

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 05U22

Rendu exécutoire
le

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :
Décembre 2023

1

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 12 décembre 2023

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUZARCHES

Commune de Luzarches

Mairie de Luzarches

Place de la Mairie - 95270 LUZARCHES

Tel : 01 30 29 54 54

Courriel : contact@luzarches.net



Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

À cette fin, et selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques traduites dans le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux.

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLU est élaboré ou révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du Conseil municipal prescrit l'élaboration ou la révision du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (articles L.103-2 à L.103-4 du code de l'urbanisme).

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration ou la révision du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration ou la révision du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'ils existent, avec le schéma de cohérence territoriale, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat. En Île-de-France, il doit également intégrer les orientations du Schéma Directeur Régional, dès lors que la prescription du PLU est prise après l'entrée en vigueur de ce schéma et que le territoire communal n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale applicable. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du

PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ dix à quinze 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 communaux.

Le rapport de présentation du dossier PLU contient un diagnostic dont l'objectif est de faire une synthèse des données recueillies afin de donner une photographie des principaux traits de la commune replacée dans son contexte intercommunal. Ces traits concernent le site, les paysages, l'environnement, le fonctionnement urbain, les réseaux et infrastructures, les tissus urbanisés, les espaces publics, les équipements et les services, les données socio-démographiques et le logement.

À partir de ce constat, des « lignes de forces » pour le développement de la commune permettront d'établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), c'est-à-dire un projet global cohérent pour les années à venir qui pourrait s'articuler, suivant la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 17 septembre 2020, autour des objectifs suivants :

- Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif et réglementaire (loi ALUR, etc.)
- Garantir la cohérence de l'aménagement du territoire communal pour les années à venir au regard de ses spécificités ;
- Élaborer un projet de territoire communal équilibré et solidaire afin de veiller à une utilisation économe des espaces urbains ; c'est-à-dire par l'utilisation des espaces encore disponibles dans les zones bâties pouvant être le support d'opérations d'aménagement en renouvellement urbain,
- Assurer la compatibilité avec les documents supra-communaux (SCOT, PDU,...)
- Prévoir un développement de l'habitat maîtrisé et modéré selon le schéma SCOT en priorisant la gestion économe de l'espace naturel,
- Conforter le cadre de vie de qualité à travers la valorisation du patrimoine local (naturel et bâti) ; par le développement de chemins de randonnée et la création d'une zone humide et arborée, protéger le patrimoine rural et la qualité architecturale et paysagère, proposer et établir un cahier de recommandations architecturales
- Soutenir les projets éducatifs et culturels et permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif (salle des associations, salle des fêtes...)
- Élaborer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation en lien avec l'aménagement du centre de ville et la reconversion du patrimoine bâti agricole du bourg
- Soutenir la dynamique économique de la commune en favorisant le maintien et le dynamisme des commerces de proximité ;

Préambule

- Améliorer les conditions de circulations et de stationnement dans le village et faciliter les modes doux (prévoir des bornes électriques pour vélo et auto...)
- Maintenir, soutenir et valoriser l'agriculture et les zones forestières,
- Préserver les espaces naturels aux portes des zones urbaines ; créer des zones vertes tampons pour protéger les bâtis et faire écran, préservation des ressources naturelles, préservation d'une trame verte autour de la ville (dite ceinture verte), mais également une réflexion d'ensemble sur la végétalisation
- Protéger les ressources naturelles et particulièrement l'eau, la biodiversité et les continuités écologiques ; identifier des corridors écologiques
- Intégrer la prévention des risques ; maîtriser les risques liés aux ruissellements et aux coulées de boue

Le projet global vise ainsi à un développement maîtrisé du bourg de Luzarches en privilégiant l'urbanisation du secteur aggloméré accueillant les équipements et les activités, cela s'inscrivant dans l'objectif national de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Il convient de signaler que le territoire communal est directement concerné par un périmètre de site NATURA 2000. Ce rapport de présentation adopte donc un format qui contient cette évaluation environnementale du PLU révisé.

La commune de Luzarches a décidé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2009 et modifié en 2013 et 2014, par délibération du Conseil municipal le 17 septembre 2020.

Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

Suivant les dispositions de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme et du fait que le territoire communal est directement concerné par un site Natura 2000 (Forêts picardes massif des trois forêts et bois du Roi), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique.

Le rapport de présentation du dossier PLU adopte donc le contenu défini par l'article R104-18 du code de l'urbanisme.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise a été chargée de suivre la révision du document au regard des enjeux portés par l'État.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de réunions associant les services de l'État et personnes publiques ayant demandé à être consultées, notamment le 21 octobre 2022 et le 19 Octobre 2023.

En Septembre 2020, dès le début des études, un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie.

Le 6 Décembre 2022, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables. Suite à ce débat sur le P.A.D.D., le document a été tenu à disposition du public dans les locaux de la mairie et sur le site internet de la commune, à partir de décembre 2022.

Dans les informations municipales, communiquées à l'ensemble des ménages de la commune, il a été précisé que le rapport de diagnostic et le P.A.D.D. (pièce 2 du dossier PLU) étaient à la disposition des administrés en mairie et sur le site internet de

la commune, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé.

Le projet de PLU révisé a été arrêté par délibération du Conseil municipal le 12 décembre 2023, puis transmis pour avis et observations à l'ensemble des personnes publiques ayant demandé à être consultées.

Le projet de PLU révisé est ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors modifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU révisé est finalement approuvé par délibération du Conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

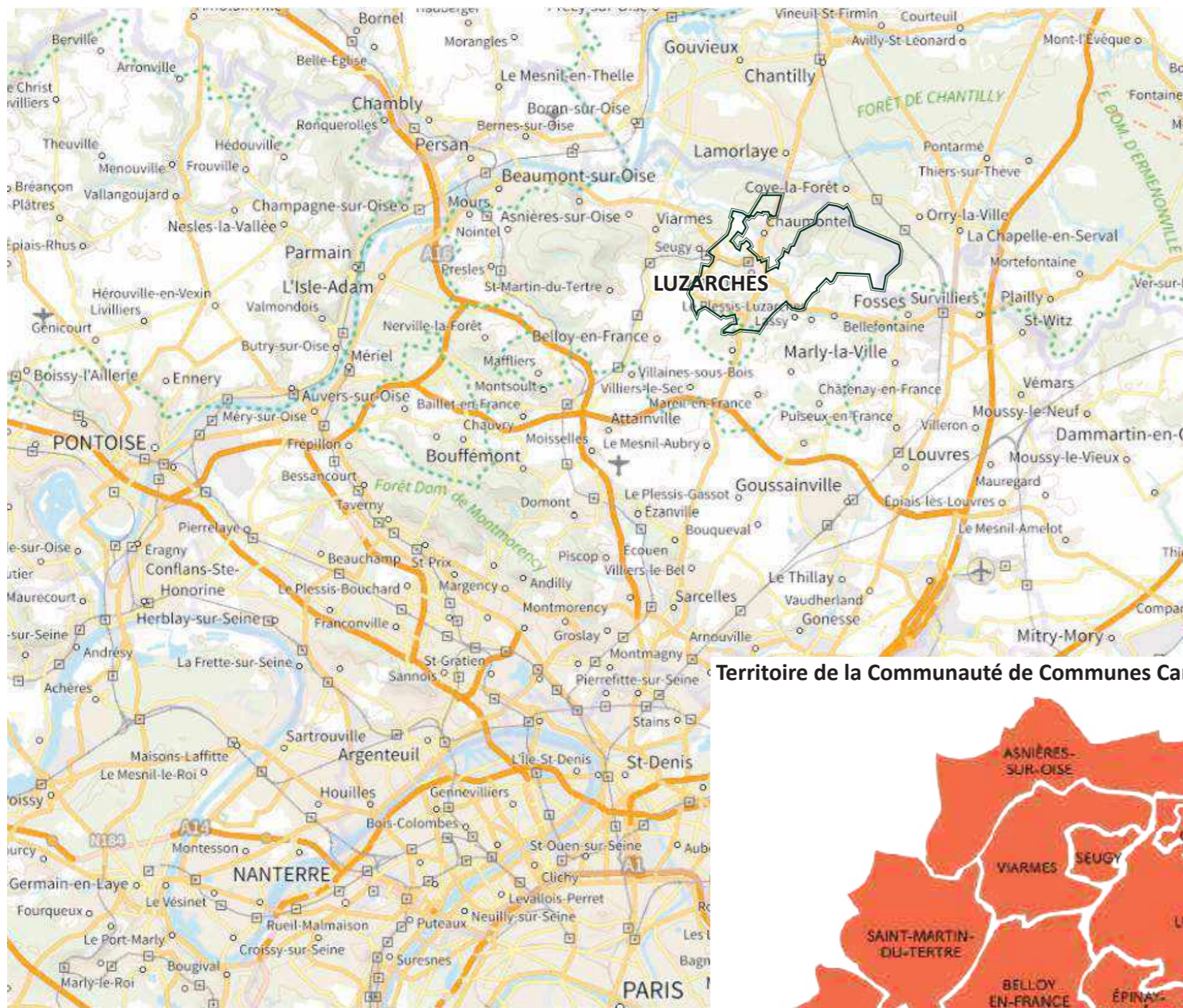
PRÉAMBULE	p.2
INTRODUCTION	p.4
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES SCHÉMAS, PLANS, ...	p.6
1. Contexte intercommunal et articulation du PLU avec les autres schémas, plans...	p.7
2. Accessibilité et réseaux	p.18
3. Équipements, services et activités économiques	p.26
4. Analyse démographique et parc de logements	p.34
5. Synthèse des enjeux	p.38
CHAPITRE 2 : ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p.39
1. Les caractéristiques géophysiques	p.40
2. La ressource en eau	p.42
3. Analyse des risques naturels et technologiques, des nuisances et de la qualité de l'air	p.48
4. Les sensibilités écologiques	p.52
5. Les paysages	p.59
6. Le patrimoine bâti	p.70
7. Le potentiel énergétique du territoire	p.80
8. Lutte contre l'artificialisation des sols	p.82
9. Synthèse de l'état initial de l'environnement et hiérarchisation des enjeux	p.83
CHAPITRE 3 : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	p.87
1. Le scénario au fil de l'eau	p.89
2. Les incidences notables du plan sur l'environnement	p.94
CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR LE PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ET LEUR JUSTIFICATION RÉGLEMENTAIRE	p.100
1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation	p.101
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues	p.102
3. La justification des dispositions réglementaires proposées	p.153
4. La mise en œuvre du PLU	p.176
CHAPITRE 5 : MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	p.177
1. Les enjeux de l'évaluation environnementale stratégique	p.178
3. Les incidences notables sur la ressource en eau	p.181
4. Les incidences notables sur le paysage et patrimoine	p.189
5. Les incidences notables sur la biodiversité	p.200
6. Les incidences notables sur les risques	p.213
7. Les incidences notables sur les nuisances et la santé	p.215
8. Les incidences notables sur l'énergie	p.217
9. Modalités portant sur l'analyse des résultats de l'application du plan	p.218
CHAPITRE 6 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	p.222



CHAPITRE I - DIAGNOSTIC

I - Luzarches dans son contexte intercommunal

1.1 Localisation de la commune :



Source : Carte IGN

Commune de Luzarches

La commune de **Luzarches se situe au nord-est du département du Val d'Oise**, dans l'unité urbaine de Viarmes et dans l'aire d'attraction de Paris.

Elle est desservie par deux routes départementales d'envergure qui se croisent au niveau du centre-bourg et qui **la positionne à 32 km au nord de Paris, 20 km de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle**, 14 km de Sarcelles, 10 km de Chantilly, 12 km de Beaumont-sur-Oise et à 32 km de Pontoise. À l'échelle du département, la commune a donc une position située à la jonction entre l'Oise et le Val d'Oise. Luzarches est ainsi située à proximité des pôles d'emplois franciliens.

Le territoire communal comprend 2 049 hectares, soit la commune plus étendue du Val d'Oise, et accueille **4867 habitants en 2021** (selon les dernières données de l'Insee). Son bourg est situé sur un point élevé de la vallée de l'Ysieux, **entre la plaine de France et la forêt de Chantilly**, et la commune compte **5 hameaux** : Gascourt, Thimécourt, Hérivaux, La Biche et l'Ecart de Bertinval. Luzarches est limitrophe avec 3 communes de l'Oise (Coye-la-Forêt, Orry-la-Ville et La Chapelle en Serval) et avec 10 communes du Val d'Oise, dont la commune de Chaumontel avec laquelle les tissus bâtis sont continus (Lassy, Bellefontaine, Fosses, Le Plessis-Luzarches, Epinay-Champlâtreux, Belloy-en-France, Viarmes, Seugy et Asnières-sur-Oise).

La commune **fait partie de la Communauté de Communes de Carnelle Pays-de-France**, créée depuis le 18 décembre 2003 autour

Territoire de la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France



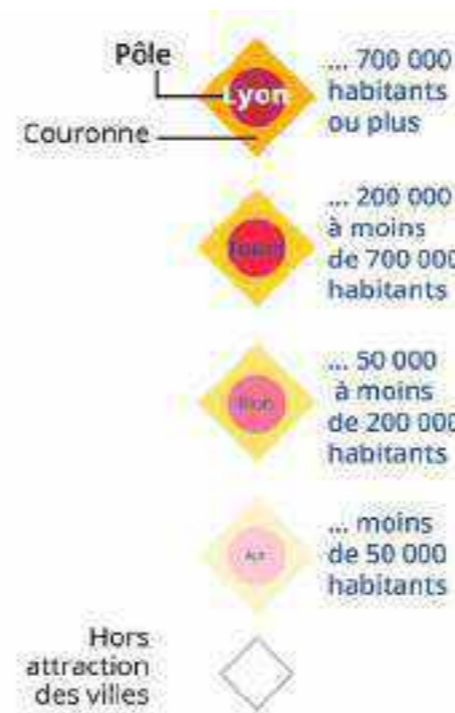
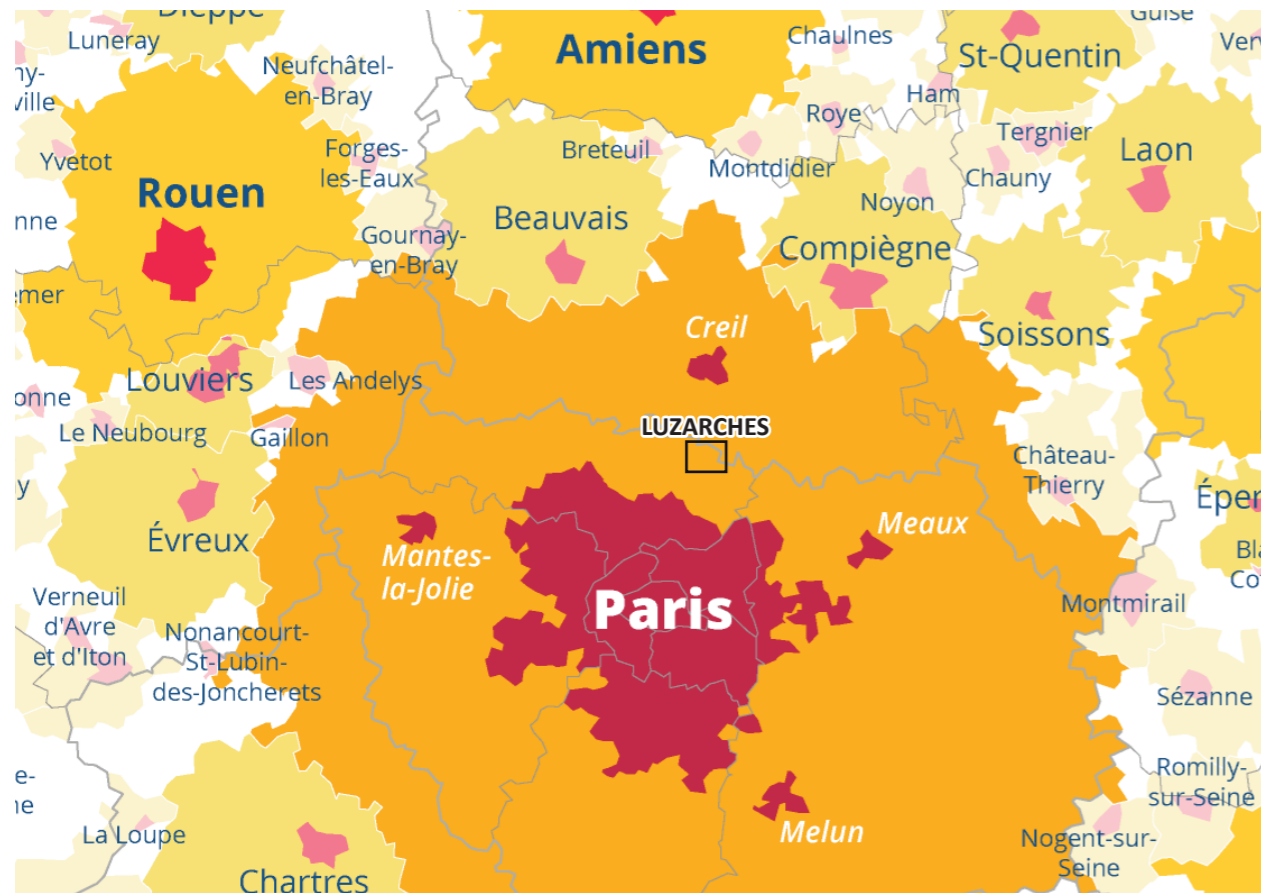
Source : Carnelle-pays-de-france.fr

de 9 communes et qui s'est successivement étendue jusqu'à compter 19 communes depuis de 1er janvier 2017 et 32 623 habitants en 2020 (selon les dernières données de l'Insee). Son siège se situe sur la commune de Luzarches depuis le 1er octobre 2021.

