Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Commune de LUZARCHES

Mairie de Luzarches
Place de la Mairie
95270 LUZARCHES
Tél : 01 30 29 54 52

LUZARCHES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Luzarches en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en 2022. Le .... 2022, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé. A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans un document de type 4 pages diffusé dans tous les foyers et lors d'une réunion publique .... sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants et étaler le développement démographique dans le temps, au regard de la capacité des équipements et de la volonté de limiter la consommation foncière compte tenu des nombreux enjeux environnementaux

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

• **Le nombre d'habitants sur la commune augmente régulièrement, avec des périodes de croissance modérée qui suivent des périodes de plus fortes croissance**, amenant la population communale à 4 828 habitants en 2020.

• La dernière période 2018-2020 a permis l'accueil de 191 habitants en 2 ans, soit une croissance bien supérieure à la moyenne observée à l'échelle de la Communauté de Communes ou du département. En effet, **la commune de Luzarches est particulièrement attractive à l'échelle départementale et francilienne** pour les ménages à la recherche d'un pôle urbain disposant d'un bon niveau d'équipements, de services et d'une gare de transilien, dans un cadre de vie préservé et qualitatif. Dans ce contexte il convient de se positionner sur l'accueil de nouveaux ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, en proposant des projets adaptés aux besoins, en mettant en valeur les atouts de la commune, tout en tenant compte de la capacité des équipements (scolaires notamment).

• Le nouveau projet communal vise à **déterminer des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 15 ans à venir** (à horizon 2035), traduisant la volonté communale en ce qui concerne l'accueil de nouveaux habitants dans un contexte local favorable en raison du cadre de vie, d'un bon niveau d'équipements et de services aux habitants, et de la proximité de pôles d'emplois dynamiques, tout en veillant à répondre aux besoins de toutes les catégories de ménages.

COMPATIBILITÉ AVEC LE SDRIF

La densité humaine à Luzarches est estimée à 31,5 en 2013, selon les données du référentiel territorial de l'Institut Paris Région, en appliquant la formule suivante : Nombre d'habitants + Nombre d'emplois / Surface des espaces urbanisés. Une augmentation de la densité humaine de 15 % d'ici 2030 ou 2035 impliquerait une densité humaine estimée à 36, soit un objectif d'environ 5550 habitants en 2035 à Luzarches, si le nombre d'emplois reste stable, et au regard du fait que le projet communal ne prévoit par d'étendre la surface des espaces urbanisés. Le scénario retenu s'inscrit dans cet ordre de grandeur, en compatibilité avec le SDRIF.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

• **Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants** sur la commune au regard du fort développement démographique observé sur les dernières années, en cohérence avec la capacité des équipements publics existants (en particulier les écoles), avec le souhait de préserver l'identité et le cadre de vie de Luzarches, et en cohérence avec les objectifs du Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France (SDRIF). **Le scénario envisagé tient compte des opérations en cours, de l'enjeu de maîtrise du remplissage des emprises restées libres de construction,** et de la mutation du foncier dans les trames bâties déjà constituées du bourg, de Thimécourt et de Gascourt.

• **Veiller à maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge à horizon 2035**, pour le bon fonctionnement des équipements. **Poursuivre une stratégie résidentielle favorable à l'accueil de jeunes ménages**, tout en veillant à diversifier les typologies de logements au regard des dernières opérations réalisées sur la commune. **Permettre la redistribution de nouveaux logements au sein de la trame déjà urbanisée** en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2035.

• **Sur la base du potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine constituée, envisager un taux annuel de croissance moyen d'environ 0,9%/an entre 2020 et 2035,** engendrant un gain d'environ 706 habitants supplémentaires, **soit environ 5534 habitants à horizon 2035**, pouvant se traduire par une moyenne d'environ 23 nouveaux ménages par an. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant du remplissage des rares espaces restés libres de construction, l'aménagement de logements au sein de bâtis existants, ainsi que l'aménagement à plus long terme d'un secteur proposé à l'urbanisation. Cet objectif est compatible avec les orientations du SDRIF (augmentation de la densité humaine de 15% à l'horizon 2035).

Hypothèse de croissance induite par le scénario de logements, impliquant une croissance de 0,9%/an entre 2020 et 2035

2013	Taux d'évolution annuel moyen 2013/2018	2018	Taux d'évolution annuel moyen 2018/2020	2020	Taux d'évolution annuel moyen 2020/3025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035
4449	0,83 %	4637	2,0%	4828	0,92 %	5055	0,91%	5290	0,91%	5534

Évolution entre 2020 et 2035	Moyenne annuelle entre 2020 et 2035
+ 706 habitants	+ 47,1 hab/an

Scénario de logements basé sur les potentiels identifiés au sein de la trame bâtie du bourg, estimé à environ 350 nouveaux logements

2013	Taux d'évolution annuel moyen 2013/2018	2018	Taux d'évolution annuel moyen 2018/2020	2020	Taux d'évolution annuel moyen 2020/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035
1842	0,81 %	1918	3,3%	2046	1,06 %	2157	1,06%	2274	1,05%	2396

Évolution entre 2020 et 2035	Moyenne annuelle entre 2020 et 2035
+ 350 logements	+ 23,3 lgt/an

S'appuyer uniquement sur le potentiel de logements existants dans la trame urbaine constituée, estimé à environ 350 nouveaux logements à l'horizon 2035, et maîtriser la densification des tissus bâtis

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

• En lien avec le scénario envisagé de croissance de la population, il convient d'**évaluer le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins, suivant un objectif de modération de la consommation des espaces** agricoles et naturels à des fins urbaines. Au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée, **les logements vacants estimé à 212 logements en 2018,** liés aux opérations du lotissement de 18 logements individuels de la rue de la Justice et 80 logements collectifs produits près de la gare, ont permis l'accueil des nouveaux habitants recensés entre 2018 et 2020. Estimés occupés en 2020, **ils ne constituent plus un potentiel de nouvelles résidences principales à ce jour**. Par ailleurs, il reste un potentiel estimé entre 20 et 30 logements qui pourraient être créés dans les dents creuses de la trame urbaine, par mutation ou division du foncier ou du bâti existant (issu de l'étude de capacité foncière du PNR) et par variation de la vacance.

