TOTAL	2 049 ha 00	2 049 ha 00	0
Espaces boisés classés	825 ha 39	825 ha 39	0

La modification n°4 du PLU n'a d'incidence que sur les superficies des secteur Nce et Ner. En effet, une partie du secteur Nce est reclassé en secteur Ner : il s'agit du site occupé par l'ISDND Cosson, site où se trouve déjà une unité de valorisation de biogaz et où la commune souhaiterait permettre l'implantation d'une centrale solaire pour augmenter la production d'énergie renouvelable. Ce site a une superficie de 24,58 ha. La superficie totale de l'ensemble de la zone naturelle est inchangée.

En outre, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles sont inchangées.

4. 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 aéroports.

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'Egalité 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 :

4.1 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 vise à assouplir les exigences relatives à l'aménagement de places de stationnement « voitures » en permettant leur aménagement à proximité du terrain d'assiette de l'opération, dans un périmètre plus étendu qu'auparavant, ce qui concourt à l'objectif « construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs » du PDUIF. En outre, les normes de stationnement « vélos » déterminées par le PDUIF sont maintenues dans le règlement du PLU.

Par ailleurs, les dispositions mises en place pour maintenir la diversité commerciale en centre-ville favoriseront le maintien des commerces et des restaurants accessibles en modes de transport doux par les habitants de la ville.

L'élargissement du parc de stationnement public de la place de l'Ange va dans le sens de la dynamisation du centre-ville, en le rendant plus accessible (il s'agit d'un parking gratuit à durée limitée qui favorise donc la fréquentation des commerces, services et équipements). En outre, cette extension pourrait permettre d'accueillir davantage de stationnement pour vélos.

L'élargissement de la rue des Gantiers permettra de sécuriser les déplacements piétons, en leur dédiant davantage de place dans l'espace public, au niveau d'une voie très étroite.

En ce qui concerne le changement de destination d'un corps de ferme, il convient de noter que le PLU encadre fortement les destinations autorisées, l'objectif étant d'éviter, par exemple, la création

d'habitations dans un secteur très éloigné des commerces et équipements. Les destinations autorisées visent à développer une activité en lien avec l'élevage, adaptée au contexte environnant.

Quant aux modifications relatives à l'aspect des devantures des commerces et à l'implantation d'une centrale solaire, elles n'ont pas d'influence sur la compatibilité avec le PDUIF.

La présente modification du PLU s'inscrit bien dans les objectifs du PDUIF.

4.2 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).

Seul le projet de centrale solaire est donc concerné, et se trouve en zone D du PEB. L'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme pose le principe, dans les zones A, B et C des PEB, d'une interdiction de l'extension de l'urbanisation ainsi que de la création ou l'extension d'équipements publics, lorsque cela conduit à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique particulières. Considérant que le projet de centrale solaire ne compte aucun bâtiment destiné à accueillir de la population, la modification est compatible avec le PEB.

4.3 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.