Elle est notamment compétente a pour compétences l'aménagement du territoire, l'urbanisme, le développement économique, l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage, la collecte et le traitement des déchets, la gestion des milieux aquatiques, la protection de l'environnement, la politique du logement, etc. **Le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), mais a élaboré un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 9 juin 2021.**

I - Luzarches dans son contexte intercommunal

Le zonage en aires d'attraction des villes selon l'INSEE en 2021 :

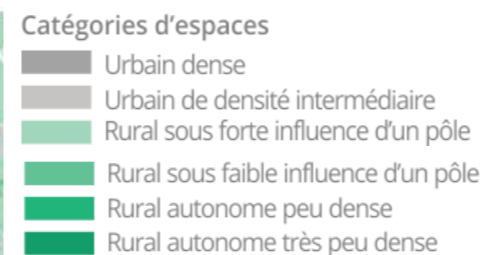
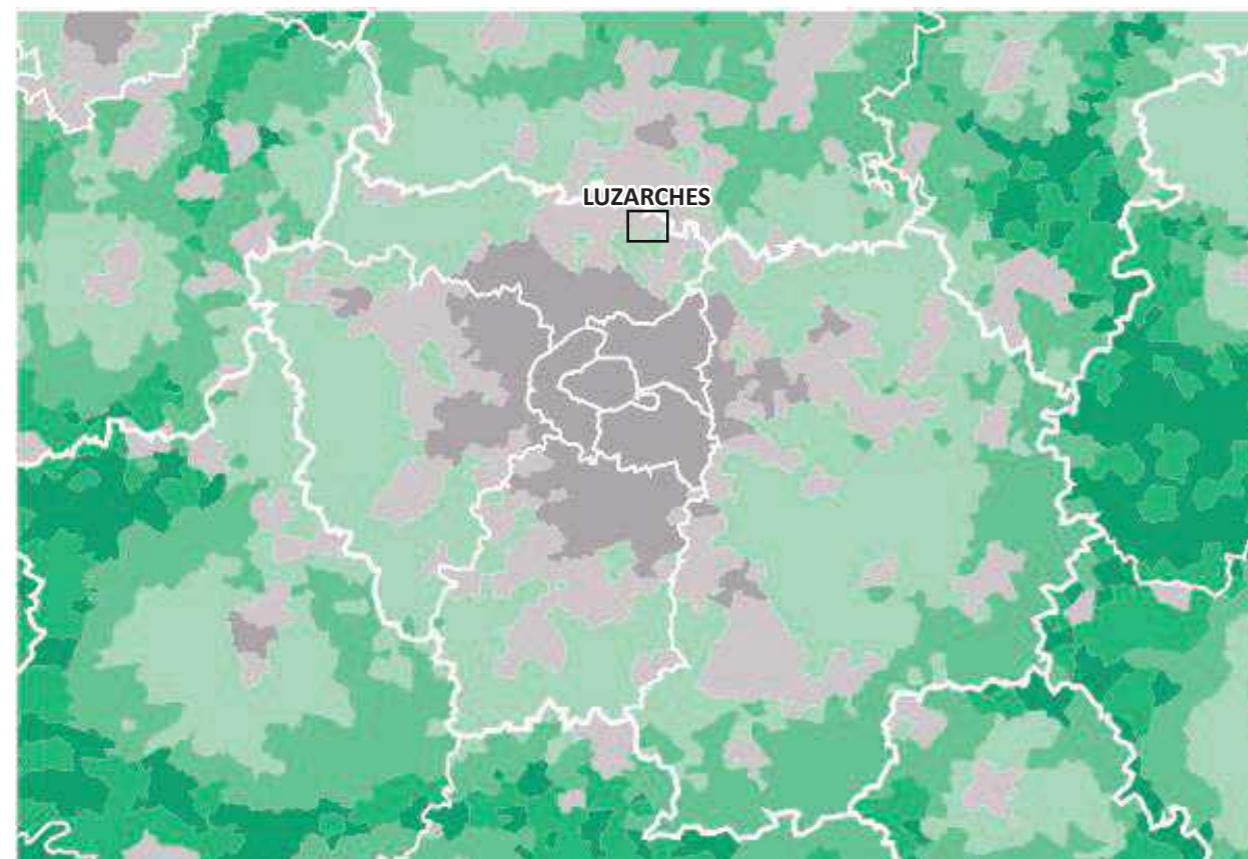


Suivant la carte des aires d'attraction des villes de l'INSEE (2021) ci-contre, **Luzarches fait partie de l'aire d'attraction de Paris**, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire regroupe 1 929 communes.

Dès lors, plusieurs pôles d'emplois franciliens ont une influence sur la commune, en particulier les pôles d'emplois de proximité situés dans le Val d'Oise qui captent plus de la moitié des actifs du territoire communal. Le pôle d'emploi du territoire de la Communauté d'agglomération Roissy Pays-de-France (aéroport Roissy Charles de Gaulle) attire ainsi près de 22 % des actifs habitants à Luzarches. Le territoire de l'intercommunalité Carnelle Pays-de-France capte quant à elle 18 % des habitants de Luzarches, dont 13 % des habitants qui travaillent et habitent sur la commune. Les autres pôles d'emplois du département du Val d'Oise attirent encore 14 % des actifs habitants à Luzarches (environ 4% sur la CA de Cergy-Pontoise, 4 % CA Plaine Vallée, 2% Val Parisis et 2% CC du Haut Val d'Oise).

Le département limitrophe de la Seine-Saint-Denis attire quotidiennement 15 % des habitants de la commune, et 12 % des habitants de Luzarches vont jusqu'à Paris intramuros pour leur emploi. Le département de l'Oise, dont la commune est limitrophe, capte 6 % des actifs de Luzarches, dont 3 % sur la CC de l'aire Cantilienne (Chantilly).

Les catégories d'espaces (rural/urbain) selon l'Insee en 2017 :



Luzarches est également un pôle de proximité pour les communes alentour. Avec 1022 emplois recensés en 2020 et une centaine de commerces et services répartis sur le territoire, Luzarches est en effet l'une des communes vers laquelle se rendent habituellement les habitants des communes aux alentours pour les services du quotidien. La commune est donc sous l'influence de plusieurs pôles pour l'emploi, mais exerce aussi son influence sur les communes voisines pour les services, commerces et équipements.

Selon la définition de l'Insee, Luzarches est une commune urbaine de densité intermédiaire. Elle appartient à l'unité urbaine de Viarmes, une agglomération regroupant 5 communes. Cette unité urbaine est cependant mitoyenne de communes considérées comme étant rurales, et plus de 80 % du territoire communal se compose d'espaces agricoles, forestiers et naturels.

Ce contexte géographique offre un potentiel attractif pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle du fait de sa proximité avec des pôles urbains majeurs de l'Île-de-France et de son cadre de vie préservé.

I - Luzarches dans son contexte intercommunal

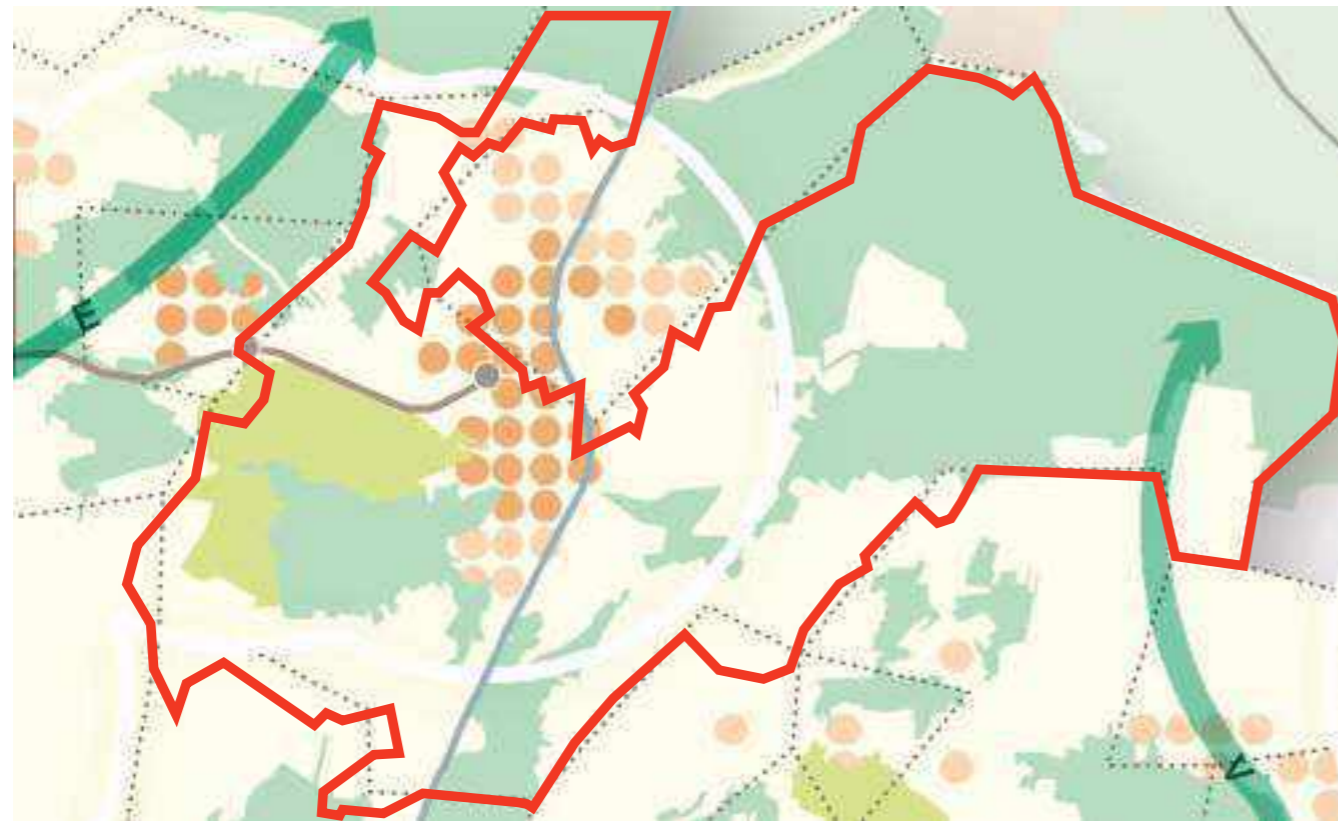
1.2 Les documents supra-communaux

Les documents	Année d'adoption	Implications sur le PLU
Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)	Approuvé par décret du 27 décembre 2013 Un nouveau SDRIF a été arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional.	<u>Rapport de compatibilité</u> : Orientations détaillées p.10 du présent rapport Le SDRIF est le document de planification qui vise à maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace en Île-de-France, tout en garantissant le rayonnement international de cette région.
Charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France	Approuvée par décret le 18 janvier 2021	<u>Rapport de compatibilité</u> : Orientations détaillées p.12 du présent rapport Les missions d'un Parc naturel régional sont déclinées dans une Charte, un document fondateur, qui définit les grandes orientations et les mesures que s'engagent à mettre en œuvre les collectivités et l'Etat pendant les 15 ans de classement du territoire en Parc naturel régional.
Schéma de Cohérence Territoriale	X	Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement stratégique (PAS).
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands - SDAGE 2022-2027 Plan de Gestion des Risques d'Inondation - PGRI 2022-2027	Adopté par arrêté du Comité de bassin le 23 mars 2022	<u>Rapport de compatibilité</u> : Orientations détaillées p.44 du présent rapport Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et quantité des eaux au sein du bassin. Le PGRI vise à prévenir et gérer les risques d'inondation en définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques.
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	X	Le SAGE est un outil de planification qui permet de guider les décisions des acteurs du territoire concernant l'eau à l'échelle des sous-bassins hydrographiques.
Schéma Régional de Cohérence Écologique de l'Île-de-France (SRCE)	Adopté par arrêté du Conseil régional du 26 septembre 2013	<u>Rapport de compatibilité</u> : Orientations détaillées p.57 du présent rapport Co-élaboré par l'État et la Région, le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) doit contribuer à enrayer la diminution de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines.
Schéma régional de carrières du Val d'Oise 2014 - 2020 (SRC)	Adopté par arrêté préfectoral du 17 septembre 2014	<u>Rapport de compatibilité</u> : Orientations détaillées p.41 du présent rapport Le SRC définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région.
Plan d'exposition au bruit (PEB) des aéroports	Approuvé par arrêté inter-préfectoral du 3 avril 2007	<u>Rapport de compatibilité</u> : Orientations détaillées p.41 du présent rapport Le plan d'exposition au bruit (PEB) est un document d'urbanisme qui vise à éviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité d'un aéroport. La zone 4 du PEB de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle s'étend jusqu'à Epinay-Champlâtreux, sans concerner directement le territoire de Luzarches.
Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)	Adopté par arrêté du Préfet de la Région Île-de-France le 23 juillet 2022	<u>Rapport de compatibilité</u> : Orientations détaillées p.50 du présent rapport Le SRHH est un document de planification stratégique qui vise à faciliter la coordination des politiques d'habitat et d'hébergement en Ile-de-France. Il fixe pour 6 ans, les objectifs globaux en la matière.
Plan local de l'habitat (PLH)	X	Le PLH est un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. L'élaboration d'un PLH à l'échelle de la CC Carnelle Pays-de-France est l'un des axes du PCAET pour planifier la rénovation énergétique de l'habitat.
Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAGV)	Approuvé par arrêté préfectoral le 23 février 2022	À l'échelle départementale, le SDAGV vise à répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage sur le territoire. En l'absence de PLH, le SDAGV n'est pas directement opposable au PLU.
Plan des mobilités en Ile-de-France	Document en cours d'élaboration, prescrit le 25 mai 2022 par Ile-de-France Mobilités	Le document antérieur, Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) couvrait la période 2010-2020 et ne s'applique donc plus. Le Plan de Mobilité vise à promouvoir les transports collectifs et les modes de déplacement doux.
Directives de protection et de mise en valeur des paysages (DPMVP)	X	La DPMVP (ou « directive paysages ») vise à protéger et à mettre en valeur des territoires remarquables par leur intérêt paysager.
Projets d'intérêt général (PIG) Opérations d'intérêt national (OIN)	X	Le PIG constitue l'un des outils dont dispose l'État pour garantir la réalisation de projets présentant un caractère d'utilité publique. L'OIN permet de mobiliser la collectivité nationale en faveur d'une opération d'aménagement présentant des enjeux majeurs à l'échelle nationale.
Schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Île-de-France	Approuvé par arrêté du Préfet de la Région Île-de-France le 14 décembre 2012 Schéma régional Eolien (SRE) a été annulé par le TA de Paris le 13 novembre 2014	<u>Rapport de compatibilité</u> : Orientations détaillées p.80 du présent rapport Le SRCAE est un document stratégique qui définit les grands objectifs et les grandes orientations de la Région en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.
Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) CC Carnelle Pays de France	Approuvé par le Président de la CC Carnelle Pays-de-France le 9 juin 2021	<u>Rapport de compatibilité</u> : Orientations détaillées p.80 du présent rapport Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique « air, énergie, climat » sur leur territoire. Le PCAET vient préciser le SRAE d'Île-de-France et le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du PNR Oise Pays de France sur le territoire de la CC Carnelle Pays de France.