• **Depuis 2020, de nouvelles opérations ont déjà été accordées**, ou sont en cours d'étude : 29 pavillons en limite avec Chaumontel seront prochainement livrés, deux autres opérations de 9 et 11 logements individuels ont été accordés, et 5 logements sont attendus sur la zone inscrite en 2AU au PLU de 2011 (domaine du château de La Motte et du manoir Lavigne), **soit une cinquantaine de nouveaux logements attendus, à prendre en considération dans le futur projet.**

• **L'offre locative est estimée à plus de 35 % du parc**, dont environ 13 % en locatif aidé en 2018. **Le parc de logements est particulièrement diversifié.** Il se compose à la fois de grands logements (61 % des logements ont 4 pièces et plus selon les données de l'Insee en 2018), mais également d'une offre de T2/T3 qui représentent 1/3 du parc. Les dernières opérations ont notamment permis cette diversification de l'offre. Ce type de logements de petite ou moyenne taille a permis de répondre plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation, pour les jeunes ménages primo-accédants désirant rester sur la commune, ou pour les personnes âgées souhaitant un logement plus petit et de plain-pied tout en restant sur le bourg. Il convient donc de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logement suivant les populations visées, et à répondre aux différents besoins constatés sur la commune.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

• S'inscrire dans **une démarche répondant aux objectifs du développement durable** par la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain, qui **repose sur l'accueil de nouveaux logements exclusivement dans les trames déjà bâties du bourg et, dans une moindre mesure, des hameaux de Thimécourt et Gascourt.** Le projet communal ne prévoit **aucune zone en extension de la trame urbaine, et préserve les espaces agricoles, naturels ou forestiers.**

• **Au sein de l'enveloppe déjà bâtie du bourg et des hameaux de Thimécourt et Gascourt, la densité humaine** (nombre d'habitants et d'emplois rapportés aux surfaces urbanisées) **sera donc augmentée à hauteur de 15% en 2035 par rapport à 2013**, conformément aux orientations du SDRIF, en raison des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée par comblement des dents creuses, mobilisation de fonciers au cœur des tissus déjà bâtis et par renouvellement urbain.

• **La mutation des tissus résidentiels existants sera maîtrisée, contenue et phasée**, au travers des orientations d'aménagement et de programmation qui seront définies sur les secteurs à enjeu de renouvellement urbain, notamment autour du secteur du pôle gare particulièrement attractif. **L'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits sera limitée, en dehors des secteurs ciblés,** afin de préserver la typologie urbaine du bourg et des hameaux, et afin de préserver des espaces végétalisés en cœur d'îlot et espaces de transition avec les emprises agricoles ou naturelles présentant un intérêt écologique, paysager et nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement.

• **Sur les écarts** de Hérivaux, la Biche, les Groux, le moulin de Luzarches, situés dans la vallée de l'Ysieux et au contact des massifs boisés présentant un fort intérêt environnemental, **les possibilités d'accueil de nouveaux logements sont évitées.** Conformément à la charte du PNR, **l'intégrité des grands domaines** sera préservée. Les grands domaines **n'ont pas vocation à être urbanisés**, ou de façon exceptionnelle, notamment pour garantir le maintien en état des châteaux, tout en conservant leur intégrité. D'autres grands espaces patrimoniaux pourront être intégrés à la catégorie des grands domaines (Villa Charlotte, Manoir de Thimécourt...).

• La mise en œuvre du scénario de croissance envisagé **repose sur la réalisation d'environ 350 résidences principales supplémentaires dans les trames déjà bâties** de la commune d'ici 2035**.** Ce scénario repose sur un **potentiel de logements déjà engagé, estimé à 173 logements** (environ 100 logements potentiels par mutation du site de l'ancien EHPAD place de la République, 29 logements en limite avec Chaumontel, 7 logements par mutation de la grande propriété allée des Cerises, 11 logements chemin du Vauvouard « Le clos du Fresne », 5 logements allée du Pays de France sur le secteur du château de La Motte, 15 logements près du golf et 8 logements allée de la Grenouillère) **et sur le foncier disponible dont le potentiel est estimé à environ 177 logements** : environ 20 à 30 logements par remplissage des dents creuses, mutation et division du foncier et bâti existant et variation de la vacance, environ 6 logements sur l'ancien corps de ferme du Clos Vivien, et environ 140 logements maximum par renouvellement de la trame bâtie du secteur autour du pôle gare.

• **Maintenir une offre de logements diversifiée**, pour permettre notamment aux jeunes de trouver un logement à un coût abordable, et aux personnes âgées en maison de revenir vers un logement adapté. **Accompagner la transformation de l'EHPAD vers un projet adapté** à la demande de logements sur le territoire.

Conforter la polarité principale du bourg autour des équipements et services. Assurer le bon fonctionnement des polarité secondaires et anticiper les besoins futurs en équipements, services et loisirs.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

• **La commune dispose d'une gamme d'équipements et de services de proximité bien développée** qui bénéficie aux habitants de la commune, mais également des communes aux alentours, confortant le rôle de Luzarches en tant que l'un des principaux pôle de l'intercommunalité Carnelle Pays de France. Les équipements et services de proximité forment **une polarité principale autour du centre-ancien**, bien délimitée de la place de l'Ange à la place de la République, et le long de l'axe principal jusqu'au carrefour de la rue Vivien et de la rue Saint Damien. Cette polarité concentre pratiquement l'ensemble des commerces et services de proximité de la commune. **La gare de Luzarches constitue une seconde polarité fréquentée.**

• Deux autres polarités secondaires sont identifiées, l'une autour du Carrefour Market en limite avec Chaumontel, et autour des équipements scolaires au sud du centre-bourg. **Cette organisation invite à questionner les liaisons vers ces différentes polarités.**