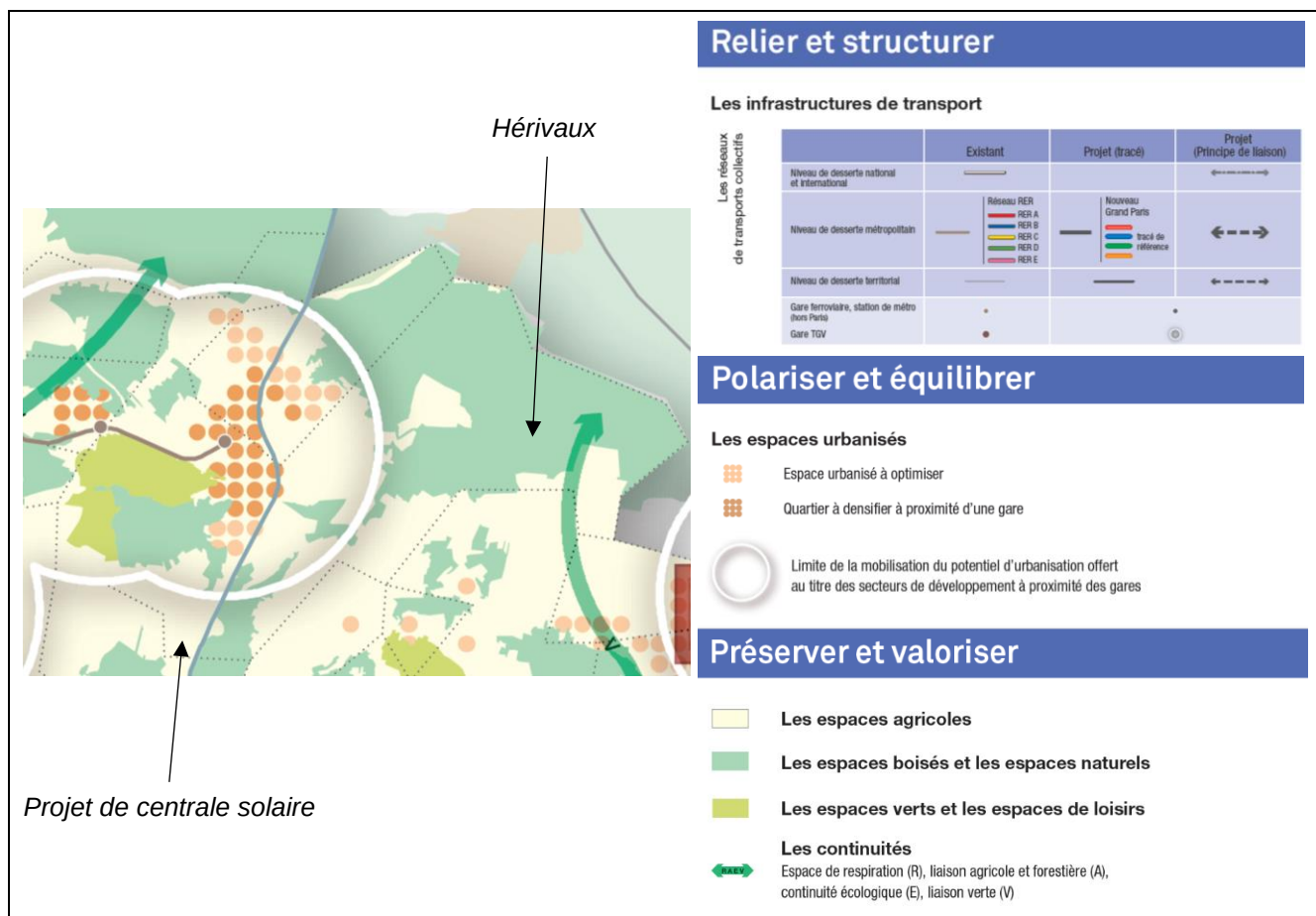


Figure 15 : Extrait de la carte de destination générale du SDRIF au niveau de Luzarches

Le projet de modification du PLU participera à la mise en œuvre du SDRIF :

- en assouplissant les exigences relatives au stationnement automobile, favorisant ainsi les déplacements doux et l'émergence de projets de densification,
- en renforçant le centre-ville et son armature (maintien des services à la population) par la préservation de la diversité commerciale, via le maintien des commerces de détail et des restaurants en zone Ua et l'augmentation de l'offre en stationnement public facilitant leur accessibilité (place de l'Ange),
- en participant à la qualité du cadre de vie, par la mise en œuvre de règles garantissant la bonne insertion des devantures commerciales dans le centre-ville,
- en sécurisant les déplacements, et notamment les déplacements doux, par l'élargissement de la rue des Gantiers,
- en maintenant le patrimoine bâti d'Hérivaux, en permettant le changement de destination de bâtiments existants, dans le respect du caractère agricole et naturel de ce site (aucune extension ni nouvelle construction autorisée),
 - en permettant la production d'énergie renouvelable (solaire), sur un site dégradé puisqu'utilisé pour le stockage de déchets. A ce sujet, il est utile de préciser que même si le site est inclus, dans la carte de destination du SDRIF, dans un « espace agricole » (espace dans lequel le SDRIF prévoit l'interdiction des installations photovoltaïques au sol) ; dans les faits, il s'agit d'un terrain dédié « aux équipements de services urbains » au sens du SDRIF puisqu'il est voué au stockage de déchets. En effet, il apparaît que la carte de destination du SDRIF n'a pas été dressée avec suffisamment de précision pour distinguer la plupart des « équipements de services urbains » situés dans les espaces agricoles (il n'y a d'ailleurs pas de légende associée aux équipements de services urbains, excepté pour les aéroports, aérodromes et fleuves). Il est par ailleurs bien précisé dans le SDRIF : « Cette carte, à l'échelle du 1/150 000^e, indique les vocations des espaces concernés, telles qu'elles résultent des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations réglementaires auxquelles elle est étroitement subordonnée, sans que cette représentation puisse être précise eu égard à l'échelle de la carte. Il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés sur la CDGT (Carte de Destination Générale du Territoire) du SDRIF, compte tenu des caractéristiques de l'espace en cause, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement sur la CDGT du SDRIF, et dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité. Toute autre utilisation de la carte méconnaîtrait ces principes. »

Concernant les équipements de services urbains, le SDRIF indique que *les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages, et qu'il est nécessaire de maintenir leur accès (routier, ferré, fluvial) et de pérenniser un voisinage compatible avec ces activités. En outre, il faut prévoir, en fonction des besoins, les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'en accroître les performances au profit d'un meilleur fonctionnement des unités*. La modification du PLU s'inscrit dans cette démarche, par l'accueil d'équipements complémentaires (panneaux solaires), permettant d'accroître les performances du site. Ce dernier, qui stocke des déchets et produit du biogaz à partir de la méthanisation des déchets, pourra en sus produire de l'électricité à partir d'énergie solaire.

Ainsi, aucune orientation du SDRIF n'est contrariée par la présente modification du PLU.

4.4 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.