I - Luzarches dans son contexte intercommunal

1.3 Bilan du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) adopté le 18 octobre 2013

Extrait de la carte de destination générale du SDRIF



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés :

- Espace urbain à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation :

- Secteur d'urbanisation concertée
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la redistribution du potentiel d'urbanisation existant au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

	Local	Inter-pôle	Inter-région / Trans-européen
Équipement urbain existant	●	●	●
Équipement urbain à développer	●	●	●
Équipement urbain à renforcer	●	●	●
Équipement urbain à créer	●	●	●

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités : Espace de respiration (R), espace agricole et forestier (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Les 3 objectifs	Les orientations identifiées à l'échelle francilienne	Conséquences sur le contenu de la révision du PLU
HABITAT : POLARISER ET ÉQUILIBRER	<ul style="list-style-type: none"> Augmenter les capacités d'accueil de population entre 2013 et 2030. Pouvoir aux besoins en matière de logements, notamment social, à l'échelle de la commune, mais également à l'échelle francilienne, afin de réduire les inégalités sociales et territoriales. Viser la construction de 70 000 logements par an pour toute l'Île-de-France. Développer l'offre locative sociale et intermédiaire, ainsi que l'offre de logements spécifiques. Accompagner la croissance économique d'une augmentation proportionnelle de l'offre de logements. Prioriser la densification des espaces déjà urbanisés pour limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Favoriser la mutabilité des terrains et la densification dans les tissus urbains existants (friches, enclaves urbaines, etc.). Renforcer les centres-villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.). Les nouveaux espaces d'urbanisation devront être maîtrisés, denses et en lien avec la desserte et l'offre d'équipements, coordonnées avec la capacité des réseaux, la gestion des déchets et rejets. Les formes urbaines devront répondre à l'objectif de densification tout en tenant compte des caractéristiques paysagères et des caractéristiques du tissu bâti traditionnel. 	<ul style="list-style-type: none"> En 2013, Luzarches comptait 4 449 habitants et 1 111 emplois sur un espace urbanisé de 177 hectares, soit une densité humaine de 31,5 (habitants+emplois)/ha. En 2020, Luzarches compte 4 813 habitants et 1 022 emplois sur 182 ha, soit une densité humaine de 32 (habitants+emplois)/ha. D'ici 2030, le futur PLU devra poursuivre l'augmentation des capacités d'accueil de population et d'emplois et rendre possible une densité humaine supérieure à 32. En 2013, Luzarches comptait 2 042 logements sur une surface d'habitat estimée à 151,4 ha, soit une densité de logements de 13,5 logements / ha. En 2020, Luzarches compte 2 234 logements sur une surface d'habitat estimée à 152,5 ha, soit une densité de 14,6 logements / ha. Le futur PLU devra permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et densité de logements, car Luzarches compte des quartiers à densifier autour de la gare de transilien. Il n'est pas identifié spécifiquement de nouveaux espaces d'urbanisation sur la cartographie du SDRIF, mais Luzarches étant identifiée dans un secteur de développement à proximité d'une gare, à l'horizon 2030 une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé est possible dans ces secteurs (soit une extension maximum de 8,4 ha, sachant que la zone 2AU restant à urbaniser au PLU adopté en 2011 représente 4,86 ha). Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant, et sous conditions de donner la priorité à la densification du tissu existant. Les hameaux de Thimécourt et Gascourt et écarts de Hérivaux, Moulin de Luzarches et moulin de Bertinval ne sont pas identifiés comme «espace urbanisé» au SDRIF, laissant supposer des possibilités de densification limitées.
	<p>Exemples de calculs de l'augmentation de la densité humaine et de la densité de logements de 15 % :</p> <p>Pour atteindre une densité humaine moyenne de 36 : A titre d'exemple, en maintenant une enveloppe de l'espace urbanisé comparable à 2020, cela reviendrait à rendre possible une augmentation d'environ 1081 habitants entre 2013 et 2030, soit environ 717 habitants supplémentaires entre 2020 et 2030, tout en maintenant le niveau d'emplois de 2020, sans extension de la trame urbaine. Le calcul de la densité humaine reste difficile à estimer, dépend du nombre d'emplois créé et du taux de desserrement des ménages, deux variables incertaines.</p> <p>Pour atteindre une densité moyenne de logements de 15,5 : A titre d'exemple, en maintenant l'enveloppe de la surface d'habitat comparable à 2020, cela reviendrait à rendre possible une augmentation d'environ 322 logements entre 2013 et 2030, soit environ 130 logements supplémentaires entre 2020 et 2030.</p>	

Bilan du SDRIF

I - Luzarches dans son contexte intercommunal

Les 3 objectifs	Les orientations identifiées à l'échelle francilienne	Conséquences sur le contenu de la révision du PLU
<p>ÉCONOMIE : POLARISER ET ÉQUILIBRER</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter les capacités d'accueil d'emplois entre 2013 et 2030. • Renforcer la mixité des fonctions dans les nouvelles opérations. Créer, maintenir et développer des commerces de proximité à la fois dans les espaces résidentiels, mais aussi dans les zones d'emplois et dans les lieux de transit des populations. Éviter les nouvelles implantations commerciales diffuses, notamment le long des axes routiers, et enrayer la multiplication des zones commerciales. • Privilégier la densification des sites économiques existants plutôt que les extensions nouvelles. Minimiser la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers et l'impact environnemental et paysager. Localiser les sites de bureaux en fonction de l'accessibilité et en lien avec les principes de mixité fonctionnelle et sociale. Localiser les sites d'activités, en particulier logistique, en fonction de la desserte multimodale. Intégrer dans les projets urbains des locaux d'activités pour le tissu de PME/PMI artisanales et de services. 	<ul style="list-style-type: none"> • Entre 2013 et 2020, Luzarches a perdu 120 emplois. Le PLU devra rendre possible une augmentation de la capacité d'emplois au sein de l'espace urbanisé. • Le PLU devra engager une réflexion sur la mixité des fonctions et le développement d'activités compatibles avec l'habitat dans les zones ouvertes à l'urbanisation, notamment les commerces et services à proximité du pôle gare. • La commune ne compte pas de zones d'activités à proprement parler, mais un tissu d'activités économiques diffus dans l'espace urbanisé.
<p>ÉQUIPEMENTS : POLARISER ET ÉQUILIBRER</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier la densification et la requalification de l'existant, plutôt que les nouveaux équipements et extensions nouvelles. Prioriser les nouveaux équipements sur les sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces. Les grands équipements doivent se localiser de manière préférentielle à proximité d'une gare de niveau métropolitain. • Développer l'offre d'espaces verts dans les secteurs déficitaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • La commune compte de nombreux équipements qu'il conviendra de conforter : une école maternelle, une école élémentaire, un collège et un lycée, de nombreux équipements sportifs, une crèche, un espace petite enfance, une bibliothèque, une maison de retraite, etc. En cas de besoin, il conviendra de veiller à l'accessibilité des futurs équipements. • Luzarches n'est pas identifiée au SDRIF comme secteur déficitaire en espace vert.
<p>TRANSPORTS : RELIER ET STRUCTURER</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces nécessaires à la réalisation des projets d'infrastructures de transport identifiés au SDRIF font l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde. L'insertion des infrastructures doit veiller à maîtriser les impacts induits en termes de bruit, pollution, fragmentation des espaces. • Développer les itinéraires pour les modes actifs à l'occasion des opérations d'aménagement. Relier, pour la mobilité quotidienne, les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires. Favoriser l'accès aux espaces ouverts et équipements de loisirs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Luzarches est desservie par la ligne de transilien H, identifié comme «niveau de desserte régionale existante» : les futurs secteurs à enjeu d'aménagement devront tenir compte de la gare dans le choix de leur localisation. • À l'échelle de francilienne, aucun projet d'infrastructure de transport en commun de transport n'a été identifié, réseau routier ou fluvial n'a été identifié sur la commune. • Les secteurs voués à des opérations d'aménagement qui seront définis dans le futur PLU devront prévoir les liaisons en modes actifs (piétons et cycles) vers la gare de transilien, le centre-ville de Luzarches, les pôles d'équipements de la commune, et les espaces naturels de loisirs de la commune.
<p>PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT : PRÉSERVER ET VALORISER</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les espaces ouverts (espaces agricoles, espaces boisés, espaces naturels et espaces de loisirs) qui assurent des fonctions économiques, environnementales, sociales et de structuration de l'espace régional. • Protéger certains fronts urbains, limite entre espaces bâtis et espaces ouverts, afin de fixer une limite à l'urbanisation, préserver les espaces ouverts, offrir des points de vue, conserver des espaces de respiration proches des espaces urbanisés, etc. En cas de projet d'extension, les limites à l'urbanisation suivront les lignes de rupture géographique si elles existent, ou prévoir un traitement permettant la transition entre l'espace urbain et les espaces ouverts. • Préserver les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation sont prévues. Maintenir les continuités entre les espaces et assurer les accès entre les sièges d'exploitation et les parcelles agricoles. • Préserver les espaces naturels et espaces boisés. Protéger les lisières des espaces boisés : préserver un recul de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares pour toute urbanisation nouvelle. Pérenniser la vocation des espaces verts et espaces de loisirs. • Maintenir les continuités écologiques, et favoriser leur rétablissement à l'occasion d'opérations d'aménagement. • Prendre en compte la ressource en eau et les milieux en eau. Respecter l'écoulement naturel des cours d'eau dans les fonds de vallée et permettre la réouverture des rivières urbaines. Veiller à restaurer les continuités aquatiques interrompues et à préserver les zones humides, zones d'expansion des crues, berges naturelles. • Limiter les espaces imperméabilisés en surface et en continuité pour veiller à la gestion des eaux pluviales (gestion intégrée à l'aménagement, toitures végétales, récupération des eaux pluviales, noues, limiter les rejets dans le réseau, prévoir un débit de fuite gravitaire limité à 2l/s/ha pour une pluie décennale, etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun front urbain d'intérêt régional n'a été identifié comme étant à protéger au SDRIF. En cas d'extension de l'espace urbanisé, le futur PLU devra prévoir les conditions d'un traitement paysager et d'un espace de transition entre l'espace urbanisé et les espaces ouverts. • Dans les zones agricoles du futur PLU, ne pourront être admises que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, installations liées au captage d'eau potable, installations de collecte, stockage et conditionnement des produits agricoles, infrastructures de transport, exploitation de carrières, ouvrages et installations nécessaires au service public. Les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles. Le futur PLU devra veiller à conserver les accès agricoles autour de la ferme Larvor, route d'Hérivaux (produits laitiers et avicoles). • Dans les zones naturelles du futur PLU, ne peuvent être autorisés que le passage d'infrastructure à condition d'un impact limité, l'exploitation de carrières à condition de permettre le retour à une vocation naturelle, et d'autres projets à titre exceptionnel sous réserve de compensation pour les espaces boisés. • Un recul de 50 m doit être respecté pour les extensions urbaines autour du bois du Tremblay, bois de la Goulette et bois de Luzarches, limitant de ce fait les possibilités d'extensions au sud-ouest et sud-est du bourg (concerné dans tous les cas par des coteaux). • Le golf hôtel de Mont Griffon est identifié au SDRIF en tant qu'espace de loisirs à préserver : il conviendra de pérenniser sa vocation au futur PLU, d'optimiser les services que rendent cet espace et de veiller à son accessibilité. • Une continuité écologique a été identifiée entre le bois de Luzarches et les boisements dans la vallée de l'Ysieux, à l'est du territoire communal : la densification des écarts autour de l'abbaye d'Hervieux et du lieu-dit La Biche serait incompatible avec cette orientation du SDRIF. • Luzarches est concernée par un réseau hydrographique dense, qui traverse l'espace urbanisé (ru Popelin et ru du Pontcel) pour rejoindre la vallée de l'Ysieux qui traverse le territoire communal, accompagné d'étangs et de milieux humides. Les sites d'accueil de nouvelles constructions devront tenir compte du libre écoulement de l'eau, des milieux naturels et veiller à une bonne gestion des eaux pluviales.

I - Luzarches dans son contexte intercommunal

1.4 Bilan de la charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France approuvée le 18 janvier 2021

Les axes	Les mesures prioritaires identifiées à l'échelle du PNR	Conséquences sur le contenu de la révision du PLU
<p>Axe I - Maintenir la diversité biologique et les continuités écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les sites de biodiversité remarquable : proposer des mesures réglementaires pour préserver les sites Natura 2000, ZNIEFF, ENS,... en particulier pour ceux faisant l'objet de menaces, et lutter contre la disparition des espèces animales et végétales : espèces à enjeux, la biodiversité ordinaire et la biodiversité domestique (arbres fruitiers) 	<ul style="list-style-type: none"> Le territoire communal est concerné par plusieurs sites d'intérêt écologique à protéger dans le PLU : <ul style="list-style-type: none"> Coteaux de la vallée de l'Ysieux (d'intérêt très fort), Bois du Tremblay et de la Goulette au sud-ouest de l'espace urbanisé (d'intérêt fort), Moulin de Luzarches dans la vallée de l'Ysieux (d'intérêt fort), Route Nibert et Carrefour de la Ménagerie dans le bois de Luzarches à l'est du territoire communal (d'intérêt fort). Prendre en compte un «porter à connaissance environnemental» dans le PLU (sous réserve que ce document soit établi par le PNR à l'échelle communale).
	<ul style="list-style-type: none"> Préserver la fonctionnalité du réseau forestier et favoriser sa gestion durable : préserver les espaces boisés et leurs lisières dans les PLU, préserver voire restaurer les corridors écologiques 	<ul style="list-style-type: none"> Le PLU interdit toute occupation du sol de nature à nuire à l'intégrité et à la fonctionnalité des espaces boisés existants identifiés sur le plan de référence. Seules peuvent être admis les constructions nécessaires à l'activité forestière, les équipements d'utilité publique, les installations légères destinées à des politiques de protection et de valorisation des paysages et de l'environnement, ou encore les extensions limitées, réparation et aménagement, reconstruction à égalité de surface de plancher. Toute nouvelle urbanisation est proscrite à moins de 50 m des lisières des massifs de plus de 100 ha (hors sites urbains constitués). Luzarches est concernée par un «corridor relictuel» non urbanisable (hors enveloppe urbaine) qui correspond aux derniers secteurs contraints par l'urbanisation et les infrastructures qui permettent une continuité naturelle entre les réservoirs de biodiversité, s'appuyant sur le bois de Tremblay, vallée de l'Ysieux et frange sud du massif boisé de Luzarches : ces espaces devront être classés en secteur «Nce» au futur PLU, interdisant toute construction ou installation, ou «Ace» n'autorisant que les constructions nécessaires à l'activité agricole sous certaines conditions. Restent admis les équipements d'utilité publique, les installations légères destinées à des politiques de protection et de valorisation des paysages et de l'environnement, ou encore les extensions limitées, réparation et aménagement, reconstruction à égalité de surface de plancher. La commune compte également des «liaisons relictuelles» qui signalent une continuité extrêmement contrainte dont la fonctionnalité est réduite au maintien de quelques parcelles, identifiées : <ul style="list-style-type: none"> 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. Le PLU préserve les parcelles nécessaires à la fonctionnalité de ces liaisons de toute urbanisation (sauf aménagements nécessaires à leur préservation) et protège les éléments de la trame naturelle (haies, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares, etc.) ou prévoit le renforcement si nécessaire de cette trame (boisement ou espaces verts à créer...). La RD922 (côté ouest) et la RD316 sont par ailleurs identifiées comme infrastructures fragmentantes, à résorber. Concernant le golf de Montgriffon, la commune s'engage à ce que le PLU n'autorise que des clôtures ne remettant pas en cause la fonctionnalité du corridor dans la partie sud comprenant le bois de Fourcy et les espaces alentours. Pour ces corridors et liaisons, le PLU devra interdire les activités sources de nuisances susceptibles de déranger la faune (sonores, olfactives...), les aménagements susceptibles de nuire de façon directe ou indirecte à la fonctionnalité du corridor ou de la liaison (éclairage...), le cas échéant interdire tout affouillement ou exhaussement de sols, n'autoriser que les clôtures agricoles, et orienter le traitement des eaux pluviales vers des dispositifs végétalisés (noues, ...) pouvant participer au renforcement de la fonctionnalité de ces espaces.
	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les milieux ouverts (espaces agricoles, landes, pelouses sèches, tourbières, espaces en herbe) et renforcer leur biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> Les espaces agricoles identifiés dans le plan de référence sont non urbanisables au PLU, les seules constructions envisageables sont les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les équipements d'utilité publique (routes, voies ferrées, stations d'épuration, châteaux d'eau, etc.) et les extensions limitées, la réparation et l'aménagement, la reconstruction à égalité de surface de plancher des constructions démolies. Le PLU prend en compte le réseau des milieux ouverts et préserve, voire cherche, à renforcer ce réseau. Une «continuité de milieux ouverts» est identifiée sur la carte du plan de référence du PNR sur le golf de Montgriffon : le PLU n'autorise pas l'emprise du golf à changer de destination, mais rend possibles les extensions ou aménagements complémentaires des équipements existants (infrastructures hôtelières ou sportives, par exemple) nécessaires à l'activité économique, réalisés à l'intérieur du site et respectant les orientations de la Charte, notamment en matière écologique et paysagère.
	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et restaurer la fonctionnalité du réseau des milieux aquatiques et humides (rus, rivières, mares, plans d'eau naturels ou artificiels, espaces de ripisylves et zones humides) 	<ul style="list-style-type: none"> Les espaces agricoles, naturels ou forestiers situés à l'est de la RD316 jusqu'à l'abbaye d'Hérivaux (hors emprises déjà bâties liées au château de Chaumontel, hameau de Thimécourt et d'Hérivaux) sont identifiés comme « fonds de vallée » dans le schéma d'orientations urbaines, à préserver de toute urbanisation. Les seules constructions envisageables en « Fonds de vallée » sont les constructions nécessaires aux activités gestionnaires de ces espaces (bâtiments agricoles et forestiers), les équipements d'utilité publique sous conditions, les installations légères et/ou les équipements d'intérêt public destinés à mettre en œuvre des politiques en matière écologique, de protection et de valorisation des paysages et d'accueil du public, ainsi que les extensions limitées, la réparation et l'aménagement des constructions existantes, la reconstruction des constructions démolies. Le ru du Popelin fait l'objet d'un obstacle à l'écoulement de l'eau identifié à l'ouest du bourg : le PLU rend possible sa restauration. Pour l'ensemble des cours d'eau, le PLU intègre une bande inconstructible de part et d'autre des berges, de largeur suffisante pour assurer le maintien des fonctionnalités écologiques et permettent une maîtrise foncière des ripisylves/bords de cours d'eau les plus réduites et/ou menacées particulièrement en milieu urbain.