• Afin de **continuer à assurer le bon fonctionnement de ces équipements,** il convient de leur laisser des possibilités d'aménagement et d'extension, et de garantir leur bon fonctionnement en assurant le renouvellement de la population et l'accueil maîtrisé des ménages, de façon étalée dans le temps et sur le long terme. Il convient également d'**anticiper les besoins en équipements, notamment scolaires,** à l'horizon 2035, en fonction de l'hypothèse de croissance démographique retenue.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

• **Laisser la possibilité à chacune des centralités ou polarités identifiées de pouvoir se développer sur place,** en particulier pour contribuer au dynamisme du bourg, et anticiper les besoins éventuels en confirmant leur vocation dominante. **Conforter notamment le centre-bourg** en veillant à la sauvegarde des commerces et services de proximité et poursuivre la politique engagée visant à améliorer son fonctionnement (aménagement des accès et sécurité des piétons, maîtrise des circulations automobiles aux abords, gestion du stationnement, etc.) et son traitement paysager. **Rendre notamment possible l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt général sur l'emprise en cœur d'îlot situé entre la rue du Pontcel et la rue Bonnet.**

• **Conforter et valoriser le pôle de la gare de Luzarches,** en lien avec l'étude multimodale en réflexion. Prévoir notamment l'aménagement des espaces publics à proximité et améliorer les liaisons piétonnes et cyclistes depuis le centre-ville.

• **Confirmer les équipements scolaires et les équipements sportifs** (stade et city-stade) situés au sud du bourg, en maintenant leur usage. **Anticiper les possibilités d'agrandissement de l'école primaire Louis Jouvet** par renouvellement de l'ancien site d'activités de la rue des Selliers/rue des Gantiers, **et de l'école maternelle Rosemond Gerard** par une possible extension sur l'emprise foncière disponible en cœur d'îlot entre la place de la Garenne et le clos du Pontcel. **Engager une réflexion sur l'amélioration de l'accessibilité de ces équipements depuis les quartiers résidentiels au nord du bourg, et depuis les hameaux de Gascourt et de Thimécourt.**

• **Prévoir de nouveaux équipements à rayonnement intercommunal**, en mesure de répondre aux besoins des habitants de la Communauté de Communes de Carnelle Pays de France. **L'aménagement d'un conservatoire de musique, danse et théâtre** est envisagé dans le parc du Château de La Motte, pour compléter l'offre culturelle présente au château (médiathèque). En lien avec l'aménagement du domaine, **un parc paysager sera mis en valeur. Le projet prévoit des espaces et équipements d'intérêt général** : par exemple, une esplanade pour les festivités (dont la fête foraine dès lors que celle-ci ne pourrait plus être reçue sur la place de la République réaménagée), une activité de valorisation touristique sur l'emprise du manoir Lavigne (restauration, hébergement, équipement d'intérêt général), un boulodrome, l'extension du cimetière...

• Au sud du bourg, sur une emprise impliquant une probabilité de zone humide le long du ru du Popelin est vouée à accueillir **une activité de maraîchage et de parc agro-paysager** pour encourager les circuits-courts sur le territoire intercommunal et accueillir le public (site proche des équipements scolaires).

• **Conforter la vocation de l'ancien site sportif et de loisirs du comité d'entreprise d'Air France**, situé dans la vallée de l'Ysieux, tout en tenant compte des enjeux environnementaux relatifs à cette vallée.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Garantir le développement des activités économiques existantes et la création de nouvelles activités compatible avec l'habitat. Offrir à l'activité agricole, équestre et golfique des conditions satisfaisantes de fonctionnement.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

• L'activité économique repose sur la présence de **nombreux commerces et services de proximité du centre-ville, sur les équipements publics** (scolaires, administratifs, de santé, etc.), ainsi que sur les **activités libérales et d'artisanat réparties sur l'ensemble des tissus bâtis. Le site d'activités allée de la Grenouillère,** enclavé au sein d'un tissu résidentiel, nécessite une **réflexion pour encadrer le type d'activités possibles sur ce secteur proche de l'habitat.** Avec plus de 1000 emplois recensés sur la commune en 2018, Luzarches constitue **un pôle d'emploi local à conforter.**

• La **structure commerciale en centre-bourg**, concentrée autour de l'artère commerçante de la rue Charles de Gaulle et rue du Pontcel, **est restée dynamique,** en lien avec le développement démographique observé sur les 10 dernières années, et grâce à la requalification des espaces publics du centre-bourg et son accessibilité (stationnement notamment), à poursuivre.

• **La présence d'une surface agricole importante, de 3 sièges d'exploitation agricole sur la commune** (Gascourt, Hérivaux et Bertinval) **et de 5 activités équestres** dans la vallée de l'Ysieux et à Bertinval **conduit à tenir compte des besoins et projet** (anticiper la création de nouveaux bâtiments agricoles ou équestre, l'extension ou la reconversion de bâtiments existants, ne pas perturber l'accessibilité des parcelles cultivées aux engins agricoles, etc.) en modérant la consommation de l'espace agricole et naturels, **en tenant compte des nombreux enjeux environnementaux et paysagers existants dans la vallée de l'Ysieux** (zones humides, site classé, ZNIEFF, biocorridor...) et en définissant une réglementation adaptée quant à l'usage des sols.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

• **Promouvoir les activités artisanales, commerciales, agricoles, de services et autres,** en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité, et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Une attention toute particulière sera portée au **maintien de commerces de proximité dans le centre-bourg de Luzarches, qui participent pleinement à renforcer la polarité du secteur** et répondent aux besoins des habitants de la commune et des communes alentours. Envisager également l'accueil de **nouveaux commerces, services et/ou équipements visant à la valorisation touristique de l'ancien manoir de la propriété Lavigne**.

• **Rendre possible l'évolution du site d'activités existant de la Grenouillère pour rendre ce secteur** compatible avec l'environnement habité, en terme de nuisances et d'impact sur les circulations.