Le projet de modification du PLU contribuera à la mise en œuvre de la Charte du PNR, et tout particulièrement les mesures suivantes :

Disposition mise en place dans la modification	Mesures de la Charte du PNR confortées par la modification
Assouplissement des règles de stationnement automobile, favorisant ainsi les déplacements doux et l'émergence de projets de densification Maintien des commerces de centre-ville, pour faciliter l'accès en modes doux aux commerces Sécurisation des déplacements rue des Gantiers	<u>Mesure 9</u> Fonder l'aménagement du territoire sur la limitation de la consommation d'espace et des déplacements <u>Mesure 10</u> Promouvoir et mettre en œuvre une politique des déplacements responsable face au changement climatique
Mise en œuvre de règles garantissant la bonne insertion des devantures commerciales dans le paysage urbain. Maintien du patrimoine de la ferme d'Hérivaux en autorisant le changement de destination des bâtiments	<u>Mesure 15</u> Valoriser un patrimoine bâti identitaire et exceptionnel
Installation d'une centrale solaire sur une ISDND	<u>Mesure 16</u> Développer les énergies renouvelables dans le respect du patrimoine écologique, architectural et paysager du territoire <i>Dans une optique de diversification des sources d'électricité, le photovoltaïque est développé en priorité sur les grandes surfaces déjà artificialisées (toitures des bâtiments logistiques, commerciaux..) ainsi que sous forme de centrale PV sur d'anciens ISDU ou carrières remis en état, dans le cadre de projets par ailleurs éco-paysagers.</i>
Diversification de l'activité de la ferme d'Hérivaux	<u>Mesure 23</u> Contribuer au dynamisme des activités agricoles <u>Mesure 30</u> Le Parc : un espace d'accueil, de découverte et de pleine nature

4.5 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 plupart des modifications apportées au PLU n'ont pas d'impact particulier sur la gestion et la protection de l'eau (assouplissement des règles de stationnement, maintien des commerces, aspect des devantures commerciales, élargissement modéré d'un parking et d'une rue, changement de destination de constructions existantes). En outre, aucune de ces modifications n'impacte de cours d'eau ou de zone humide.

Quant au projet de centrale solaire, il ne pourra être autorisé qu'après avoir fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-1 du Code de l'Environnement, en tant qu'ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire (installations au sol d'une puissance

égale ou supérieure à 250 kWc). Cette évaluation environnementale devra démontrer que le projet prend en compte la protection de l'eau, et que ses impacts éventuels sont évités, réduits ou compensés.

4.6 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.

Le territoire de Luzarches ne fait pas partie des Territoires à Risque Important (TRI). Ces derniers correspondent aux zones dans lesquelles les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants (notamment les enjeux humains et économiques), ce qui justifie une action volontariste et à court terme de tous les acteurs de la gestion du risque inondation.

Comme expliqué précédemment, la plupart des modifications apportées au PLU n'ont pas d'impact particulier sur la gestion de l'eau et donc sur les risques d'inondation (assouplissement des règles de stationnement, maintien des commerces, aspect des devantures commerciales, élargissement modéré d'un parking et d'une rue, changement de destination de constructions existantes). En outre, les secteurs concernés par la modification ne sont pas particulièrement concernés par des risques d'inondation.

Quant au projet de centrale solaire, il se trouve également à l'écart des zones à risques. L'évaluation environnementale qui sera réalisée pour ce projet devra néanmoins démontrer que celui-ci n'est pas susceptible de générer des risques d'inondation.

5. Incidences des dispositions du PLU modifié sur l'environnement

5.1 Patrimoine naturel, biodiversité

En termes de périmètres de reconnaissances environnementales, le territoire de Luzarches est concerné par :

- **Le site Natura 2000 Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi FR2212005**

Une seule modification porte sur un secteur localisé à proximité de cet espace : il s'agit du changement de destination des bâtiments de la ferme d'Hérivaux. Les bâtiments se situent à environ 15 m du site Natura 2000. Le règlement n'autorisera aucune extension des bâtiments existants ni aucune nouvelle construction, de sorte qu'il n'y aura aucune atteinte à l'environnement. Par ailleurs, le projet d'asinothérapie favorisera le maintien des pâtures situées sur le secteur, lesquelles concourent à la qualité environnementale du site.

Le projet de parc solaire se trouve à environ 3 km du site Natura 2000. Ce projet de centrale solaire fera l'objet d'une évaluation environnementale. Le projet ne pourra recevoir l'autorisation administrative de la Préfecture que si l'évaluation environnementale est satisfaisante et démontre que les incidences sur l'environnement sont maîtrisées.

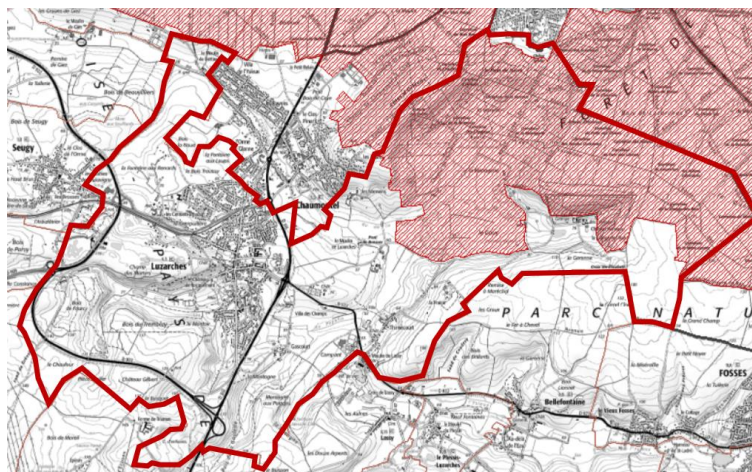


Figure 16 : Localisation du Site Natura 2000 (Source : DRIEE Ile-de-France)

- **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Le moulin de Luzarches » et « Forêt de Coye : les hautes coutumes »**

Aucune modification ne porte sur ces espaces.