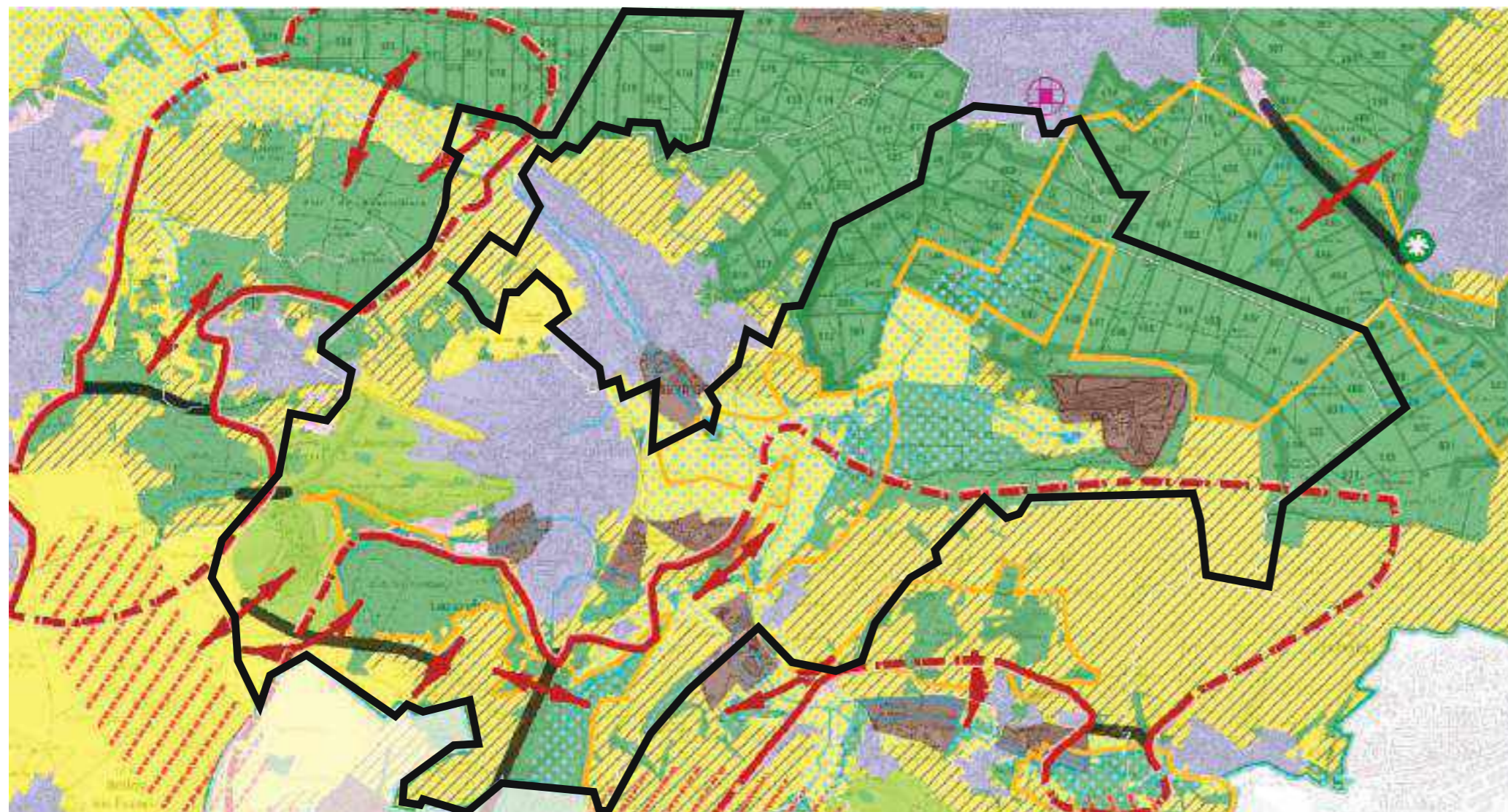
I - Luzarches dans son contexte intercommunal

Les axes	Les mesures prioritaires identifiées à l'échelle du PNR	Conséquences sur le contenu de la révision du PLU
<p>Axe II - Vers un territoire accueillant et responsable face au changement climatique</p>	<ul style="list-style-type: none"> Fonder l'aménagement du territoire sur la limitation de la consommation d'espace et des déplacements Promouvoir et mettre en œuvre une politique des déplacements responsables face au changement climatique 	<ul style="list-style-type: none"> L'accueil de nouveaux habitants se fait majoritairement dans les villes-pôles du territoire du Parc, telle Luzarches. Pour maîtriser l'étalement urbain, toute nouvelle urbanisation se fait dans l'enveloppe urbaine identifiée sur le plan de référence, qui correspond à la limite des zones constructibles du PLU actuellement en vigueur, intégrant la zone 2AU. Le stade de Luzarches et l'extension linéaire le long du chemin des Carrières à l'ouest du bourg sont considérés comme des tissus diffus et n'ont pas vocation à être densifiés : ils ne peuvent accepter que peu de constructions nouvelles, sous condition de respecter le caractère environnemental et paysager des lieux. Ces secteurs sont déjà inscrits en zone naturelle N et secteur Nh au PLU actuellement en vigueur. L'aménagement des espaces dédiés aux activités économiques ou commerciales respecte les qualités architecturales, bâties et paysagères des communes. Les flux lourds de véhicules engendrés par ces activités sont à éviter. L'aménagement du territoire maîtrisé s'accompagne de la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Le PLU devra engager des réflexions sur le développement des transports en commun, des solutions innovantes en matière de transports alternatifs ainsi que le développement des déplacements actifs : cheminements entre quartiers, vers les gares, les commerces, les écoles, etc. Le schéma des mobilités actives (vélo) du PNR met en avant un itinéraire envisagé reliant la gare de Seugy à la gare de Luzarches en passant par le chemin du Vauvouard, et des itinéraires à définir entre le centre de Luzarches et l'itinéraire existant près de l'abbaye de Royaumont au nord, ou encore vers la gare de Fosses à l'est.
	<ul style="list-style-type: none"> Susciter une offre diversifiée et suffisante de logements : objectif de 206 logements / an pour les 25 communes du PNR situées dans le Val d'Oise (hors Fosses et Survilliers) Réussir la densification des tissus bâtis 	<ul style="list-style-type: none"> Le PLU devra être en mesure de répondre aux objectifs du PNR en matière d'habitat, notamment pour permettre le maintien de l'équilibre social (possibilité d'inscrire des servitudes de mixité sociales, ou par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP), le renouvellement de la population et l'accueil des actifs travaillant sur le territoire. Un potentiel de 330 à 450 logements a été estimé dans les enveloppes urbaines. Mettre en place une politique foncière pour répondre aux besoins en logements et organiser la densification : DPU, emplacements réservés dans le PLU, recours aux EPF. Le développement urbain n'est possible qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie par le plan de référence : cette enveloppe intègre : <ul style="list-style-type: none"> des secteurs potentiels de densification/reconversion, notamment la reconversion de friches : le long de la route de Bruyères, place de la République, renouvellement du bâti rue Bonnet, autour du château St-Côme, place de l'Europe à proximité du lycée, renouvellement avenue de la Libération... D'autres secteurs non identifiés sur le schéma d'orientations urbaines peuvent faire l'objet d'opérations de densification. des secteurs potentiels d'aménagement et/ou de requalification : rue du Chariot d'or (déjà aménagé), l'emprise au sud-ouest de la trame urbaine (déjà aménagée), le site du château de la Motte et son parc (zone 2AU du PLU actuel), cœur d'îlot entre la rue des Chatons et la rue Monsieur, le site d'activité en limite avec Chaumontel, le secteur entre la voie ferrée et la cavée de St Cosme, au nord de la rue Vivien, plusieurs cœurs d'îlots aux franges de la trame bâtie ancienne, le site d'activité rue des Eglantiers, le parc boisé de la grande propriété rue du Montoir, etc. Dans ces secteurs, le PLU devra, notamment : <ul style="list-style-type: none"> rechercher la forme urbaine la moins consommatrice, tout en veillant à prendre en compte les trames éco-paysagères (cœurs d'îlot, fonds de parcelles occupés par des jardins, vergers, pâtures,...), s'appuyer sur le relief, restaurer des continuités paysagères en particulier avec l'espace agricole et répondre aux problématiques engendrées par la densification (bruit, gestion du stationnement, co-visibilité, etc.) veiller à l'intégration au tissu bâti existant à travers le maintien de la continuité de l'espace public, de la continuité du bâti de la valeur identitaire et patrimonial du bâti encourager la mixité urbaine
	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer les enjeux de la transition écologique dans l'aménagement et la construction 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les éléments et continuités paysagères et écologiques dans les tissus urbains, et notamment dans des espaces éco-paysagers, préserver les transitions paysagères existantes et recréer des franges urbaines qualitatives. Réglementer l'imperméabilisation des sols, notamment dans les parcelles privées. Intégrer les préoccupations d'économie d'énergie et de réduction des GES dans le PLU, soutenir la rénovation thermique des bâtiments (objectif de rénovations énergétiques de 2000 logements / an) dans le respect de l'identité architecturale et paysagère, et rendre possible l'éco-construction.
	<ul style="list-style-type: none"> Préserver l'identité paysagère et accompagner les évolutions Valoriser un patrimoine bâti identitaire et exceptionnel 	<ul style="list-style-type: none"> La quasi-totalité des espaces agricoles du territoire communal est identifiée en tant que zone d'intérêt et de sensibilité paysagère à préserver de toute urbanisation, à l'exception des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, équipements d'intérêt public et évolution limitée des constructions existantes. Le PLU peut recenser et protéger les éléments paysagers structurants et singuliers, notamment ceux déjà repérés sur le schéma d'orientations urbaines. Inscrit et protège dans le PLU les 2 points de vue remarquable et 2 routes pittoresques identifiés sur le territoire : point de vue depuis l'espace agricole sur les franges du massif forestier de Chantilly, point de vue sur l'église Saint-Côme depuis la route pittoresque d'Herviaux dans la vallée de l'Ysieux, et route pittoresque de Baillon au nord du territoire. L'entrée nord de Luzarches est identifiée comme espace dégradé à requalifier. Prévoir des dispositions veillant à maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis anciens dans le règlement du PLU : rechercher des outils réglementaires pour protéger les continuités bâties notamment, et maintenir la diversité typologique du bâti 5 grandes propriétés incluses dans le bâti peuvent accueillir quelques constructions au PLU, dans une stratégie de densification des tissus bâtis, tout en préservant des «espaces de respiration» : Parc du château de la Motte, emprise derrière le carrefour market, 2 grandes demeures à l'est de la rue du Pontcel, et grandes propriétés au sud du chemin du Vouvard à l'ouest du bourg. 6 grands domaines patrimoniaux n'ont pas vocation à être urbanisés et les divisions sont soumises à déclaration préalable (château de Rocquemont, château de Chauvigny, villa des Champs, château de St Thaurin, château de Chaumontel et abbaye d'Herivaux) : n'y sont admis que les bâtiments liés à la gestion et la valorisation patrimoniale et touristique, la valorisation économique (touristique, culturelle, sociale, de service...) à condition de contribuer à maintenir l'intégrité du site. Les programmes d'habitat sont envisageables à condition d'être mesurés et de rechercher des solutions architecturales pour s'intégrer au site (OAP à prévoir).

I - Luzarches dans son contexte intercommunal

Les axes	Les mesures prioritaires identifiées à l'échelle du PNR	Conséquences sur le contenu de la révision du PLU
Axe III - Favoriser un cadre de vie harmonieux, et préserver les ressources	<ul style="list-style-type: none"> Développer les énergies renouvelables dans le respect du patrimoine écologique, architectural et paysager du territoire Économiser les ressources minérales Préserver la ressource en eau 	<ul style="list-style-type: none"> Développer la filière biomasse locale, privilégier l'énergie solaire et accompagner le développement des autres énergies renouvelables. Luzarches n'est pas concernée par des zones d'enjeu pour l'exploitation des ressources minérales, ni par la remise en état d'anciennes carrières. Le PLU impose une obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle, limite les surfaces imperméabilisées, préserve les zones humides et les éléments de paysage permettant de freiner les ruissellements. La gestion des eaux pluviales <i>in situ</i> est recherchée par des techniques d'hydraulique douce.
Axe IV - Accompagner un développement économique porteur d'identité	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser un accueil qualitatif des entreprises et de leur développement Accompagner les entreprises pour une meilleure intégration des enjeux environnementaux et de développement durable 	<ul style="list-style-type: none"> À travers le zonage des espaces agricoles, sur la base d'un diagnostic agricole (suivi des projets de construction, analyse des déplacements) et après validation de la Chambre d'agriculture, le PLU doit permettre le maintien des conditions favorables à l'exercice des activités agricoles et de leurs évolutions et diversifications. Les espaces agricoles de la vallée de l'Ysieux sont identifiés comme espaces agricoles fragilisés, à conforter en évitant la déprise qui peut conduire à la fermeture des paysages. L'activité équestre est bien représentée dans la vallée de l'Ysieux (4 activités liées au cheval recensées) : le PLU rend possibles les projets de construction liés à ces activités, à condition d'être respectueuses des orientations environnementales et paysagère de la Charte (notamment tenir compte des milieux de fond de vallée). Le développement de l'élevage de chevaux est recherché pour une gestion équilibrée des espaces. Prendre en compte l'activité d'exploitation forestière dans le PLU : étudier l'opportunité d'une zone spécifique dédiée à l'activité forestière là où la filière bois existe (rendre possibles les bâtiments pour broyer, sécher le bois, l'installation d'artisans menuisiers, entreprises de construction bois et granulation). L'implantation de nouvelles activités économiques n'est possible qu'au sein de l'enveloppe urbaine définie par le plan de référence, dans un objectif de mixité urbaine. Luzarches étant une ville-pôle, les équipements commerciaux ont vocation à se développer dans les zones commerciales déjà constituées. Pour accompagner le commerce et les services de proximité, le PLU peut définir un périmètre de sauvegarde du commerce. Le PLU permet de développer l'économie touristique : structuration des équipements de signalétique (un OTSI et un point d'information à la gare existent à Luzarches), valorise les chemins de randonnée (GR1, GR655 et boucle PR dans la vallée).

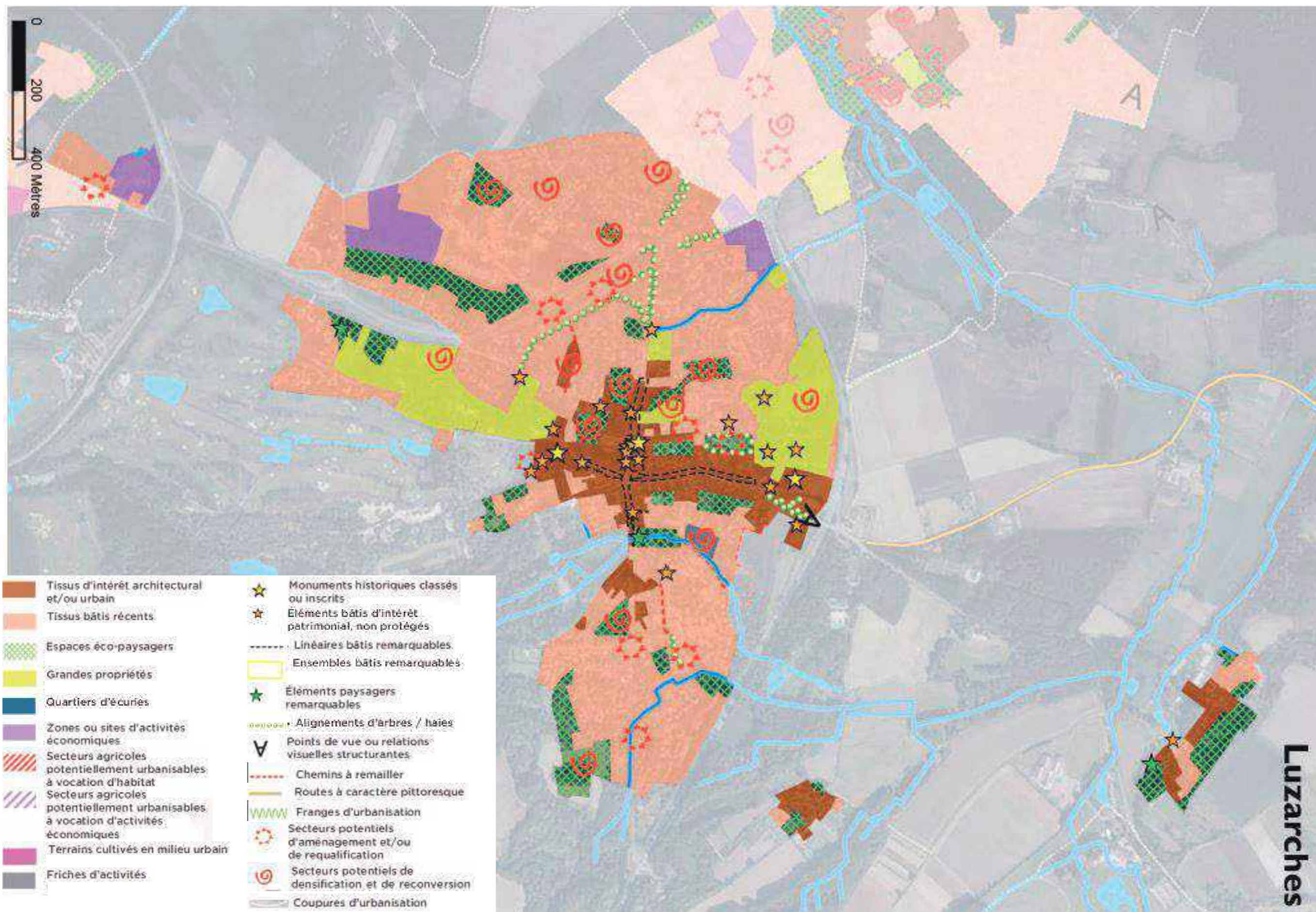
Extrait du Plan de référence de la Charte



Espaces agricoles Ce sont les espaces dont le vocable agricole est à préserver ou à rétablir.	Fonds de vallées Ce sont les espaces en fond de vallée à sensibilité paysagère, qui sont à préserver.
Espaces boisés Ce sont les massifs forestiers et l'ensemble des éléments boisés du territoire, ils sont à préserver dans leur intégralité.	Reseau hydrographique Ce sont les cours d'eau, des rivières et fossés aux écoulements temporaires et leurs aménagements hydrauliques. Ces éléments sont à préserver.
Corridors écologiques inter ou intra forestiers	Sites d'intérêt écologique Ce sont les espaces naturels caractérisés par des habitats et des espèces faunistiques et floristiques remarquables, la richesse écologique et des sites est à préserver.
Axes de déplacements-diffus Ce sont les axes de déplacements diffus situés dans des secteurs agricoles ouverts, à préserver de la fragmentation.	Parcs de loisirs et golfs Ce sont les espaces dédiés aux parcs d'attractions, aux zones de loisir et aux golfs du territoire, dont le changement de destination n'est pas possible.
Corridors relictuels :	Zones d'intérêt et de sensibilité paysagère Ce sont les enjeux ayant un rôle paysager dans l'identité et la qualité paysagère du territoire, à préserver et à valoriser.
Limites perméables	Grands domaines patrimoniaux Ce sont de grands patrimoines sociaux présents sur leur territoire, dont l'entretien est à maintenir.
Limites contraintes par des éléments infranchissables Ce sont les derniers espaces contraints situés à l'interface des espaces naturels du territoire, entre eux et avec les grands sites naturels situés sur leur territoire ou à proximité.	Enveloppes urbaines Ce sont les espaces construits ou ayant vocation à accueillir l'habitat sur le territoire. Sur chaque enveloppe urbaine, les schémas d'aménagement urbains préparent des aménagements.
Liasons relictuelles Ce sont les axes de continuités écologiques extrêmement compliqués, dont la fonctionnalité est parfois réduite au maximum de quelques hectares ou à la présence d'un passage faune. Ils sont à préserver.	Tissus diffus Ce sont des zones de construction régulièrement diffus en milieu rural, visant par vocable à accueillir de nouveaux habitants.
Infrastructures linéaires fragmentantes Ce sont des infrastructures construites dans une zone à caractère écologique et qui nécessitent des aménagements spécifiques particuliers.	