• **Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou des secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole et équestre**, en garantissant le maintien d'une bonne accessibilité aux champs, et en rendant possible la construction de bâtiments nécessaires à l'activité en veillant à tenir compte des sensibilités environnementales et paysagères de la vallée de l'Ysieux et des lisières boisées.

• **Tenir compte des possibles besoins d'évolution et de diversification de tout ou partie des sites accueillant actuellement un site d'exploitation agricole**, par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées (gîte, chambre d'hôte, commerce à la ferme, etc.). **Poursuivre la valorisation du potentiel touristique de Luzarches à travers les itinéraires de promenade** mis en place par la commune autour des différents éléments de patrimoine bâti et naturel vers les différents réseaux de chemins existants au niveau local et supra-communal, en veillant à la pérennité des circuits. Le potentiel touristique de la commune sera également mis en valeur par **l'aménagement d'un belvédère envisagé sur les hauteurs de la Croix Saint-Côme.**

• **Maintenir les possibilités de développement d'un projet hôtelier sur le golf de Mont-Griffon** en maintenant les possibilités d'aménagement sur le site, en lien avec l'activité existante.

Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

Optimiser les conditions de circulation et de stationnement à l'intérieur du bourg, valoriser la desserte de la commune par la gare et encourager les modes de circulation douces dans le bourg, vers les hameaux et jusqu'aux communes voisines.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

• La commune bénéficie d'une **bonne desserte** grâce au réseau de voiries départementales depuis Luzarches vers les pôles urbains à proximité et vers la région francilienne. La RD922 et la RD316 évitent le passage dans le centre-ville, mais les autres routes départementales convergent vers le bourg et peuvent engendrer un trafic important aux heures de pointe. Les bouclages et le **plan de circulation permettent cependant de fluidifier les circulations**. **Les carrefours entre les principaux axes au sein du bourg ont fait l'objet d'une sécurisation** qui facilite les déplacements piétons dans le centre-ville.

• **Les conditions de stationnement se sont améliorées ces dernières années** grâce aux aménagements et à la politique menée par la collectivité. **De nouveaux secteurs pour l'aménagement de stationnements pourraient encore être recherchés**, notamment à proximité de la place de la République de façon à requalifier cette emprise en espace vert. Une réflexion sur la valorisation de l'aire de stationnement de l'église en aire de covoiturage pourrait être envisagée.

• La **gare de Luzarches (ligne H Luzarches / Paris) est fréquentée** par les habitants de la commune et des alentours. L**es lignes de bus** permettent d'accéder aux gares et aux pôles urbains à proximité. Le projet de pôle multimodal autour de la gare de Luzarches est à intégrer dans une réflexion plus globale à l'échelle de la ville pour en faciliter l'accès par tous les modes de transport. La municipalité dispose d'un mini-bus utilisé pour le transport des seniors.

• **Les liaisons piétonnières autour des différentes polarités sont étoffées, mais pourrait encore être valorisées**. Une prolongation des itinéraires cyclable jusqu'à la gare pourrait être envisagée, ainsi que jusqu'aux communes limitrophes de Chaumontel et Seugy, ou encore vers les hameaux du territoire communal. Les circuits de promenade existants sur l'ensemble du territoire communal et vers les communes voisines pourraient être optimisés pour contribuer à la qualité du cadre de vie et à la valorisation touristique des lieux.

• **Les réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz et d'électricité répondent aux besoins actuels**. **Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires**, et une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée. La **couverture par les réseaux de télécommunications est satisfaisante**, et le réseau numérique (haut débit) a été déployé sur la commune.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

• **Poursuivre le projet engagé de sécurisation du carrefour entre la rue de la Libération/route de Gascourt et la déviation (RD316) et engager une réflexion sur la sécurisation de la route des Bruyères,** notamment au niveau du secteur de densification potentielle autour du pôle gare et au niveau de la liaison douce vers la gare de Luzarches. L'aménagement de ces axes et carrefours permettra notamment de sécuriser les déplacements doux depuis le bourg vers les quartiers au nord de la RD922Z (route des Bruyères) et vers les hameaux de Gascourt et Thimécourt situés à l'est de la RD316 (déviation du centre-bourg).

• **Rechercher de nouvelles emprises pour l'aménagement de parcs de stationnement** proches des équipements, commerces et services du centre-bourg, en fonction des opportunités foncières. La réflexion porte notamment sur les secteurs entre la rue du Pontcel et la rue Bonnet, entre la rue Bonnet et la rue Saint-Damien, rue Vivien en lien avec la mutation du corps de ferme et sur l'emprise du parc du château de La Motte et sur l'extension du parking de Louis Jouvet rue des Selliers. **Améliorer les conditions de stationnement dans les rues étroites du centre-bourg**, notamment la rue Vivien, rue Bonnet et rue Saint-Damien, pour permettre la cohabitation entre les déplacements automobiles, piétons et le stationnement. Les conditions de stationnement seront également optimisée par une réglementation adaptée, au regard du taux de motorisation croissant des ménages. Conforter le parc de stationnement situé à l'entrée de bourg entre la rue Saint-Damien et le giratoire de la déviation comme **lieu de covoiturage spontané**.

• Valoriser le pôle gare et l'usage du transilien à travers une **réflexion sur l'amélioration des accès à la gare par tous les modes de transport** (voiture, liaisons douces,…). Rendre possible une densification maîtrisée du bourg autour de la gare pour qu'une partie des habitants puissent profiter de cet équipement ferroviaire. Réfléchir à l'opportunité d'**instaurer une offre de transport à la demande** à différents publics (seniors, élèves…).

• Au sein du bourg, **envisager l'aménagement d'une nouvelle liaison douce nord/sud, alternative à l'axe principal rue du Pontcel/rue de la Libération**, qui relierait de façon sécurisée les quartiers d'habitat au nord de la voie ferrée, la gare, les commerces et services du centre-bourg, les équipements scolaires et se prolongeant jusqu'aux équipements sportifs et vers les hameaux de Gascourt et Thimécourt, praticable pour les piétons, les vélos et les nouvelles mobilités (trottinettes,…). Connecter le lotissement de la rue Sophie Arnould et la rue de la Libération.