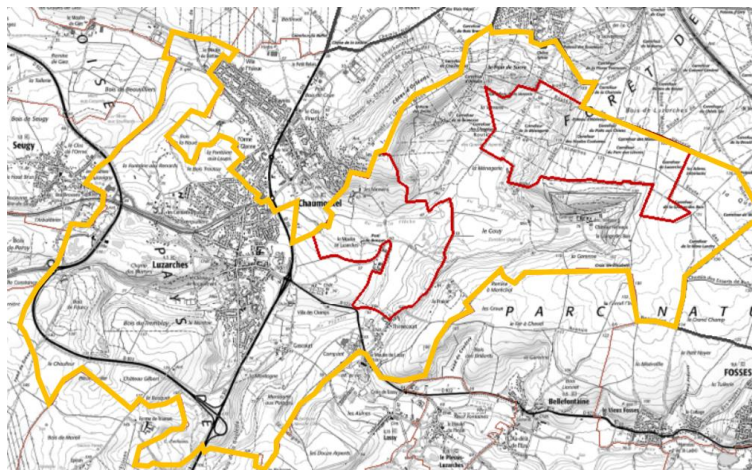


Figure 17 : Localisation des ZNIEFF de type 1 (Source : DRIEE Ile-de-France)

- **La ZNIEFF de type 2 « Vallées de la Thève et de l'Ysieux »**

Cette ZNIEFF couvre une large partie du territoire communal, et en particulier la ferme d'Hérivaux et la décharge Cosson. Néanmoins, les modifications envisagées sur ces secteurs n'auront pas d'incidences notables sur la ZNIEFF :

- L'autorisation du changement de destination des bâtiments de la ferme d'Hérivaux n'aura pas d'incidence, car le règlement n'autorisera aucune extension des bâtiments existants ni aucune nouvelle construction, de sorte qu'il n'y aura aucune atteinte à l'environnement. Par ailleurs, le projet d'asinothérapie favorisera le maintien des pâtures situées sur le secteur, lesquelles concourent à la qualité environnementale du site. Par ailleurs, le site d'Hérivaux accueille déjà des activités humaines (agriculture, tourisme), et le projet n'est pas de nature à modifier de manière substantielle la fréquentation du site.
- Le projet de parc solaire sur la décharge Cosson vise à produire de l'énergie renouvelable sur un site dégradé. Cela contribuera à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ce projet de centrale solaire fera l'objet d'une évaluation environnementale et ne pourra recevoir l'autorisation administrative de la Préfecture que si l'évaluation environnementale est satisfaisante et démontre que les incidences sur l'environnement sont maîtrisées.

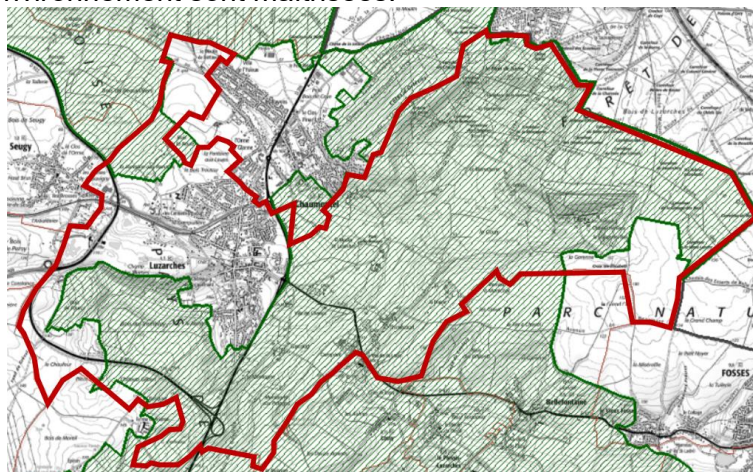


Figure 18 : Localisation de la ZNIEFF de type 2 (Source : DRIEE Ile-de-France)

- **La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) Massif des Trois forêts et bois du Roi**

Une seule modification porte sur un secteur situé dans ce périmètre : il s'agit du changement de destination des bâtiments de la ferme d'Hérivaux. Le règlement n'autorisera aucune extension des bâtiments existants ni aucune nouvelle construction, de sorte qu'il n'y aura aucune atteinte à l'environnement. Par ailleurs, le site d'Hérivaux accueille déjà des activités humaines (agriculture, tourisme), et le projet n'est pas de nature à modifier de manière substantielle la fréquentation du site.

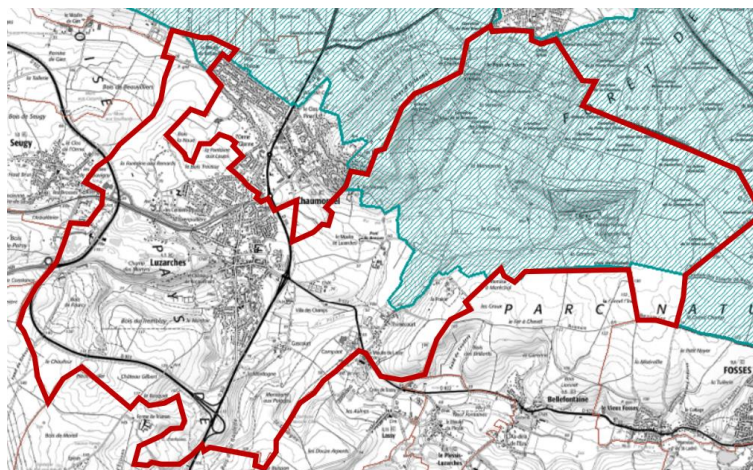


Figure 19 : Localisation de la ZICO (Source : DRIEE Ile-de-France)

• Des éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE a identifié sur la commune un réservoir de biodiversité, des corridors arborés, des milieux humides, des corridors alluviaux multitrames, des secteurs de mares et mouillères, des mosaïques agricoles.