I - Luzarches dans son contexte intercommunal

Extrait du Schéma d'orientations urbaines



I - Luzarches dans son contexte intercommunal

1.5 Bilan du PLU adopté le 21 décembre 2011 (dernière modification adoptée le 16 décembre 2021)

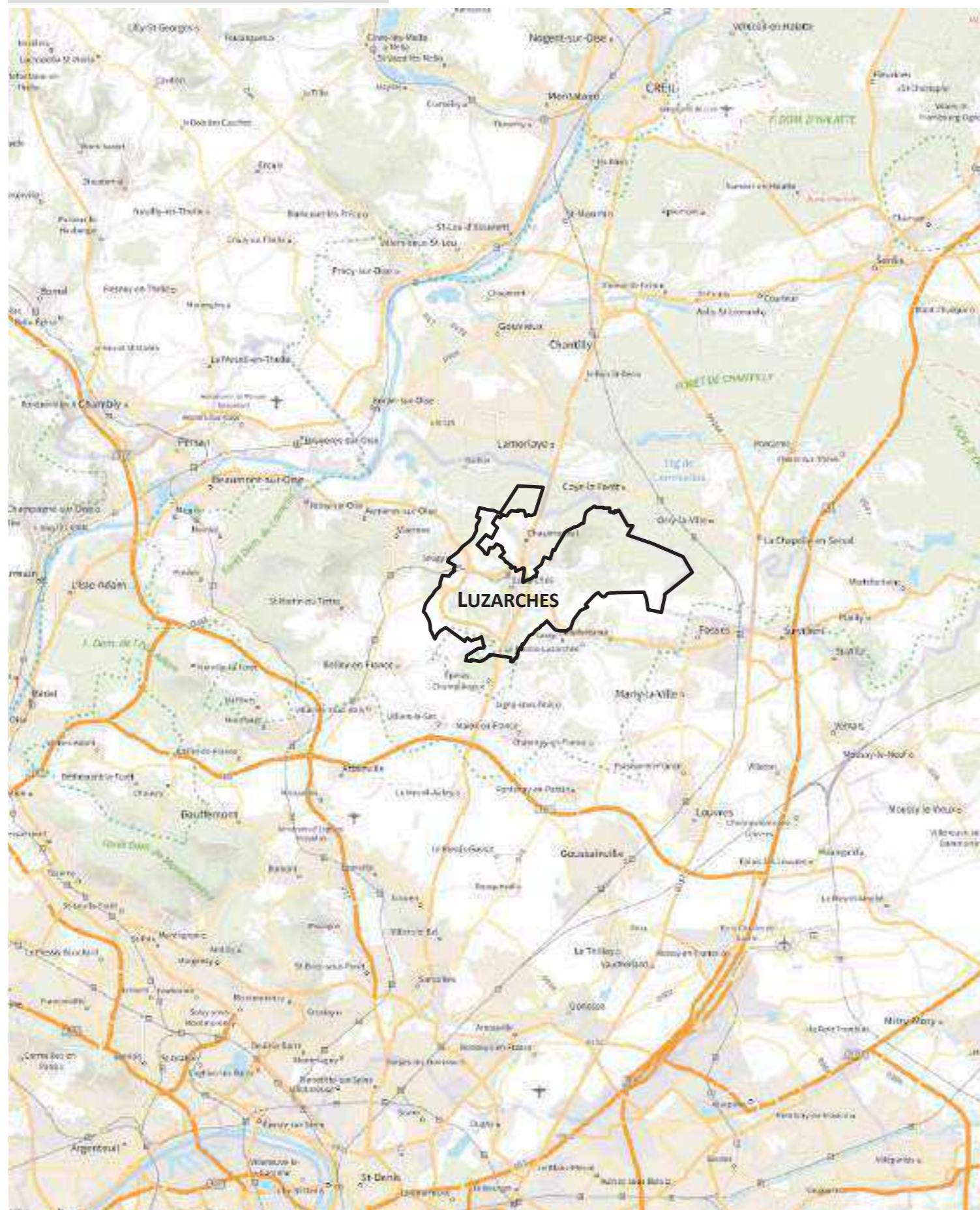
Les objectifs de développement	Leur traduction	Degré de réalisation entre 2012 et 2022	Points à évoquer
<p>Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> Programmer un développement urbain concentré sur la ville et compatible avec les « contraintes » supra-communales : l'ancienne charte du PNR affichait un objectif maximal de 120 logements possibles en extension urbaine. Accroître et élargir l'offre en logements dans un souci de mixité sociale. 	<ul style="list-style-type: none"> La capacité d'accueil de nouveaux logements rendue possible par le PLU n'a pas été estimée. Les zones urbaines UA, UB et UD sont consacrées à l'accueil de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante. Les secteurs UAg, UDe et Ur correspondent à des secteurs de renouvellement urbain, dont certains sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (programmation de lgts non définie). Ces zones représentent un total de 132,46 ha. La zone UH correspond aux hameaux de Thimécourt et de Gascourt présentant une urbanisation limitée à la zone, permettant tout de même une densification. Cette zone représente 7,12 ha. La zone à urbaniser 1AUa de 5,88 ha (devenue UDe voué aux éco-quartiers et Udm voué à un secteur de mixité fonctionnelle par modification du PLU) entre l'allée de la Grenouillère, l'allée des Cerisiers et le chemin de Belloy à Senlis, la zone 1AUh au sud de l'enveloppe urbaine (devenue UDe et Udm par modification du PLU) et la zone 1AUh au nord rue du Chariot d'or (devenue UDh). Les deux zones 1AUh représentent 2,4 ha. La zone à urbaniser à plus long terme 2AU au nord du parc du château de la Motte de 4,86 ha. 	<ul style="list-style-type: none"> On recense 1 778 résidences principales en 2012 et 1 918 logements au dernier officiel publié par l'INSEE, soit + 140 résidences principales entre 2012 et 2018 (sans compter les logements produits entre 2018 et 2022 et les logements comptés vacants en 2018 alors qu'ils seront prochainement livrés. Compter une centaine de logements supplémentaires depuis 2018 ?) et + 174 habitants sur la même période. Les secteurs UAg, UDe et Ur n'ont pas fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain. Zone 1AUa : Résidence Maisons de Marianne livrée en 2014 accueille 88 appartements et 33 maisons, portée par Val d'Oise Habitat dans un objectif de lien social intergénérationnel. Un éco-quartier de 8 logements a été livré en 2019 à l'ouest de la zone, et une opération est en cours de construction rue du Chêne (allotie pour 18 logements individuels). Zone 1AUh sud accueille un éco-quartier de 21 logements individuels, avec 2 terrains restants à bâtir et la zone 1AUh au nord accueille un éco-quartier de 12 logements contemporains avec 2 terrains restants à bâtir. Zone 2AU n'a pas été ouverte à l'urbanisation, mais la commune va devenir propriétaire de l'emprise et une étude d'aménagement est menée par le PNR. 	<ul style="list-style-type: none"> Estimer le nombre de logements et nombre d'habitants pour baser les projections du futur PLU sur des données les plus actualisées possibles. Interroger le potentiel de logement dans la trame urbaine déjà constituée et sur les dispositions réglementaires liées à la densification. Anticiper les besoins en logement liés au desserrement de la population. Réinterroger les secteurs de renouvellement urbain, leur priorisation et les conditions d'aménagement au regard de la nouvelle charte du PNR. Définir et encadrer les conditions d'aménagement de la zone 2AU, au regard des besoins liés à l'accueil de nouveaux logements dans le futur PLU, et en tenant compte de l'étude d'aménagement du PNR.
<p>Activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Encourager une activité commerciale de centre-ville et enrichir l'éventail des activités en lien avec la qualité du cadre de vie et le profil historique de la ville. Soutenir les activités para-agricoles et de loisirs (équestre, golf, ...) et développer l'hébergement. Favoriser l'usage des transports en commun et redonner sa place au piéton dans la ville. 	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble des zones urbaines U autorise les constructions à usage d'activités économiques compatibles avec les habitations, notamment commerciales. Un secteur de diversité commerciale a été identifié zone UA depuis la dernière modification du PLU. La zone UE correspond au site au niveau du giratoire RD922/RD613 (carrefour market, station service et magasin de bricolage) et à la friche située au sud de la rue des Gantiers. Elle autorise les constructions commerciales, artisanales, de service et les entrepôts. Le secteur Udm, allée de la Grenouillère, autorise à la fois des constructions à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Le secteur Ng dans la zone naturelle correspond à l'emprise du golf et s'étend sur 121,38 ha. Une partie des constructions existantes à vocation d'habitat au sein du domaine golfique est classée dans la zone UDb caractérisée par une faible densité, tandis que le reste des constructions est classé en secteur Ngc permettant leur extension mesurée. Le secteur Ne, dans lequel sont recensées les activités équestres, rend possible les abris pour animaux, constructions à usage agricole et les constructions de logements associés, et les hébergements. La zone A correspond à la zone vouée à l'activité agricole et rendant possible la construction de nouveaux bâtiments à usage agricole. Cette zone couvre 43,7 ha au PLU, alors que les surfaces de culture représentaient 630 ha. Une grande partie des parcelles déclarées cultivées ont été inscrites dans la zone naturelle en raison des sensibilités écologiques (site Natura 2000, ZNIEFF, ENS, sites remarquables, fond de vallée,..). 	<ul style="list-style-type: none"> En 2018, l'Insee recense 356 établissements et 1 031 emplois, soit - 80 emplois par rapport à 2013. Le centre-ville connaît une disparition progressive des commerces, de proximité et de l'offre de restauration. Les changements de destination des rez-de-chaussée à usage de commerce de détail et de restauration sont désormais interdits dans l'ensemble de la zone UA. Les zones UE n'ont pas évolué, mais le secteur Udm a accueilli de nouveaux bâtiments d'activités allée de la Grenouillère (activité de terrassement, location de biens immobiliers, transport routier). Le golf et les activités équestres ont été confortés. Les surfaces cultivées ont été réduites depuis 2012, avec 13 hectares qui ne sont plus cultivés. 	<ul style="list-style-type: none"> Estimer les besoins des entreprises déjà implantées dans la zone (projet d'extension, accès et desserte, etc.). Évaluer la dynamique commerciale dans le centre-ville pour estimer les mesures vouées au maintien des commerces. Réinterroger les projets agricoles, équestres et touristiques en dehors de l'enveloppe urbaine. Quels sont les projets ? Quel devenir à horizon 10 à 15 ans ?

I - Luzarches dans son contexte intercommunal

Les objectifs de développement	Leur traduction	Degré de réalisation entre 2012 et 2022	Points à évoquer
<p>Équipements et transports</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'usage des transports en commun et redonner sa place au piéton dans la ville. <p>Paysage et environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en valeur les nombreuses richesses paysagères et écologiques du territoire et appuyer l'image qualitative de la ville. Conserver les équilibres naturels à l'échelle du territoire. Reconnaître et valoriser le bâti patrimonial de la ville. 	<ul style="list-style-type: none"> Le projet communal ne recense pas les besoins en équipement du territoire et ne prévoit pas d'orientations spécifiques. Cependant, la zone Up est vouée à conforter le pôle scolaire (école, collège, lycée et gendarmerie) et les équipements sportifs le long de la RD316. Les zones U mixtes rendent également possible l'accueil de nouveaux équipements. Le secteur UAs ajouté lors de la modification simplifiée n°3 vise à permettre la reconversion du site de l'EHPAD du Pays de France et Carnelle suite au regroupement sur le nouvel EHPAD à Viarmes. L'extension du cimetière est anticipée par l'emplacement réservé n°4. À l'écart de la trame bâtie, le secteur NI conforte le terrain de sport et le domaine de Lassy. Un certain nombre d'emplacements réservés ont été inscrits au PLU pour améliorer les déplacements : 4 parcs de stationnement ou extension, aménagement d'une sente piétonne depuis le Vieux chemin de Paris vers l'Avenue de la Libération, élargissement de la rue des Gantiers et aménagement d'un accès vers la zone de la rue Vivien. La zone naturelle N, vouée à protéger les espaces naturels, n'autorise que les abris pour animaux, constructions d'intérêt général et reconstruction à l'identique pour protéger les massifs boisés. Cependant, la très grande majorité des espaces naturels sont considérés comme des continuités écologiques, inscrites dans le secteur Nce qui, en plus, interdit les constructions d'intérêt général. Ce secteur couvre 1715 ha, soit 91% du territoire communal. Un secteur Nhce a été délimité pour tenir compte des écarts situés dans les continuités écologiques, et dont les constructions peuvent s'étendre de façon mesurée (10% de la surface de plancher existante). Les boisements des grands massifs ont été classés au titre des EBC. De nombreux espaces de fonds de jardin et cœurs d'îlots dans le secteur urbanisé ont fait l'objet d'une identification en tant que trame verte, au titre des éléments de paysage à protéger. Les secteurs Nv et Nj permettent de maintenir des franges végétalisées à proximité de l'espace urbanisé et jouent un rôle dans le ruissellement. Les secteurs UAp autour de la rue Saint-Côme à l'ouest et du château de la Motte à l'est, et Ngd sur le site du château St-Thaurin, mettent en avant la notion des grandes propriétés dans l'espace urbanisé, et des grands domaines présentant une valeur patrimoniale remarquable : seules les extensions et changement de destination sont admis dans le secteur Ngd, tandis que le règlement limite à 15% l'emprise au sol dans le secteur UAp. La modification n°4 du PLU rend possible le changement de destination des bâtiments de la ferme d'Hérivaux vers de l'hébergement touristique ou activité de réception (au titre de l'article L.151-11 du CU). Le secteur Ner est voué à la production d'énergie renouvelable sur le site de la décharge Cosson. Pour chaque zone, les dispositions réglementaire portant sur l'implantation, la volumétrie, l'aspect des constructions veillent à ce que les constructions nouvelles s'intègrent dans l'environnement. Le règlement renvoie à la plaquette de recommandations architecturales du PNR. La bande d'implantation fixée à 30 m maximum depuis l'emprise publique a permis de maîtriser l'urbanisation en double-rideau. Un emplacement a été réservé pour l'aménagement d'un bassin de rétention derrière la résidence de l'Île-de-France 	<ul style="list-style-type: none"> Les équipements publics ont été confortés. Le nouvel EHPAD de Viarmes devrait être livré courant 2022, libérant le foncier de l'EHPAD situé place de la République à Luzarches, voué à l'accueil de nouveaux logements. Un PUP a été mis en place pour ce secteur. Le domaine de Lassy a été cédé à un promoteur. Le cimetière n'a pas fait l'objet d'une extension. La place de l'Ange a été réaménagée. La voie d'accès du Clos Vivien n'a pas été aménagée. La rue des Gantiers n'a pas encore été élargie, mais reste d'actualité (emplacement réservé adopté suite à la modification n°4 de décembre 2021), et la sente piétonne au sud du bourg n'a pas été créée. Les extensions et création de parcs de stationnement, autour de la place l'Ange et de la gare n'ont pas été réalisés. En revanche, le parking existant de la place de l'Ange a été réaménagé dans une logique d'optimisation du stationnement. La commune a passé une convention «pôle gare» avec l'Île-de-France pour réaliser une étude d'aménagement du quartier de gare qui devra inclure du stationnement auto et vélo. La commune n'a pas connu de mitage dans les secteurs présentant des sensibilités environnementales fortes. Les espaces boisés classés et trames vertes ont été maintenus, de même que les coupures à l'urbanisation dans le secteur Nv et Nj. Les grands domaines n'ont pas fait l'objet de constructions nouvelles et la ferme d'Hérivaux n'a pas encore changé de destination. Les nouvelles constructions s'intègrent plutôt bien à la trame bâtie existante. Le bassin de rétention des eaux pluviales n'a pas été aménagé. Un projet de parc photovoltaïque pourrait voir le jour en 2022 au sud du territoire communal, sur le périmètre de l'ancien centre d'enfouissement «Cosson». 	<ul style="list-style-type: none"> Une réflexion sur la reconversion du site de l'EHPAD a-t-elle été amorcée ? Veiller à encadrer l'évolution du domaine de Lassy. L'extension du cimetière est toujours d'actualité ? Y-a-t-il d'autres projets d'équipements en cours, ou des besoins à venir ? Les équipements existants (scolaires, sportifs, pour la petite enfance ou les personnes âgées, etc.) sont-ils suffisamment dimensionnés pour prévoir un développement démographique ? Faudra-t-il anticiper la création de nouveaux équipements ? Les emplacements réservés voués à l'amélioration des circulations sont à conserver pour un aménagement futur, en particulier les stationnements dans le centre-ville. D'autres aménagements visant à améliorer les circulations sont-ils envisagés ? D'autres emprises pourraient être valorisées pour améliorer le stationnement ? <p>En cohérence avec les évolutions législatives, notamment le Grenelle II et la loi ALUR, et en lien avec la Charte du PNR, renforcer la prise en compte de l'environnement dans le futur PLU.</p> <p>Renforcer les dispositions concernant la prise en compte des risques naturels, en particulier des ruissellements.</p> <p>Renforcer les dispositions concernant la protection des zones humides, la protection des rus, en particulier dans l'espace urbanisé.</p> <p>Renforcer les dispositions visant à protéger le petit patrimoine bâti et les cônes de vue.</p> <p>Réfléchir à des possibilités de reconquête écologique de certains corridors dégradés.</p>

II - Accessibilité et réseaux

2.1 Organisation du réseau viaire :



Source : Carte IGN

Le réseau à l'échelle régionale

La commune de Luzarches n'est pas directement desservie par des axes routiers d'intérêt régional ou national. Néanmoins, elle est traversée par deux routes départementales qui permettent de bien connecter Luzarches aux pôles urbains de la région.