• **Connecter les chemins ruraux et les itinéraires de promenade existants sur le territoire communal avec les territoires voisins, dans une logique de circuits**, permettant aux habitants de la C3PF de se rendre aux équipements à rayonnement intercommunal présents (ou en projet) sur la commune (bibliothèque, marché, conservatoire…), et aux habitants de Luzarches d'accéder aux communes voisines. Tenir compte du **projet de liaison cyclable porté par l'intercommunalité pour connecter Chaumontel à la gare de Luzarches**, et **prévoir de recréer la liaison vers Royaumont** depuis le chemin du Bois de la Noue vers le chemin de Bertinval. Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant des lieux fonctionnels, aussi bien que de lieux de promenade et de loisirs.

• **En lien avec les syndicats en charge, veiller au maintien de la qualité de la desserte en eau potable et du réseau d'eaux usées.** S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie. **Limiter les rejets directs des eaux pluviales** vers le réseau pluvial public. **Diversifier l'offre énergétique** en mettant en avant la desserte de la commune par le gaz de ville et le recours aux énergies renouvelables selon le PCAET (filière bois, solaire, biogaz…). **Tenir compte de la desserte numérique** de la commune, connectée à la fibre, et anticiper le raccordement des secteurs à enjeu d'aménagement résidentiels et économiques au réseau très haut débit.

Garantir une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la biodiversité et des perspectives paysagères, et visant à la préservation de la qualité du patrimoine et de l'identité de Luzarches.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

• Le territoire communal fait partie de **l'entité paysagère de la Vallée de l'Ysieux**, parcourue par un réseau hydrographique ramifié et encaissé, encadré par des coteaux boisés. Cette entité paysagère, **identifiée comme site classé sur la totalité du territoire communal à l'exception du bourg et des hameaux de Gascourt et Thimécourt**, offre une ambiance rurale et un paysage agricole diversifié avec **de grands dégagements visuels**. Deux grandes structures paysagères sont particulièrement identifiées dans la Charte du PNR : l'unité paysagère de la vallée de l'Ysieux, et celle du massif de Chantilly. Les coteaux boisés viennent chapeauter les différentes entités bâties du bourg, des hameaux et des écarts, et ces **emprises végétalisées assurent l'intégration paysagère des franges bâties au contact des espaces agricoles**, sur toute la partie sud-ouest du bourg notamment. **Les espaces agricoles** du territoire communal sont pratiquement tous identifiés en tant que **zones d'intérêt et de sensibilité paysagère** dans la charte du PNR.

• La couverture végétale est importante sur le territoire communal. Elle correspond notamment à la forêt domaniale de Chantilly qui couvre la partie à l'Est du territoire communal, au bois du Tremblay sur le coteau au sud-ouest du bourg, au bois de la Goulette au sud de Gascourt... : **ces masses boisées constituent des éléments significatifs dans la lecture du paysage du plateau agricole.** La gestion de ces boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. **La trame bâtie s'accompagne d'éléments de végétation relativement denses sur les franges et dans les cœurs d'îlots** composés de fonds de jardin et de nombreux parcs associés au bâti historique, plantés et enherbés, qui jouent un rôle notable dans la perception globale du bourg.

• **Luzarches bénéficie d'un patrimoine bâti ancien de qualité** et bien préservé, marqué par une architecture d'exception (halle, église, anciennes portes de la ville, les châteaux, villas et grandes demeures) dont des édifices identifiés au titre des monuments historiques (église Saint-Côme - Saint-Damien classée, les ruines de la collégiale et la grange aux dîmes du domaine d'Hérivaux inscrits), par un patrimoine bâti commun organisé autour de rues étroites et comptant de nombreux murs anciens et par son petit patrimoine (calvaire, fontaines, anciens moulins, puits...). La valorisation de ce bâti patrimonial contribuera à préserver l'image de la commune. **L'intégration des habitations récentes au paysage devra donc faire l'objet d'une attention particulière.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

• **Limiter toute extension urbaine du bourg, des hameaux et des tissus bâtis diffus selon le périmètre du site classé de la vallée de l'Ysieux, et préserver de toute urbanisation les grands paysages identitaires** de la vallée de l'Ysieux, des massifs boisés et des espaces agricoles, entités paysagères particulièrement préservées qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune. **Tenir compte des principaux points de vue remarquables** identifiés autour du hameau d'Hérivaux, en entrée est du bourg, à la croix Saint-Côme et à la ferme des Nonnains, et en **maintenant les coupures à l'urbanisation** entre le bourg et les hameaux.

• Concernant les secteurs à enjeu d'aménagement retenus dans la trame bâtie du bourg et les secteurs de densification et de mutation maîtrisée du bâti existant, **mettre en place des principes d'aménagement visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux : choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords. Le développement de Luzarches se faisant exclusivement au sein d'espaces situés dans la trame bâtie conduit à **préserver les trames végétales** entre l'espace bâti et l'espace agricole (parcs et jardins, alignements d'arbres, lisières végétalisées). **Protéger également les talus paysagers existants en bordure de voies** sur l'ensemble de la commune, qu'il s'agisse d'emprises publiques ou privées.

• **Définir les conditions de préservation des boisements, en distinguant la forêt domaniale de Chantilly** et de Coye dont la gestion est assurée par l'ONF, **les boisements privés présents sur les coteaux de la vallée de l'Ysieux**, bois du Tremblay et de la Goulette au sud-ouest du bourg, bois de Luzarches à l'est du territoire communal, etc. présentant un intérêt de préservation fort au regard de leurs rôles paysagers, écologiques et dans la régulation des eaux de ruissellement, **et les éléments de végétation situés dans la vallée** de l'Ysieux dont la gestion est assurée par le SIMABY au regard de l'intérêt de préserver des milieux humides ouverts. **Protéger les lisières** en limitant les possibilités de constructions nouvelles à moins de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 hectares (hors sites urbains constitués).