Là encore, seuls les secteurs de la ferme d'Hérivaux et de la décharge Cosson sont concernés par ces éléments :

- La ferme d'Hérivaux se trouve dans un réservoir de biodiversité. Le changement de destination des bâtiments de la ferme d'Hérivaux n'aura pas d'incidence, car le règlement n'autorisera aucune extension des bâtiments existants ni aucune nouvelle construction, de sorte qu'il n'y aura aucune atteinte à l'environnement. Par ailleurs, le projet d'asinothérapie favorisera le maintien des pâtures situées sur le secteur, lesquelles concourent à la qualité environnementale du site.
- La décharge Cosson se trouve dans un réservoir de biodiversité et le site est longé par un corridor arboré. Ce projet de centrale solaire fera l'objet d'une évaluation environnementale et ne pourra recevoir l'autorisation administrative de la Préfecture que si l'évaluation environnementale est satisfaisante et démontre que les incidences sur l'environnement sont maîtrisées. En outre, au regard des premiers inventaires naturalistes réalisés par le porteur de projet, il semble que les enjeux floristiques et faunistiques sont compatibles avec le développement d'un projet de centrale photovoltaïque.

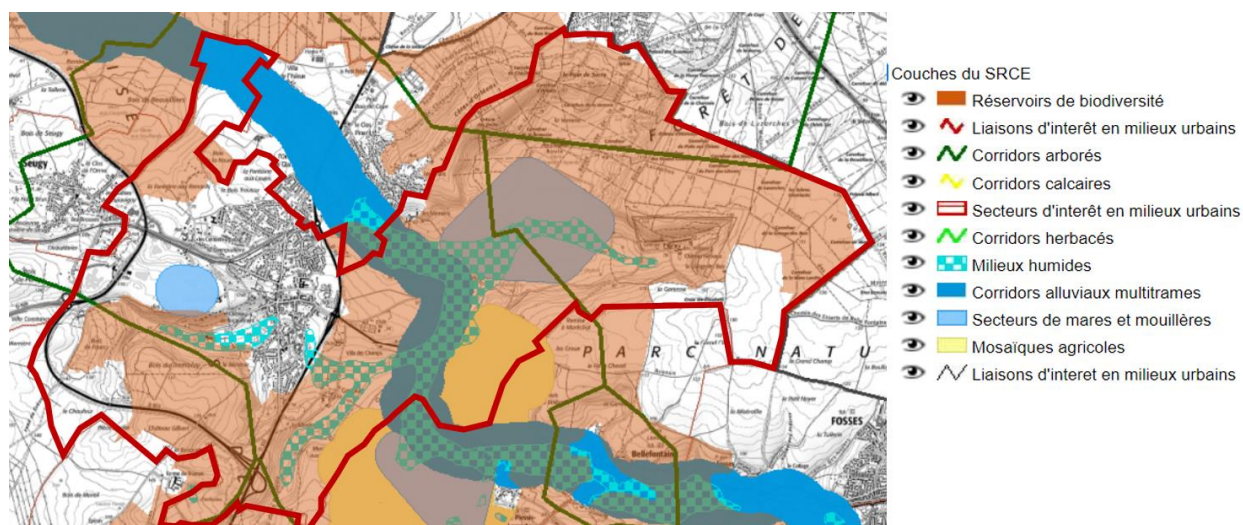


Figure 20 : Eléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (Source : DRIEE Ile-de-France)

- **Des enveloppes d'alerte des zones humides**

Aucune modification ne porte sur les espaces identifiés comme potentiellement humides.

A noter qu'en ce qui concerne le projet de centrale solaire, des investigations plus poussées seront réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale liée à ce projet spécifique.