La **route départementale RD316, axe nord/sud**, relie Creil à la proche banlieue parisienne (Villiers-le-Bel/Sarcelles). La commune est ainsi située à 17 km de Creil, 10 km de Chantilly, et 13 km de Sarcelles. Cet axe est particulièrement fréquenté pour accéder à la francilienne (route nationale 104) **vers le pôle d'emploi de Roissy-Charles-de-Gaulle à 20 km au sud-est, ou aux différents pôles d'emplois autour de Paris** en passant par l'A3 à l'est ou par l'A15 à l'ouest. **Cette déviation constitue une limite physique pour la ville de Luzarches.** Davantage utilisée pour le transit que pour les déplacements internes à la ville, elle constitue un axe de rupture du territoire communal. La RD316, en tant que déviation, implique **un recul des constructions sur une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.** Des règles d'implantation différentes peuvent être envisagées sous condition de réaliser une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

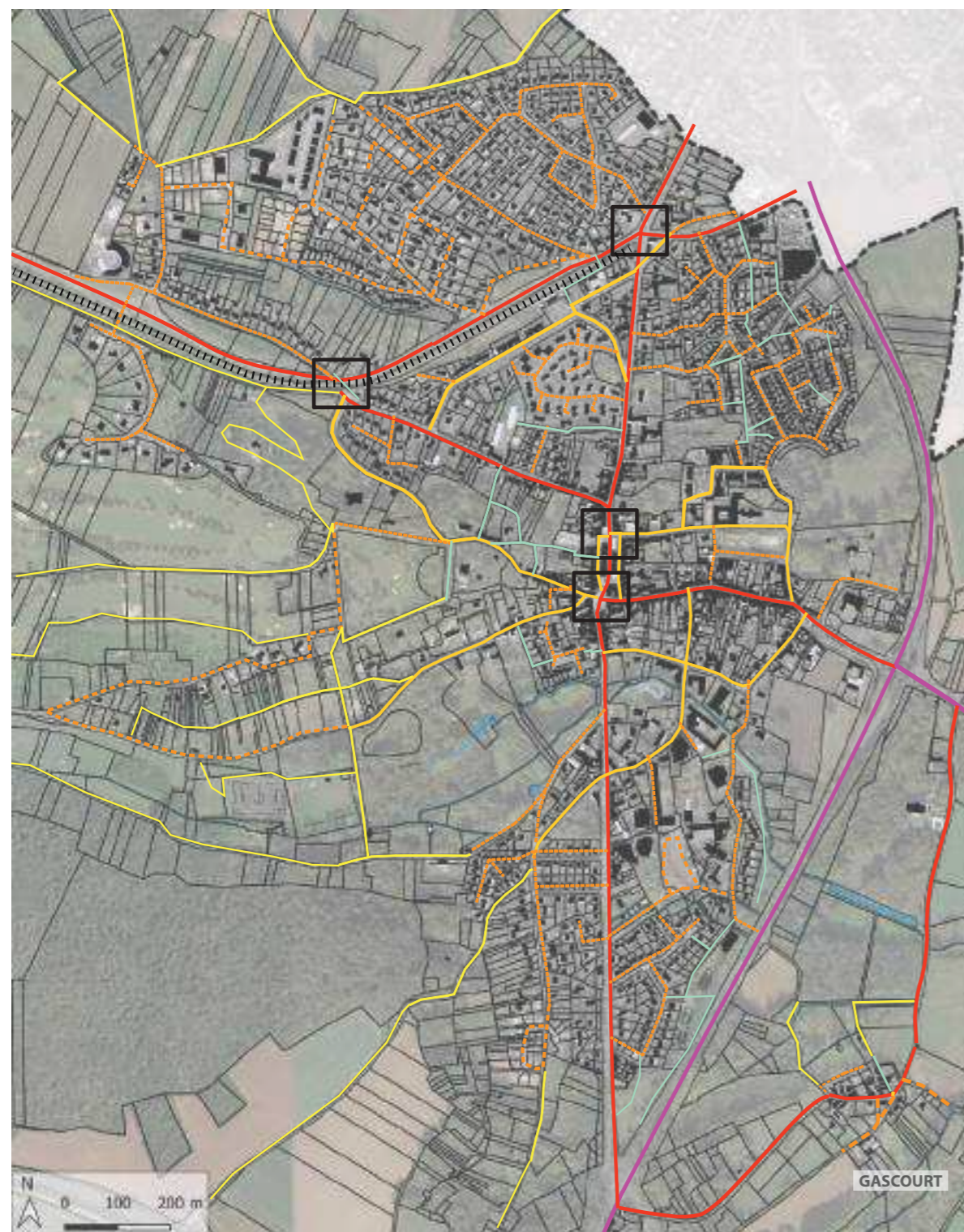
La **route départementale RD922, axe est/ouest**, relie l'autoroute A16 (échangeur de Mours), en passant par Beaumont-sur-Oise située à 13 km à l'ouest, jusqu'à Nanteuil-le-Haudouin, située à 32 km à l'est. En fonction du trafic, l'accès à l'autoroute A16 peut être plus rapide en passant par la RD316 et la francilienne. La RD922 permet par ailleurs de **relier le hameau de Thimécourt** au bourg de Luzarches.

Ce réseau de transport routier rend la commune accessible, mais favorise un mode de vie fortement dépendant de l'automobile. En effet, le réseau ferré et de transports collectifs se trouve bien moins efficace et pertinent que le réseau routier. La commune connaît un rapport d'interdépendance forte avec le premier pôle d'emploi français de Roissy, situé à 20 km. Les déplacements domicile/travail sont donc plutôt orientés vers le sud du territoire communal, via **la RD316 qui supporte un trafic estimé à 20 580 véhicules/jour en 2020.** La RD922 compte un trafic deux fois moins important, avec **7 900 véhicules/jour** estimés en 2018, dont 4% de poids-lourds. Ces deux voies sont considérées comme routes de niveau de priorité 1 «réseau structurant départemental», selon la hiérarchie du réseau routier départemental, et comme routes de catégorie 3 concernant le classement de nuisances sonores, qui implique **des prescriptions acoustiques à prendre en compte pour les constructions nouvelles dans un périmètre de 100 m de part et d'autre de ces voies.**

La **voie ferrée Paris/Luzarches** constitue un axe de déplacement à l'échelle départementale et vers Paris. En revanche, à l'échelle de la ville, la voie ferrée crée, là encore, une rupture qui s'est accentuée avec l'aménagement du secteur de la Basse Bruyère qui développe la ville vers l'Ouest. Un franchissement piétonnier existe actuellement au niveau de la gare et à l'extrémité de la rue Vivien. **Cette infrastructure de transport implique des prescriptions acoustiques sur 10 m de part et d'autre de la voie ferrée.**

II - Accessibilité et réseaux

Le réseau viaire à l'échelle locale



- Axes de transit
- Axes structurants
- Axes secondaires
- - - Axes tertiaires
- Chemin rural
- Sente piétonne
- Voie ferrée
- Carrefours à enjeu

Les axes structurants à l'échelle locale

Trois autres routes départementales traversent la ville de Luzarches, la **RD16E1**, la **RD922Z** et la **RD922Y**, et **constituent les voies primaires, axes structurants des déplacements au sein de la ville.**

L'axe formé par les **rues Maréchal Joffre, du Pontcel, Charles de Gaulle et de la Libération (RD16E1)** constitue la colonne vertébrale de l'agglomération. C'est cet axe orienté Nord/Sud qui a guidé le développement originel de la ville. La densité des constructions à son abord est importante. Cet axe a un **rôle fondamental à double échelle. C'est à la fois un lien vers l'extérieur**, qui rejoint Chaumontel et la RD 316 au Nord et au Sud, **et c'est également un axe de déplacement structurant dans la ville** : à la fois axe de transit et voie de rabattement des différentes rues, c'est un point de passage obligatoire pour la population.

Outre cet axe Nord/Sud, le réseau primaire est renforcé par **deux axes perpendiculaires orienté Est/Ouest** et constitué d'une part par **la route des Bruyères et rue de Chaumontel (RD922Z)**, et d'autre part par **la rue Saint Damien à l'Est et la rue Vivien à l'Ouest**. La RD 922Z qui longe la voie ferrée a été conçue originellement pour tenir lieu de déviation en direction de Viarmes. Ce secteur étant aujourd'hui rattrapé par l'urbanisation au nord, cette voie constitue un axe structurant de la ville qui a guidé son urbanisation récente. Cependant, elle ne présente pas encore les caractéristiques d'une voie urbaine. Un aménagement urbain avec trottoir et piste cyclable est prévu par le Conseil Départemental. En revanche, les rues de Vivien et rue Saint Damien sont des rues historiques dans la ville, le long desquels on observe une forte densité de construction, au même titre que la rue Charles de Gaulle.

Au sein de la ville, **les carrefours entre ces 3 axes structurants** constituent des secteurs à **enjeux de sécurisation**. La protection des usagers de la route, piétons, cycles ou automobilistes, est une préoccupation de la municipalité qui a engagé **un plan d'aménagement des voies de circulation pour ralentir la vitesse et assurer**

la sécurité des piétons, notamment en améliorant la signalétique sur ces carrefours et entre les axes structurants et les axes secondaires. Des panneaux « stop » ont été matérialisés place du Champ de Foire, rue Saint Damien et rue Bonnet ; des « cédez le passage » rue de l'Abbé Soret, avenue du Maréchal Joffre, route des Bruyères et rue Saint-Damien ; un passage piéton ajouté récemment avenue de la Libération ; plusieurs priorités à droite ont été rappelées ; des potelets ont été installés aux abords de l'école maternelle Rosemonde Gérard pour sécuriser les entrées et les sorties scolaires...

À l'échelle locale, **la rue de Gascourt peut également être considérée comme un axe structurant pour accéder au hameau** et contourner la RD316, formant un bouclage avec la rue du Général De Gaulle et la rue Saint-Damien.

Les axes secondaires, desserte interquartier

Les axes secondaires permettent de lier différents quartiers de la ville et créent des bouclages, facilitant ainsi la circulation urbaine. On les recense dans les quartiers anciens en périphérie immédiate de l'hyper centre. La Cavée Saint-Côme est un axe secondaire qui permet de relier la RD922 au cœur de ville, mais présente des caractéristiques qui rendent difficile la circulation automobile (dénivelé, étroitesse et surtout passage de la Porte Saint-Côme). Des travaux d'élargissement de cette voirie et d'amélioration de l'éclairage public sont prévus.

La route d'Hérivaux et la route de Thimécourt se connectent directement à la RD922 et présentent un profil d'axes secondaires, à faible trafic, permettant exclusivement la desserte des hameaux et écarts situés dans la vallée de l'Ysieux, et aboutissent à des impasses prolongées par des chemins ruraux. Le hameau de Thimécourt présente ainsi un caractère de village-rue marqué par un axe secondaire prépondérant.

II - Accessibilité et réseaux



Les axes tertiaires

Il s'agit d'axes qui ne présentent qu'une seule fonction : la desserte des constructions. Le réseau tertiaire est conséquent par rapport aux autres catégories d'axes, notamment dans les quartiers récents pour lesquels les axes tertiaires sont directement raccordés aux axes primaires, sans véritable hiérarchie du réseau viaire : dans ces quartiers récents, il n'existe souvent aucun axe secondaire. **Les axes tertiaires, de desserte locale, sont souvent des voies en impasses**, qui ne permettent pas une circulation homogène à l'échelle de la ville, structurent des formes urbaines figées, sans réelle possibilité d'évolution, et peuvent entraîner des difficultés de circulations pour les véhicules de services (ramassage des déchets ménagers, sécurité incendie, etc.).

2.2 Stationnement et mobilités douces

Recensement des stationnements

Les voies historiques dans le centre-ancien présentent des bas-côtés étroits et rendent le stationnement et les circulations piétonnes plus difficile. Les emplacements dédiés aux stationnements sont cependant essentiels dans le centre-bourg ancien, qui présente des densités importantes et un bâti implanté de limite à limite, ce qui ne permet pas toujours aux résidents de disposer de places sur l'emprise des propriétés bâties. En 2017, l'INSEE recense 26 % des ménages présents sur la commune qui ne disposent d'aucun emplacement réservé au stationnement, soit 1 420 ménages au total.

Pour répondre aux besoins, la municipalité a aménagé un grand nombre de stationnements dans le centre-bourg, sur les places et le long des voies. **Le long de l'axe structurant**, rue du Pontcel et rue du Général de Gaulle, des places ont été aménagées en dehors de la voirie ou par marquage au sol le long de la voie. **Les rues Vivien et rue du Cygne, mise à sens unique**, permet le stationnement sur

un côté le long de la voirie. **Dans les rues Bonnet et rue Saint-Damien, également à sens unique**, des places de stationnement en alternance ont été matérialisées par un marquage au sol de part et d'autre de la voirie. **Des places «arrêt minute»** ont été aménagés dans le centre, notamment rue Saint-Damien, pour le stationnement d'une durée de 15 minutes.

Les parcs de stationnement de la **place de l'Ange, en plein centre-ville (environ 70 places)**, et de la **rue de la Liberté et de la place de la République**, accessibles depuis la rue Bonnet à proximité des équipements scolaires, petite enfance et équipements intercommunaux, répondent aux besoins liés aux résidents du centre ancien et à l'accès aux commerces, services et équipements concentrés dans le centre-ville. Prochainement, **un nouveau parc de stationnement sera aménagé sur un terrain situé au 16 bis rue Bonnet** pour l'accueil d'une quinzaine de places supplémentaires, de façon à **libérer la place de la République** pour une requalification de cet espace afin de lui redonner sa destination d'origine d'espace vert dédié aux piétons.

Le centre-ancien compte des **places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite** (panneaux informatifs ajoutés récemment). **Des stationnements vélo ont été aménagés**, notamment rue Bonnet, place de l'Ange et à proximité des équipements scolaires. Des **bornes de recharge électriques sont progressivement installées**, notamment dans le futur parking de la rue Bonnet.

La gare dispose d'un parvis doté d'une cinquantaine de places. À proximité du pôle collège/lycée, la place Gerard de Narval offre également une cinquantaine de place pour les automobiles à proximité des aires de stationnement des cars scolaires. Face à l'école primaire Louis Juvet, existe un parc de stationnement d'une quarantaine de places. **Globalement, les équipements recensés dans le centre-ville ou en périphérie disposent tous d'un parc de stationnement à proximité directe**, ce qui

II - Accessibilité et réseaux



les rend accessibles pour les habitants de Luzarches et des alentours. Ces stationnements sont malgré tout jugés insuffisants.

Dans les secteurs plus résidentiels, la majorité du stationnement se fait dans les garages individuels ou sur l'emprise de la propriété. Concernant les opérations les plus récentes, outre les emplacements prévues sur l'emprise de chaque propriété, des **poches de stationnement permettent de répondre aux besoins en cas de visiteurs** (par exemple opération de la rue du Chariot d'Or). 15 places supplémentaires ont été récemment aménagées dans la résidence des Bruyères.