• **Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis anciens les plus représentatifs** en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation pour mettre en valeur les continuités bâties, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions, en traduisant le cahier de recommandations architecturales établi pour la commune par le PNR. **Veiller au maintien de l'intégrité des grandes demeures et de leurs parcs,** en distinguant les grandes propriétés bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg dont certaines peuvent accueillir de nouvelles constructions visant à conforter la centralité, et les grands domaines situés en dehors des trames bâties dont les possibilités de constructions nouvelles doivent rester exceptionnelles.

• **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres mais aussi le patrimoine vernaculaire** méritant d'être préservés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (l'église et la collégiale, les châteaux, la halle, les anciennes portes de la ville, les calvaires, fontaines, puits, moulins et lavoirs, etc.). **Limiter la hauteur des nouvelles constructions à vocation d'habitat** à un étage avec comble pour l'ensemble du bourg. Faire évoluer à la marge le périmètre de protection autour des monuments historiques du centre-bourg. Mettre en place un règlement local de publicité et une réglementation sur les enseignes.

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

• Le territoire communal compte **plusieurs périmètres de sensibilités écologiques**. Le **site Natura 2000 et ZICO** des Forêts picardes sur la partie du territoire couverte par la forêt domaniale de Chantilly est concerné par une pression humaine, touristique et ludique. La **ZNIEFF de type I** des vallées de la Thève et de l'Ysieux, dont le périmètre s'étend sur pratiquement tout le territoire communal à l'exception du bourg et du golf, est concernée par des corridors écologiques pour les déplacements de cerfs élaphes et de chouettes chevêches. **Deux ZNIEFF de type II sont présentes sur Luzarches** : le Moulin de Luzarches dans la vallée comprend une diversité d'habitats (marais, pelouses calcicoles sèches, prairies humides, vergers et bosquets), et la Forêt de Coye sur une partie du massif de Chantilly compte plusieurs habitats remarquables (milieux humides et ourlets calcicoles au sein du massif boisé). Le PNR Oise Pays de France a également repéré des Sites d'Intérêt Écologiques à travers le plan de référence du Parc : site n°31 Route de Nibert, n°32 Coteaux de la Vallée de l'Ysieux, n°46 Carrefour de la ménagerie et n° 47 Moulin de Luzarches. **Ces périmètres constituent des réservoirs de biodiversité pour les espèces animales et végétale à enjeux (biodiversité menacée).**

• Outre la biodiversité menacée, la commune de Luzarches compte une biodiversité ordinaire, qui trouve notamment refuge dans le bâti ancien, et des espèces domestiques notamment dans les vergers.

• P**lusieurs continuités écologiques ont été identifiées** par le SRCE et par la Charte du PNR, en particulier la continuité entre Bellefontaine et Luzarches identifiée au plan de référence du Parc, qui s'appuie sur le bois de Tremblay, vallée de l'Ysieux et frange sud du massif boisé de Luzarches (corridor relictuel entre le massif de Chantilly et la forêt de Carnelle). Des liaisons relictuelles, qui signalent une continuité extrêmement contrainte dont la fonctionnalité est réduite au maintien de quelques parcelles, sont également recensées de part et d'autre des principaux axes de transport : de part et d'autre de la RD922 à l'ouest (au sud du Bois de Tremblay), de part et d'autre de la RD316 au sud du carrefour avec la RD922, de part et d'autre de la RD922 à l'est (suivant le ru du Popelin), tout au nord du territoire communal entre le bois de Beauvillers et le bois de Bonnet .

ORIENTATIONS PROPOSÉES

• **Tenir compte des réservoirs de biodiversité et de la diversité des habitats remarquables** recensés sur la commune (site Natura 2000, ZNIEFF, Sites d'Intérêt Écologique du plan de référence du PNR...), afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et au maintien de la biodiversité à une échelle plus large. **Limiter toute extension urbaine** du bourg, des hameaux et des tissus bâtis diffus sur des périmètres de sensibilité écologiques et **privilégier un usage des sols adapté à la protection de ces milieux.** Les choix de développement urbain, recentrés au sein du bourg de Luzarches, répond à cet objectif environnemental et aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des secteurs de sensibilité écologique. **Protéger également les milieux favorables à la biodiversité ordinaire** : jardins d'agrément, jardins potagers et vergers, murs anciens en pierres, etc.

• V**eiller à maintenir, voire à reconquérir, la fonctionnalité des continuités écologiques.** Conserver les coupures à l'urbanisation entre les tissus bâtis du bourg, des hameaux et des écarts et protéger les continuités écologiques identifiées par la charte du PNR. Préserver les éléments de végétation existants au niveau des continuités des trames arborées. Préserver de toute urbanisation le corridor relictuel entre Bellefontaine et Luzarches et les liaisons relictuelles identifiées par le PNR, et protéger les éléments de la trame naturelle sur ces secteurs en particulier (haies, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares, etc.). **Reconquérir la trame des milieux aquatiques autour du ru du Popelin et ru du Pontcel** dans leur traversée du bourg, en rendant notamment possible le projet de ferme maraîchère entre le bourg et la RD316, et en protégeant les emprises à dominante végétale existantes autour des rus.

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur l'ensemble des composantes environnementales : la ressource en eau, air et sols, les risques et nuisances, et encourager des opérations d'urbanisme durable.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

• La vallée de l'Ysieux et ses multiples affluents parcours le territoire communal, y compris dans les secteurs urbanisés du bourg (ru du Pontcel et ru du Popelin), du hameau de Gascourt (ru du Popelin), Thimécourt (l'Ysieux), Moulin de Luzarches, Hérivaux et la Biche (ru de la Flâche) et s'accompagne d'une probable présence de zones humides identifiée par l'enveloppe d'alerte de la DRIAET. Cette identification implique une gestion adaptée des sols, dans l'attente de la confirmation du caractère humide de ces zones. Le territoire communal ne compte pas de point de captage d'eau potable, mais la maîtrise des ruissellements des eaux pluviales est un enjeu pour améliorer la qualité de l'eau de la nappe phréatique.