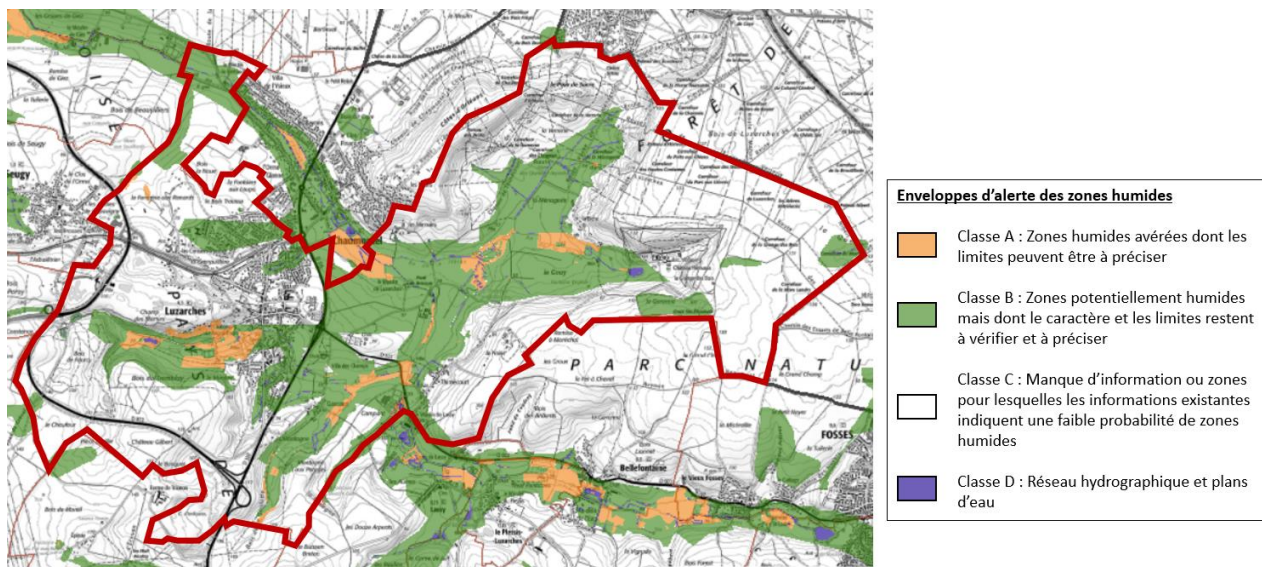


Figure 21 : Enveloppes d'alerte des zones humides (Source : DRIEE Ile-de-France)

- **L'Espace Naturel Sensible « Bois et Marais de Gouy »**

Seule la ferme d'Hérivaux se trouve à proximité immédiate de cet ENS. L'autorisation du changement de destination des bâtiments de la ferme n'aura pas d'incidence, car le règlement n'autorisera aucune extension des bâtiments existants ni aucune nouvelle construction, de sorte qu'il n'y aura aucune atteinte à l'environnement. Par ailleurs, le projet d'asinothérapie favorisera le maintien des pâtures situées sur le secteur, lesquelles concourent à la qualité environnementale du site.

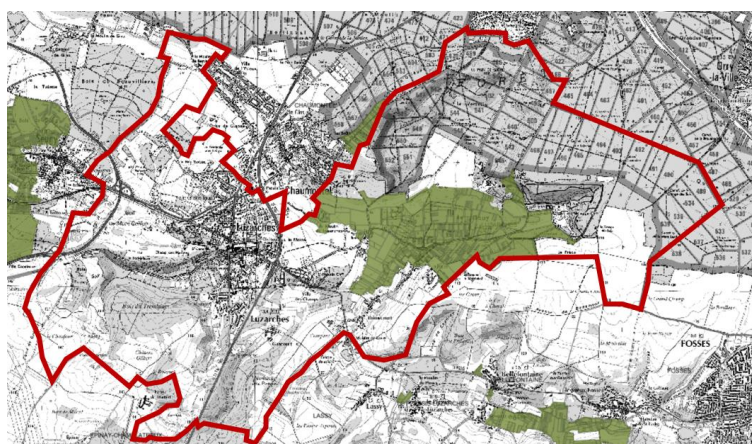


Figure 22 : Localisation de l'ENS (Source : DRIEE Ile-de-France)

5.2 Paysage

En termes de périmètres de reconnaissances paysagères, le territoire de Luzarches est concerné par 3 sites classés :

- Vallées de l'Ysieux et de la Thève,
- Domaine de Chantilly : partie du domaine de l'institut,
- Abbaye d'Hérivaux et abords.

Parmi toutes les modifications apportées au PLU, seule celle qui concerne la ferme d'Hérivaux se trouve dans un site inscrit (Abbaye d'Hérivaux et abords). L'autorisation du changement de destination des bâtiments de la ferme n'aura pas d'incidence négative, car le règlement n'autorise aucune extension des bâtiments existants ni aucune nouvelle construction, de sorte qu'il n'y aura pas d'atteinte à l'environnement, ni au paysage. Par ailleurs, le projet d'asinothérapie favorisera le maintien des pâtures situées sur le secteur, lesquelles concourent à la qualité environnementale et paysagère du site.

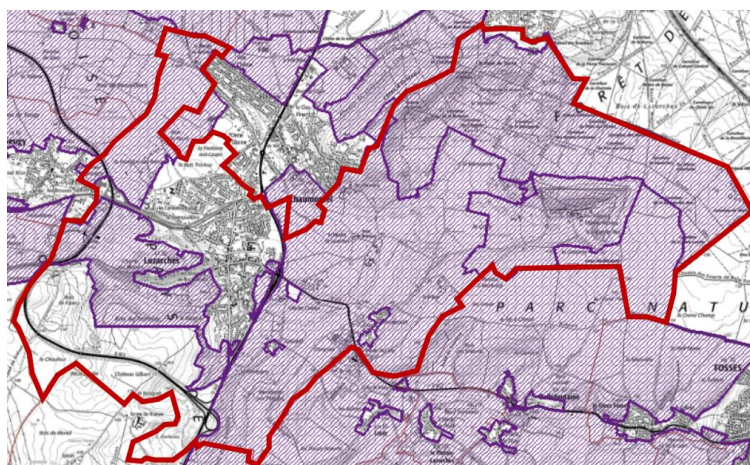


Figure 23 : Localisation des sites classés (Source : DDT du Val d'Oise)

Par ailleurs, la plupart des modifications apportées au PLU n'ont pas d'impact particulier sur le paysage (assouplissement des règles de stationnement, maintien des commerces, aspect des devantures commerciales, élargissement modéré d'un parking et d'une rue, changement de destination de constructions existantes).