Par ailleurs, la commune ne compte **pas d'aire de covoiturage.**



Les mobilités douces au sein des tissus bâtis

À l'échelle du secteur aggloméré, la majorité des déplacements piétonniers s'effectue sur les bas-côtés le long du réseau viaire. Les espaces publics **autour de la centralité commerciale de la place de l'Ange présentent des emprises sécurisées pour les déplacements piétons**, avec un revêtement pavé qui permet une nette distinction entre la chaussée enrobée vouée aux automobiles et les bas côtés pavés voués aux piétons. Sur cette portion de la rue du Général de Gaulle, la largeur des trottoirs est confortable, et déplacements sécurisés grâce aux ralentisseurs, la signalétique et les passages voués aux piétons.

En revanche, **certaines rues anciennes présentent des bas-côtés sécurisés, mais réduits**, qui ne permettent pas le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite (rue Bonnet, rue Vivien, rue Saint-Damien). **Les bas-côtés des tissus bâtis pavillonnaires présentent des profils variables** selon l'année de construction.

Aux abords du collège et lycée, **le long de l'avenue de la Libération, une bande cyclable** a été matérialisée, qui s'achève au carrefour avec la rue des Selliers.

Un **projet de liaison cyclable** est également porté par l'intercommunalité pour **connecter Chaumontel à Luzarches**, en passant par le carrefour market et la gare

de Luzarches.

Le tissu urbain de Luzarches est également traversé par **des sentes exclusivement piétonnes** qui connectent les rues du tissu bâti ancien et prolongent généralement des voies de desserte en impasse dans les tissus bâtis récents, assurant ainsi un bon maillage viaire. D'une part, on en recense à l'Ouest, dans le vieux Luzarches, sous le nom de **ruelle Ginet et ruelle Saint-Côme** qui présentent une véritable qualité urbaine. D'autre part, dans les lotissements au Nord-Ouest de la ville, il avait été aménagé des sentes piétonnes très étroites et peu conviviales, que la commune a revendues pour la plupart d'entre elles. Il en reste quelques-unes, notamment la sente du jardin botanique. La **sente du Clos Vivien** a été récemment aménagée pour connecter la rue du Pontcel à la rue du Clos Vivien.

Le **chemin rural de Belloy à Senlis** marque la limite nord du tissu bâti de Luzarches et constitue une forme de chemin de tour de ville.

Au sein des tissus bâtis de **Gascourt et Thimécourt, les bas-côtés des rues ne sont pas aménagés**, ni sécurisés pour les piétons, qui partagent la chaussée avec les automobiles, alors que les rues principales de ces hameaux sont relativement passantes.

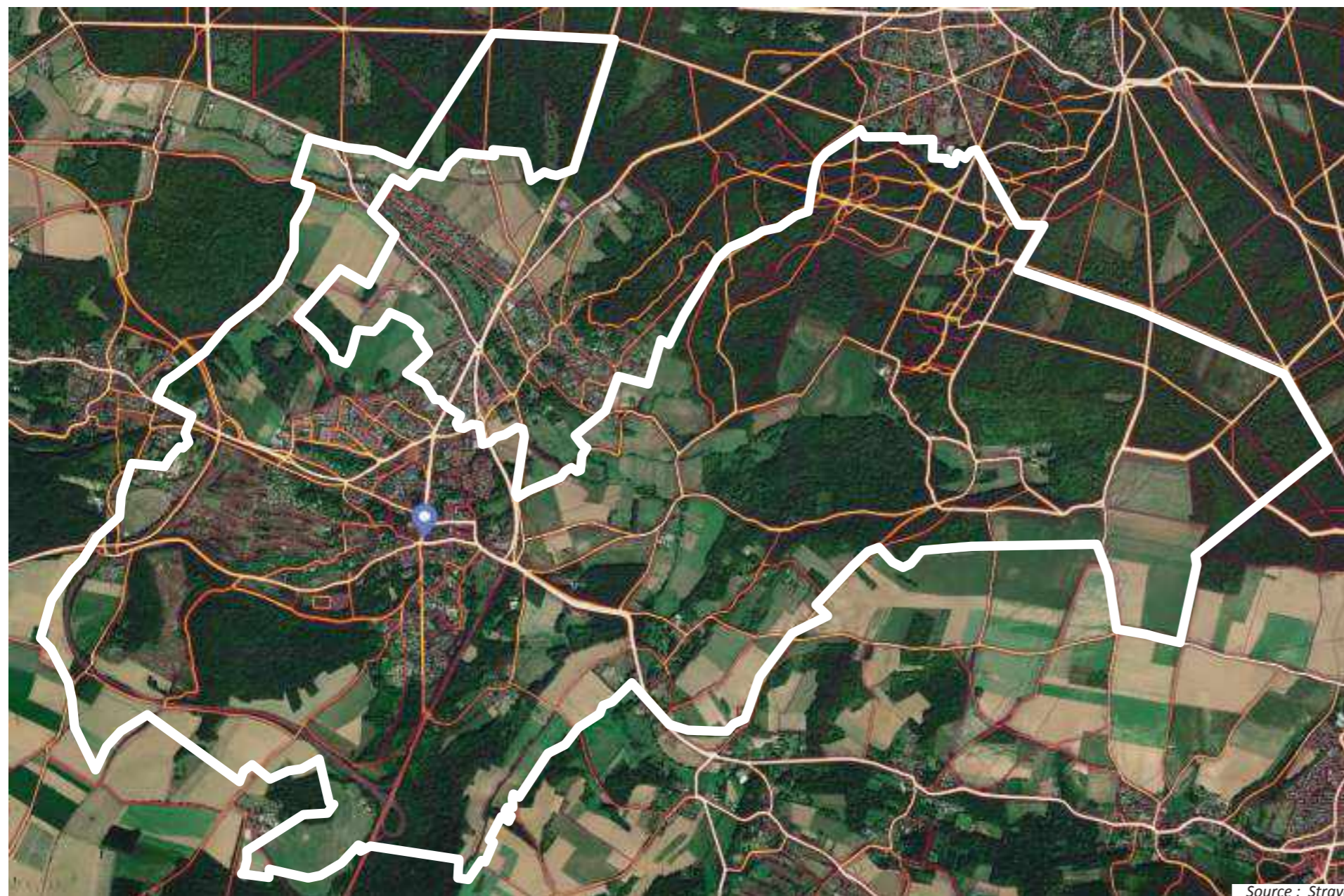
Les mobilités douces sur le territoire

À l'échelle du territoire communal, on recense des **chemins ruraux non carrossables en périphérie immédiate de la ville**. Ils permettent des cheminements doux autour de la ville, vers les coteaux et le plateau à l'ouest (chemin vert, chemin de la Grande Fontaine,...), au sein de la vallée de l'Ysieux (chemin de Secheron et chemin du moulin de Luzarches qui connectent les écarts dans la vallée et le hameau de Thimécourt) et sur les coteaux et au sein de la Forêt de Coye, notamment autour des écarts du Moulin et de l'Abbaye d'Hérivaux. Depuis Thimécourt, plusieurs chemins ruraux sont répertoriés, dont **la sente du Bois Saint Ladre, notamment empruntée par les collégiens** pour rejoindre Luzarches. La commune de Luzarches ayant une gare et concentre des services et des équipements : **la valorisation des principaux cheminements depuis**



II - Accessibilité et réseaux

Carte des itinéraires les plus utilisés à pied et à vélo

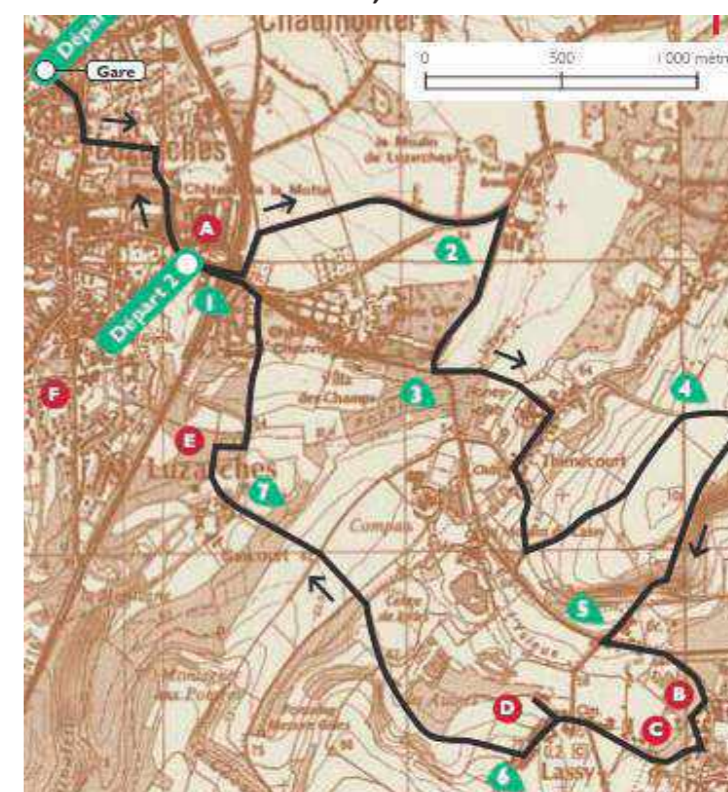


Source : Strava

les communes voisines vers Luzarches permet aux habitants du territoire d'accéder aux équipements de dimension supra-communale (collège, lycée, équipements sportifs), aux commerces et services.

Les chemins ruraux, utilisés par les exploitants agricoles, **peuvent servir à des déplacements de loisirs ou promenade utilitaire à pied ou à vélo**. L'un des chemins le plus utilisé par les promeneurs correspond au chemin rural qui emprunte la route d'Hérivaux, bifurque au nord de l'écart du Moulin de Luzarches et rejoint le chemin de la Ménagerie à l'écart de la Biche. Les cheminements menant de la ville aux équipements sportifs à l'ouest du bourg, et formant une boucle sur le coteau et au travers du Bois du Tremblay est également prisé des joggeurs et promeneurs. Les chemins ruraux autour du Bois de la Noue au nord-ouest sont accessibles depuis les bas-côtés aménagés de la route des Bruyères. **La liaison entre Chaumontel (route de Baillon) et le chemin de Bertinval sont à retrouver** pour recréer une continuité dans l'itinéraire vers l'abbaye de Royaumont. Les chemins ruraux présents sur le territoire sont valorisés par la commune à travers **13 itinéraires de promenades qui font l'objet de fiches touristique** réalisées par le bureau d'information touristique et par les sentiers de l'amitié de Luzarches, par la Fédération française de randonnées ou par le PNR de l'Oise Pays de France. Ces circuits s'appuient pour certains sur **les chemins de Grande Randonnée GR1, GR12 et GR655** qui parcourent le territoire en passant par le centre ancien.

Extrait de la fiche «Luzarches, de hameaux en lavoirs»



Source : PNR

Extrait des fiches «Balade Ouest» et «Balade Est»

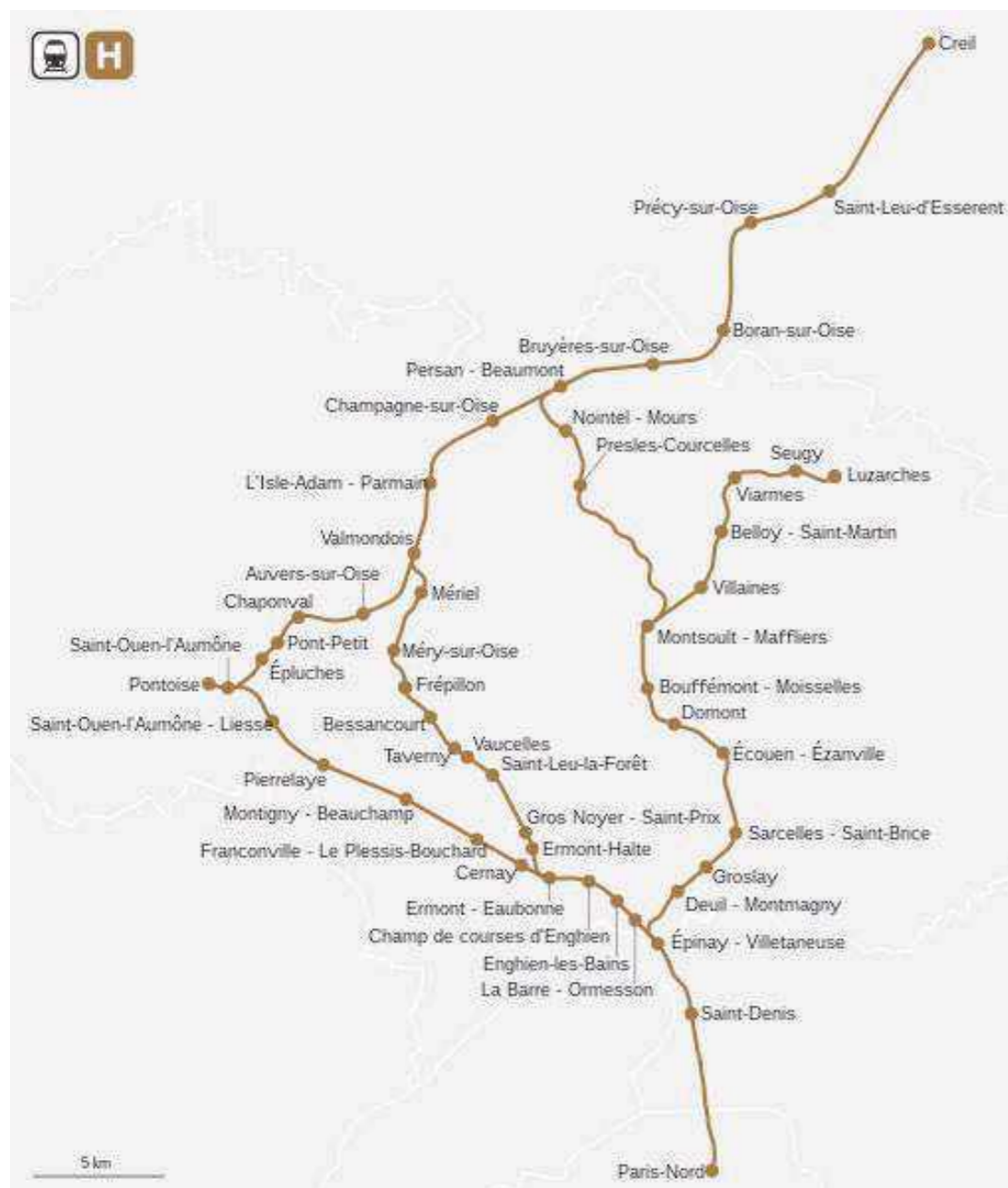


Source : BIT de Luzarches

II - Accessibilité et réseaux

2.3 Les transports en commun :

Le réseau ferré autour de Luzarches



Source : Transilien RATP

17 % des actifs habitants à Luzarches utilisent quotidiennement les transports en commun pour se rendre sur leurs lieux de travail, sans compter les scolaires et les étudiants (Insee 2018). La gare de Luzarches constitue le terminus de la **ligne transilien H**, qui relie la commune à Paris (gare du Nord) en 50 minutes. **273 474 voyageurs** sont recensés à Luzarches en 2020 par la SNCF.

Par volonté de faire évoluer les services de la gare de Luzarches et faciliter les déplacements des habitants, la municipalité a récemment signé **une convention avec Île-de-France Mobilités pour améliorer le pôle gare** : l'offre du service de bus, le stationnement et l'aménagement paysager autour de la gare, le confort d'attente en gare, la qualité de l'information voyageur, l'accessibilité complète des voies et l'organisation des accès piétons et vélos.

L'offre de transport en commun est complétée par **un réseau de bus performant vers les pôles urbains du territoire**, notamment vers la **gare de Goussainville, desservie par le RER D**, et qui permet de relier Paris en 25 mn, et avec une fréquence nettement plus élevée que le transilien de la ligne H. La **ligne de bus 12 reliant Chaumontel, Luzarches, Goussainville** compte une fréquence de 7 bus/jour à l'arrêt rue du Maréchal Joffre.