• Le territoire communal est concerné par **un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques et par ruissellement,** qui concerne les abords de l'Ysieux et de ses affluents, et peut avoir des incidences sur les tissus bâtis. Le **risque est cependant bien maîtrisé par les aménagements hydrauliques** existants, entretenus par le Symaby. Luzarches est également concernée par un **aléa de retrait-gonflement des argiles qualifié de fort** sur toute la partie nord du bourg (au dessus de la rue Saint-Damien).

• La traduction dans le PLU des **orientations du PCAET visant à la réduction de la consommation énergétique dans la construction** implique de r**éfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables** répondant à cet objectif **tout en cherchant à respecter les particularités locales et l'intérêt architectural de la commune.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

• **Protéger la ressource en eau en privilégiant un usage des sols adapté à la préservation des zones humides avérées** identifiées par l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT, et en évitant tout projet qui pourrait avoir un impact sur ces milieux naturels. **Protéger le lit et les berges des rivières, des rus et des fossés** d'une urbanisation trop proche.

• **Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, veiller au bon entretien des aménagements hydrauliques** (bassins de l'allée de la Grenouillère, ouvrages au marais de la Flâche et marais du Gouy), et **favoriser l'infiltration et la récupération des eaux pluviales** afin de limiter la pollution de la nappe phréatique par ruissellement, mais également dans une logique de maîtrise du risque d'inondation. Réfléchir aux condition d'amélioration des eaux de ruissellement sur les secteurs en amont du ru du Popelin (talweg dans le coteau au sud-ouest du bourg) et sur le secteur du chemin de Bertinval en limite avec le bois de Beauvilliers. **Tenir compte du risque de remontée de nappes et de l'aléa de retrait-gonflement des argiles**, en particulier dans le centre-bourg, en adaptant la réglementation pour les constructions à venir.

• Traduire les orientations du PCAET en **établissant une réglementation d'urbanisme qui rende possible les aménagements visant aux économies d'énergie dans la construction**, **tout en préservant la qualité architecturale du bourg** au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public, et présentant un fort intérêt patrimonial.