Quant au projet de centrale solaire, les enjeux paysagers pressentis apparaissent comme faibles car la zone du projet est enclavée entre la RD316 et la RD922, et elle est masquée par une lisière arbustive et la topographie du terrain (voir illustrations ci-dessous). L'évaluation environnementale qui sera réalisée pour ce projet affinera cette analyse pour démontrer que le projet n'est pas susceptible de dégrader le paysage.

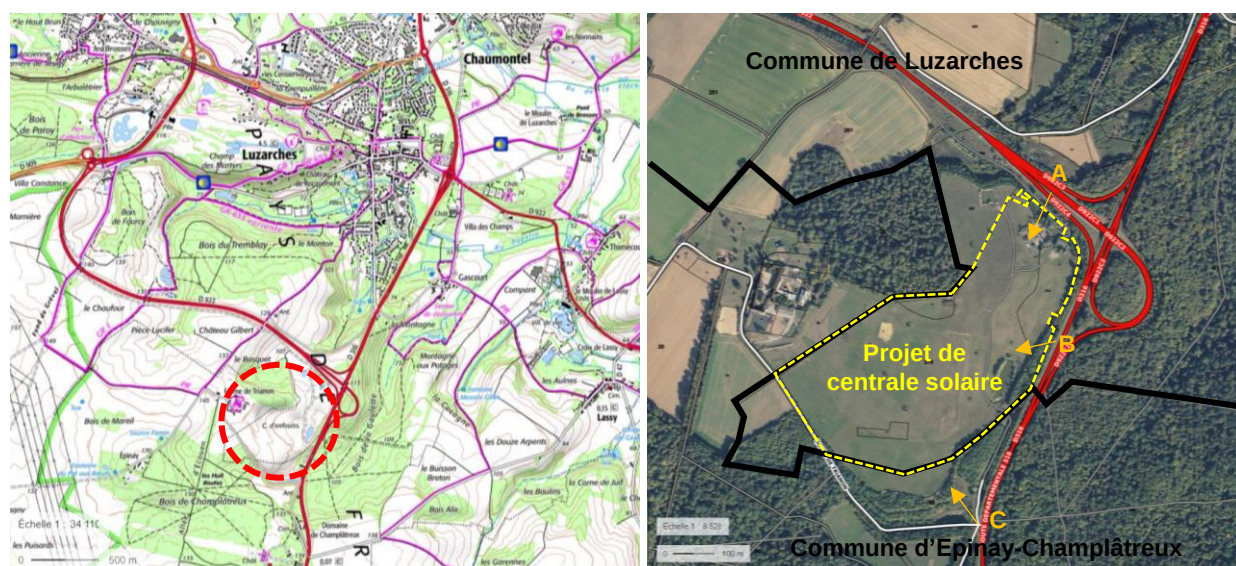


Figure 24 : Localisation du projet de centrale solaire et angles des prises de vue



Figure 25 : Photographies aux abords du projet de parc solaire

5.1 Cadre bâti

La commune est concernée par plusieurs monuments historiques (MH) et leurs périmètres de protection : l'église de Luzarches (MH classé), la halle de Luzarches (MH inscrit), les restes de l'ancien Prieuré de Saint-Côme (MH inscrit), l'ancienne abbaye d'Hérivaux et les restes de l'église (MH inscrit), la grange de la ferme d'Hérivaux (MH inscrit) et le Domaine de Champlâtreux (MH classé situé à Epinay-Champlâtreux dont le périmètre de protection touche la commune).

En ce qui concerne les modifications apportées dans la ville de Luzarches, elles ne sont pas de nature à avoir des incidences négatives sur la protection des MH (assouplissement des règles relatives au stationnement, renforcement des règles sur les devantures commerciales, emplacements réservés pour du stationnement ou l'élargissement d'une voie, etc.). En outre, le renforcement des règles d'aspect extérieur des commerces contribuera à préserver l'authenticité et le caractère historique du patrimoine bâti de Luzarches.

La grange de la ferme d'Hérivaux, monument historique inscrit, fait partie des bâtiments qui pourraient changer de destination. Les autres bâtiments dont le changement de destination sera autorisé se trouvent dans son périmètre de protection et dans celui de l'abbaye d'Hérivaux. Les modifications apportées au PLU ne pourront pas dénaturer le site car le règlement n'autorise aucune extension des bâtiments existants ni aucune nouvelle construction et l'Architecte des Bâtiments de France sera consulté en cas de modification de l'aspect extérieur du bâti. En outre, l'accueil de gîtes, chambres d'hôtes et salles de séminaire contribuera à la mise en valeur et au rayonnement de ce site remarquable.

Le projet de parc solaire se trouve en partie dans le périmètre de protection du domaine de Champlâtreux. Néanmoins, il n'y a aucune covisibilité entre le projet et le domaine de Champlâtreux, du fait des boisements. Il n'y aura donc pas d'incidences négatives. En outre, ce projet de centrale solaire fera l'objet d'une évaluation environnementale et ne pourra recevoir l'autorisation administrative de la Préfecture que si l'évaluation environnementale est satisfaisante et démontre que les incidences sur le patrimoine sont maîtrisées.

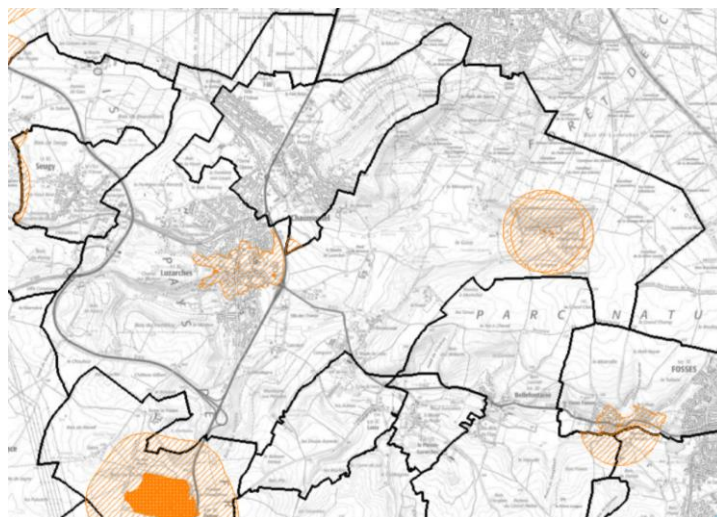


Figure 26 : Monuments historiques et leurs périmètres de protection (source: DDT du Val d'Oise)

5.2 Ressource en eau

La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection de point de captage d'eau potable. La présente modification n'impacte pas de cours d'eau ou de zone humide. En outre, aucune modification n'est susceptible de générer un besoin significatif en matière de consommation d'eau ni de générer des rejets d'eaux usées significatifs.

Ainsi, la modification n'est pas susceptible d'avoir des impacts négatifs notables sur la ressource en eau.

5.3 Gaz à effet de serre

Certaines modifications favorisent les déplacements doux (assouplissement des règles de stationnement, maintien des commerces de centre-ville, sécurisation des déplacements), ce qui peut réduire l'usage de la voiture et les émissions de gaz à effet de serre qui y sont associées.

Par ailleurs, l'implantation d'un parc solaire générera de l'électricité à partir d'énergie solaire (renouvelable), évitant ainsi le recours à des énergies fossiles qui émettraient des gaz à effet de serre. L'émission de 13 000 tonnes de CO₂ sur une année serait ainsi évitée (en comparaison avec le remplacement de moyens de production thermiques).

Ce projet est en adéquation avec le Schéma Régional Climat Air Energie dont l'objectif pour le développement du solaire photovoltaïque est d'assurer une production de 150 GWh/an d'ici 2020, soit environ 150 MW de puissance installée. Ce document précise que d'éventuelles centrales devront être implantées sur des zones déjà artificialisées, en particulier les parkings, ou des zones sans concurrence foncière (friches industrielles, sols pollués, etc.), comme c'est le cas ici.

La modification vise ainsi à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

5.4 Consommation d'espaces

La présente modification n'a réglementairement pas le pouvoir d'étendre les zones urbaines ou de délimiter de nouvelles zones à urbaniser. Ainsi, elle ne remet pas en cause la maîtrise de l'étalement urbain, ne modifie pas le projet démographique, ni la localisation spatiale des secteurs de développement urbain.

La seule modification qui pourrait s'apparenter à de la consommation d'espace est la création du secteur Ner au niveau de la décharge Cosson pour autoriser l'installation de panneaux solaires. Néanmoins le projet vise justement à tirer parti d'un site dégradé (installation de stockage de déchets non dangereux). Ainsi, il s'agit d'une optimisation d'un espace déjà artificialisé, et non d'une consommation d'espace.

5.5 Risques

Aucun Plan de Prévention des Risque ne concerne Luzarches.

La commune est principalement concernée par des risques de remontées de nappe, et de retrait-gonflement des argiles.

Les modifications apportées au PLU, par leur nature, ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur ces aléas et ni d'exposer davantage de population dans des secteurs à risque. Concernant, le projet de centrale solaire, il fera l'objet d'une évaluation environnementale et ne pourra recevoir l'autorisation administrative de la Préfecture que si l'évaluation environnementale est satisfaisante et démontre que les risques sont maîtrisés.

5.6 Nuisances

La commune est concernée par les nuisances sonores liées à certaines infrastructures routières (RN16, RD909, RD922), ferroviaires (ligne ferroviaire de Montsault-Maffliers à Luzarches) et aériennes (zone D du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle).

Les modifications apportées au PLU ne sont pas susceptibles de générer davantage de nuisances, ni d'accroître la population exposée aux nuisances. Concernant, le projet de centrale solaire, il fera l'objet d'une évaluation environnementale et ne pourra recevoir l'autorisation administrative de la Préfecture que si l'évaluation environnementale est satisfaisante et démontre que les éventuelles nuisances sont maîtrisées.

6. Synthèse

Globalement, les modifications apportées au PLU visent à favoriser les déplacements doux, à maintenir le dynamisme commercial du centre-ville, à préserver la qualité architecturale du bâti et à favoriser la production d'énergie solaire sur un site dégradé. Elles sont donc cohérentes avec le principe de développement durable, sont sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2011 et ne comportent aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

D'autre part, la modification ne génère pas d'incidences négatives notables sur l'environnement, et le projet de centrale solaire ne pourra recevoir l'autorisation administrative de la Préfecture que si l'évaluation environnementale qui sera réalisée lors du dépôt de projet est satisfaisante et démontre que les éventuelles incidences sont maîtrisées.

Ainsi, dans le cadre de l'examen au cas par cas prévu à l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 08 avril 2021 indique que la procédure de modification n°4 du PLU de Luzarches **n'est pas soumise à évaluation environnementale**.