Traduction graphique des orientations d'aménagement proposées

Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : ensemble du territoire

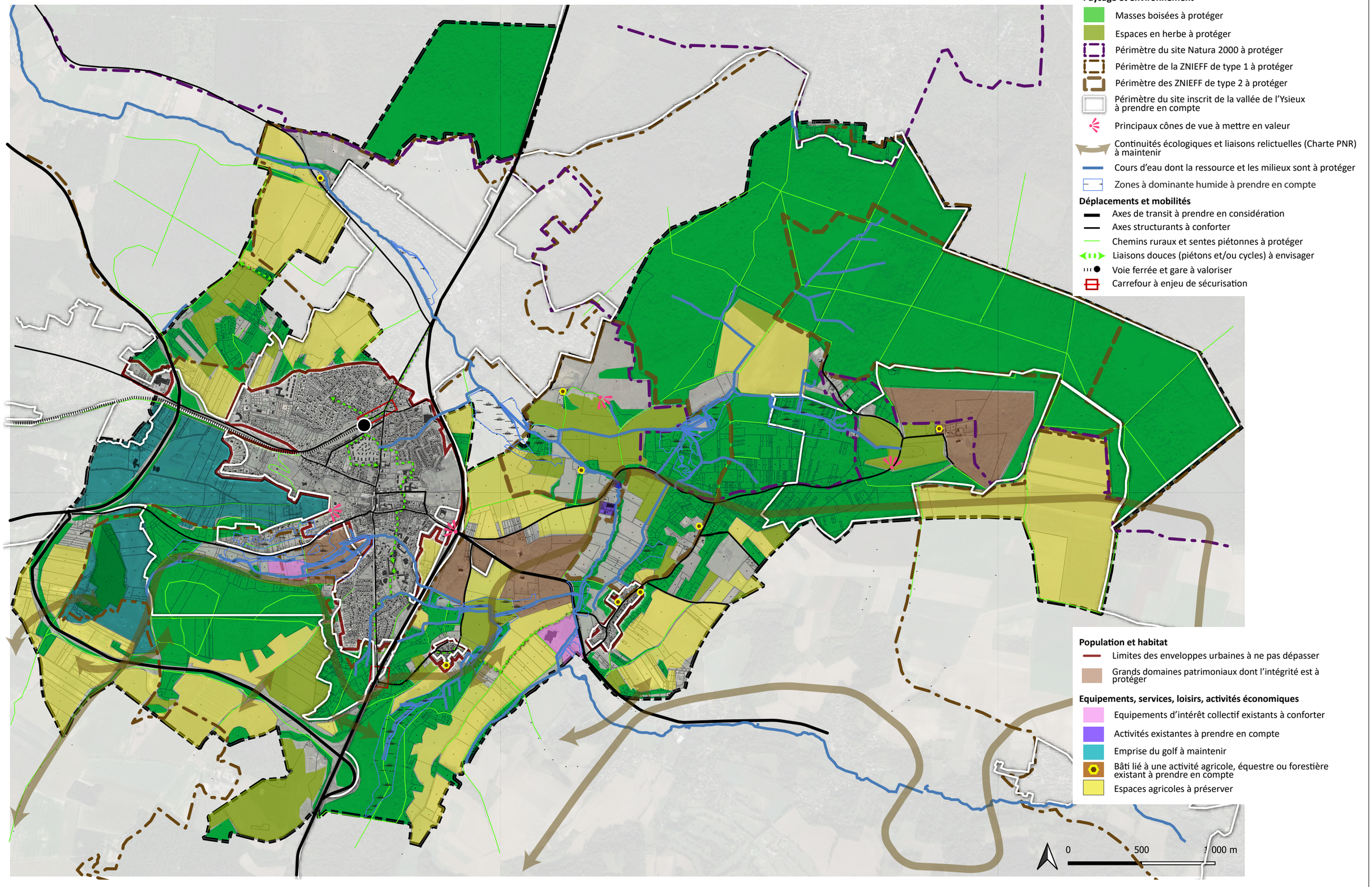
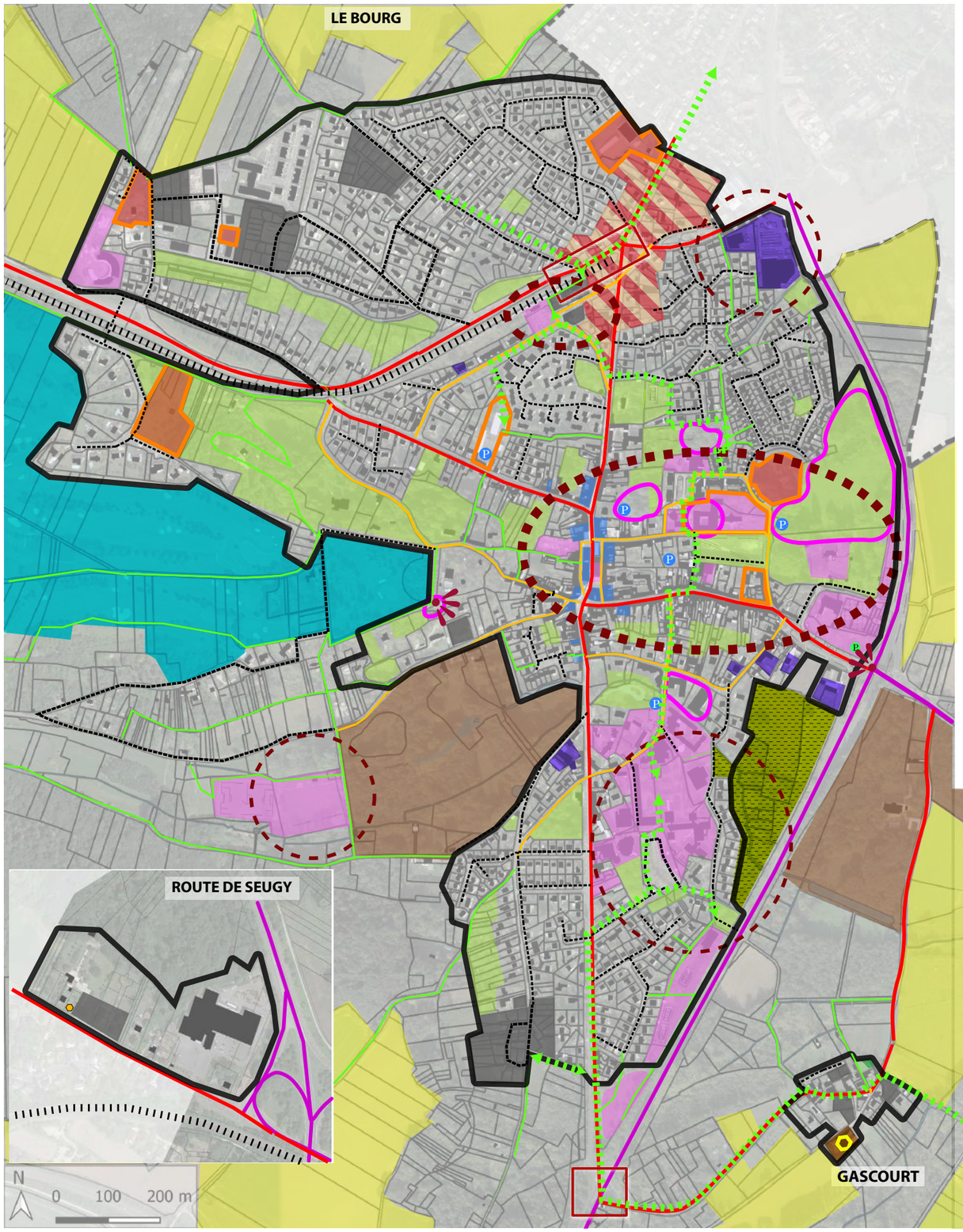


Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : secteur aggloméré



Déplacements et mobilités

- Axes de transit à prendre en considération
- Axes structurants à conforter
- Axes secondaires à conforter
- Axes tertiaires à optimiser
- Chemins ruraux et sentes piétonnes à protéger
- Liaisons douces (piétons et/ou cycles) à envisager
- Voie ferrée à valoriser
- Carrefour à enjeu de sécurisation
- Nouveaux parcs de stationnement à envisager / aire de covoiturage informelle à confirmer

Population et habitat

- Limites des enveloppes urbaines à ne pas dépasser
- Secteurs récemment bâtis, pris en compte
- Opérations déjà engagées, à prendre en compte
- Secteurs à enjeu d'aménagement à vocation principale d'habitat
- Secteurs à enjeu de densification et d'évolution maîtrisée autour du pôle gare et à proximité des principaux axes
- Grands domaines patrimoniaux dont l'intégrité est à protéger

Equipements, services, loisirs

- Equipements d'intérêt collectif existants à conforter
- Projet d'équipements ou activités d'intérêt général à anticiper (équipements scolaires, conservatoire, cimetière, esplanade, restaurant, activités de commerces et services de proximité, etc...)
- Emprises à conserver à dominante végétalisée au sein des trames urbaines (espaces éco-paysagers, grandes propriétés identifiées par le PNR)
- Principales polarités à conforter

Activités économiques

- Polarité commerciale existante à pérenniser
- Activités existantes dans la trame bâtie à pérenniser
- Emprise du golf à maintenir
- Bâti lié à une activité agricole, équestre ou forestière existant à prendre en compte
- Espaces agricoles à préserver
- Projet de ferme maraîchère à intégrer
- Projet de valorisation touristique des principaux points de vue (aménagement paysager, belvédère...)