Itinéraire bus 12 vers Goussainville



Source : société Keolis

5 lignes de bus scolaires assurent l'acheminement des élèves des environs vers le collège et lycée de Luzarches. Les bus scolaires du Conseil Départemental sont ouverts à tous, sous réserve de places disponibles :

- Ligne 12.1 : Chaumontel au collège et lycée de Luzarches - 3 bus/jour arrêt rue du Maréchal Joffre.
- Ligne 46 : Le Plessis-Gassot, Mareil-en-France, hameau de Thimécourt, collège/lycée de Luzarches - 2 bus / jour
- Ligne 47 : Saint-Martin-du-Tertre, Belloy, collège et lycée de Luzarches - 4 bus / jour
- Ligne 49 : Noisy-sur-Oise, Asnières, Viarmes, Chaumontel, collège/lycée de Luzarches - 6 bus / jour
- Ligne 50 : Viarmes, Luzarches, Mortefontaine - 1 bus / jour

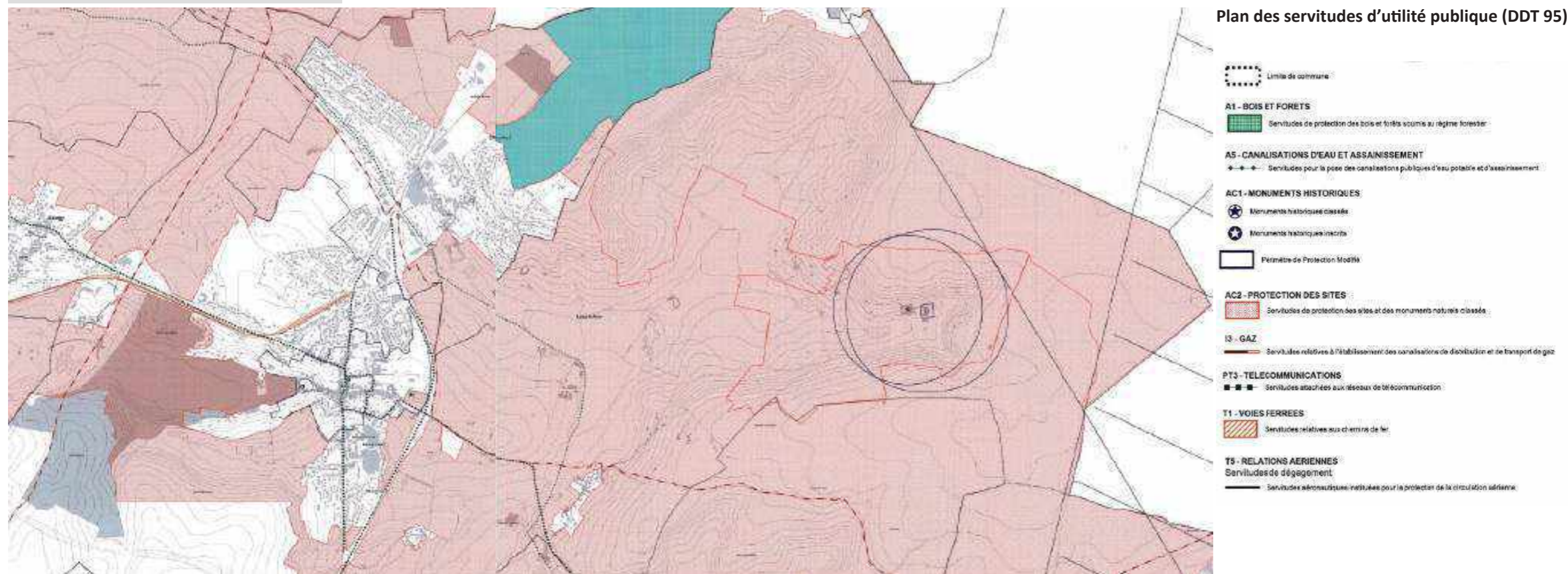
En revanche, il n'existe pas de navette pour les enfants des écoles élémentaires.

Pour compléter ce réseau, la commune de Luzarches participe avec 30 autres communes du Parc Naturel Oise Pays de France à Rezo Pouce, mais le retour d'expérience n'est pas concluant.

Une **navette municipale dédiée aux plus de 60 ans** permet le déplacement des seniors grâce à la mise à disposition d'un véhicule par l'EHPAD Carnelle Pays de France. Deux circuits couvrent le territoire communal (y compris les hameaux) 3 jours par semaine.

II - Accessibilité et réseaux

2.4 Les servitudes et réseaux :



SERVITUDES LIÉS AUX RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES

La commune de Luzarches est concernée par une **servitude liée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement** : il s'agit d'une servitude de passage pour l'accès à un collecteur d'eaux usées dans le bassin de la Thève et l'Ysieux. Les propriétaires concernés doivent s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

Le territoire communal est traversé par **3 canalisations de distribution et de transport de gaz** : canalisation de 200 mm de Ezanville – Lamorlaye dont la servitude est instaurée par décret 6 octobre 1967 ; canalisation de 150 mm de Bernes-sur-Oise, dont la servitude est instaurée par décret 4 août 2006 et canalisation de 250 mm de Fosses – Luzarches, dont la servitude est instaurée par arrêté 5 octobre 1993. Les propriétaires concernés sont tenus de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Par ailleurs, le gaz de ville dessert le bourg de Luzarches, permettant une diversification des sources d'énergie pour les ménages.

Le **centre de stockage de déchets industriels banals COSSON**, situé sur les communes d'Epinau-Champlâtreux et de Luzarches est un

installation classée générant des servitudes résultant des périmètres délimités. Il en découle un usage limité des terrains, un encadrement des modifications d'usage et une obligation d'information par les propriétaires.

Des **servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques** concernent les câbles n°351-01 Paris-Lille dont la servitude a été instaurée par arrêté du 10 août 1973 et le câble n°1500-00 de Saint-Ouen-l'Aumône à Luzarches.

La commune étant desservie par la **voie ferrée du transilien H**, une servitude s'applique aux abords de l'infrastructure de transport pour garantir son bon fonctionnement.

Enfin, la proximité des aéroports du Bourget et Charles de Gaulle induisent une **servitude aéronautique de dégagement** afin d'éviter tout obstacle dans les couloirs aériens.

RÉSEAU D'EAU POTABLE

Le SIECCAO est le syndicat de production et de transport de l'eau potable depuis les 7 champs captant d'Asnières-sur-Oise jusqu'aux 16 communes membres du syndicat.

L'eau provient de l'usine de traitement d'Asnières-sur-Oise, acheminée avec une forte pression, qui nécessite d'être réduite sur certaines parties du réseau pour éviter les césures des canalisations. Par exemple, le réseau de la rue Saint-Damien est à forte pression et fait état de nombreuses fuites. Globalement, le réseau de Luzarches est ancien, avec un rendement estimé à 68,5 % en 2022, donc beaucoup de perte d'eau.

Pour améliorer cette situation, un Plan Pluriannuel d'Investissement a été voté en 2016. En 2019, le SIECCAO a voté un plan pluriannuel de renouvellement portant spécifiquement sur le renouvellement des canalisations. Dans ce cadre, 500 m de canalisation a déjà été renouvelé sur la commune de Luzarches.

Un réservoir semi-enterré de 150 m³ est installé au lieu-dit le Champ des Martyrs ; il permet d'alimenter une partie ouest de la ville de Luzarches. La plus grande partie du territoire est alimentée grâce à un surpresseur installé sur le territoire communal de Chaumontel. Le réseau d'adduction du syndicat est maillé ; il existe très peu de secteurs situés en bout de réseau. L'eau est donc amenée jusqu'à Luzarches grâce à plusieurs conduites de diamètre 150 mm à 200 mm.

Il est précisé que le golf présente un réseau d'adduction en partie pri-

II - Accessibilité et réseaux

vé pour l'alimentation des constructions liées au golf mais aussi pour les constructions à usage d'habitation au lieu-dit « le Vauvouard ». Par ailleurs, l'arrosage s'effectue grâce à deux forages et un système de récupération des eaux pluviales.

En 2022, 41 875 habitants étaient raccordés au réseau du syndicat, pour 3 522 900 m³ d'eau potable prélevé. Ce volume prélevé est la traduction de la baisse du volume d'eau perdu en fuites sur le réseau. La quantité d'eau disponible est suffisante pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, considérant le plan pluriannuel de renouvellement, et considérant que la quantité d'eau prélevée a déjà été beaucoup plus importante (4 427 692 m³ prélevés en 2018 par exemple).

Selon les derniers prélèvements, l'eau captée y est conforme aux exigences de qualité bactériologique et physico-chimique, avec un taux de nitrate de 31 mg/L, soit un taux inférieur au seuil limite fixé à 50 mg/L maximum. Les points de captage sont protégés par des arrêtés préfectoral d'une déclaration d'utilité publique qui instaure des périmètres de protection en date des 26 et 29 juin 1978. Cette DUP est en cours de révision.

DÉFENSE INCENDIE

Le dernier relevé des hydrants révèle la présence de 35 poteaux et 5 réserves incendie dans la ville. D'après le représentant du centre de secours de Viarmes, l'ensemble des constructions de la ville est bien protégé contre le risque d'incendie. Le dernier relevé des hydrants effectué par le centre de secours traduit la normalisation des poteaux puisque l'ensemble de ces poteaux connaît un débit de 60 m³/h et une pression de 1 bar. Ils sont, en outre, tous raccordés à une canalisation de diamètre supérieur à 100 mm.

Le hameau de Gascourt est protégé par un poteau normalisé. Le hameau de Thimécourt en présente deux. En revanche, quelques constructions isolées ne sont pas protégées contre le risque d'incendie: il s'agit des lieux-dits Les Nonnains, la Montagne, Chauvigny, le Moulin de Luzarches et le Moulin d'Hérivaux. Le centre Air France et le golf de Mont-Griffon disposent quant à eux de leur propre défense incendie, assurée à la fois par des poteaux et des réserves. 2 poteaux et 3 réserves incendie sont ainsi recensés sur le golf ; une insuffisance de pression, en cas de panne des surpresseurs, est notée sur le golf pour les deux bouches incendie. Les réserves permettent de pallier cette insuffisance.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Les eaux usées du bourg de Luzarches, de Gascourt et de Thimécourt sont collectées et traitées par le SICTEUB, Syndicat mixte pour la collecte et le traitement des eaux usées des bassins de la Thève et de l'Ysieux, créé en 1974 et qui regroupe 24 communes.

Commune de Luzarches

La station d'épuration se situe sur la commune d'Asnières-sur-Oise. Sa capacité actuelle est de 63 167 équivalent-habitants. Avec 47 169 équivalent-habitants raccordés en 2022, la station possède encore une capacité résiduelle de 16 000 habitants, permettant le développement démographique des communes raccordées.

Le réseau est de type séparatif et se développe par des canalisations de 500 mm de diamètre. Le réseau actuel compte trois postes de refoulement au niveau du stade, sur le hameau de Gascourt et un au niveau de la Basse Bruyère. Des travaux d'entretien régulier du réseau sont réalisés par le syndicat (curage dans 11 rues du bourg en 2022).

Des difficultés sont rencontrées au niveau du lotissement d'Île de France et du secteur du Lycée dans lesquels des eaux parasites sont recensées. Par ailleurs, au niveau du secteur des Gâtines, des difficultés liées à l'évacuation des eaux pluviales sont à noter.

Les hameaux (hors Thimécourt et Gascourt) et les constructions isolées sont en assainissement individuel. Globalement, les secteurs d'assainissement individuel présentent des installations ancienne, mais des contrôles réguliers par le Sictaub, compétent en tant que service public d'assainissement non collectif (Spanc), permettent de progressivement mettre aux normes les installations. 8 contrôles ont été réalisés sur la commune en 2022 au hameau d'Hérivaux et hameau de la Biche.

Le réseau d'eau pluvial est géré par le SICTEUB depuis le 1er janvier 2023 (auparavant par le SYMABY). SUEZ est l'actuel délégataire. Il est pratiquement partout en séparatif dans le bourg. Des débourbeurs sont mis en place aux avaloirs. Sur les hameaux, les eaux pluviales sont gérées à la parcelle.

Concernant le réseau de collecte des eaux pluviales, il présente quelques enjeux d'amélioration : les rues Saint-Damien, Vivien et le secteur du golf connaissent des accumulations d'eau parfois importantes que le réseau ne peut absorber. La rue des Selliers correspond à un point bas du territoire et concentre les rejets du ru du Popelin. La résidence de l'Île-de-France connaît des débordements du réseau d'assainissement. La rue des Azalées compte un problème de buse au niveau de la route départementale. A Thimécourt, la pente du hameau implique une attention en cas d'orage. Sur les écarts, il y a un enjeu d'entretien des fossés.

Un ouvrage de gestion des eaux pluviales a été aménagé au lieu-dit La Grenouillère et des travaux d'amélioration de la gestion de l'eau ont été réalisés au Marais de la Gouy par le SYMABY. Pour toutes nouvelles constructions à Luzarches (à part le centre ville), et notamment sur le secteur de la Basse Bruyère, des puits d'infiltration permettront de récupérer les eaux de pluie à la parcelle.

Le schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales a été approuvé par la commune en 2006. Il prévoit un programme de renforcement hiérarchisé du réseau. Ce programme a été intégré au contrat de bassin passé avec l'agence de l'eau. La révision du schéma d'assainissement est envisagée par le SICTEUB à l'échelle du bassin versant.

RÉSEAU NUMÉRIQUE

En 2017, Val d'Oise Fibre a installé le premier nœud de raccordement optique (NRO) du réseau d'initiative publique VORTEX porté par le syndicat Val d'Oise Numérique pour la desserte très haut débit de 116 communes du Val d'Oise.

L'ensemble des logements de la commune, que ce soit dans le bourg, les hameaux ou les écarts, sont, depuis, raccordables à la fibre optique.

SERVITUDES PATRIMONIALES

Le Domaine de Chantilly induit une servitude de protection des bois et forêts soumis au régime forestier, interdisant les constructions nouvelles au sein du domaine.

La commune de Luzarches est par ailleurs concernée par des **périmètres de protection aux abords des monuments historiques classés et inscrits**. Dans ce périmètre, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine doit donc être consulté pour avis sur les demandes d'autorisation de construire :

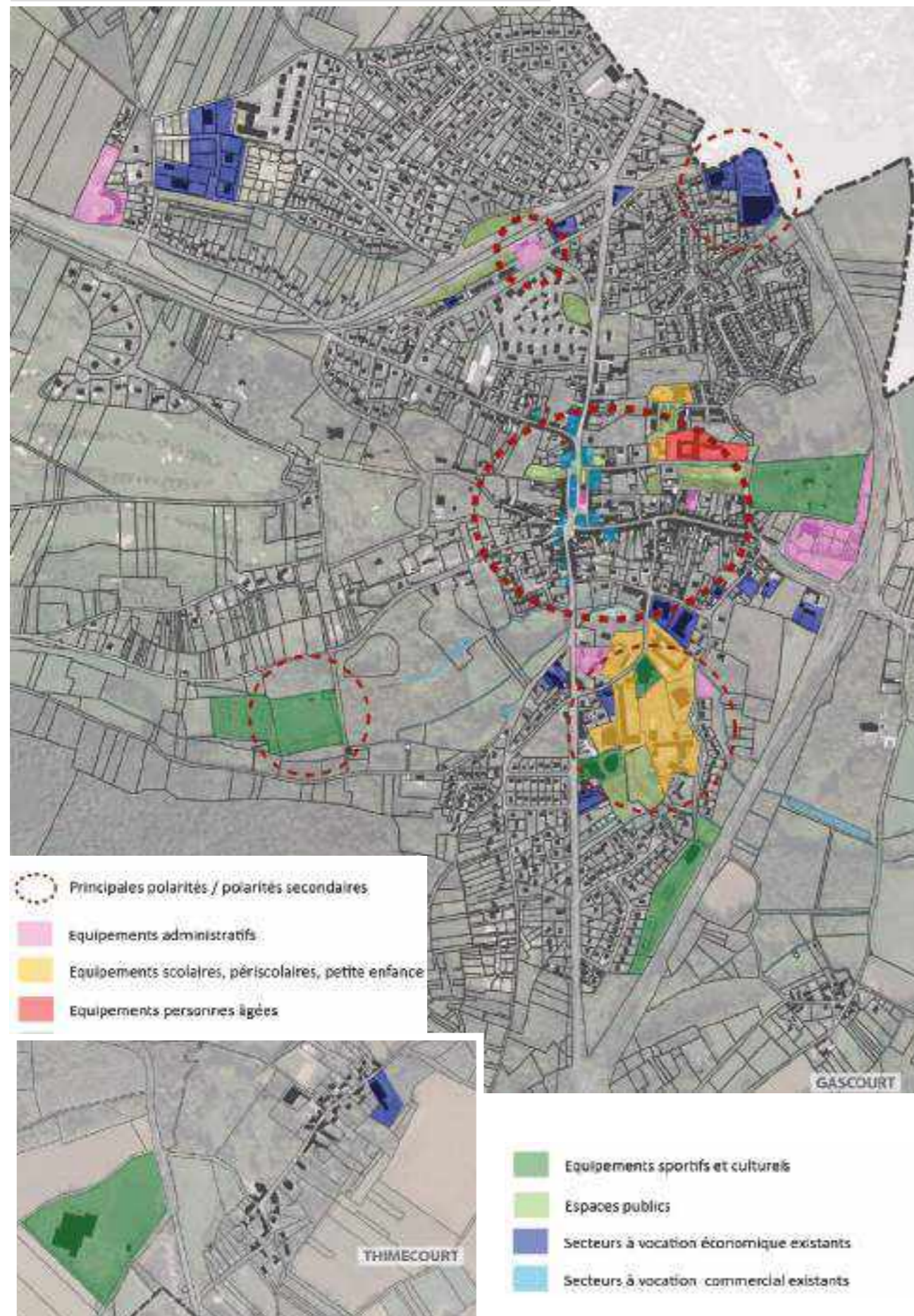
- Abbaye d'Hérivaux, classée par arrêté du 2 novembre 1926
- Eglise Saint-Côme Saint-Damien, classée par arrêté du 13 juillet 1912
- Ferme de l'ancienne abbaye d'Hérivaux, grange, inscrite par arrêté du 7 janvier 1998
- Halle, inscrite par arrêté du 17 février 1928
- Prieuré de Saint-Côme, monument inscrit par arrêté du 5 février 1940
- Domaine de Champlatreux, classé par arrêté du 9 mars 1989, et dont le périmètre s'étend sur la commune de Luzarches

Ainsi que des **périmètres de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits**. Dans ce périmètre, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine doit donc être consulté pour avis sur les demandes d'autorisation de construire :

- Vallée de l'Ysieux et de la Thève - Décret 29 mars 2002
- Domaine de Chantilly, partie du domaine de l'institut – Arrêté 28 décembre 1960
- Abbaye d'Hérivaux et abords – Arrêté 13 juillet 1982

III - Équipements, services, activités économiques

3.1 L'organisation urbaine et équipements



Fonctions urbaines et centralités

Le secteur aggloméré de Luzarches repose sur **une organisation concentrique autour d'un centre ancien où se croisent les principaux axes de circulation et qui regroupe la quasi-totalité des devantures commerciales**, et en périphérie directe duquel s'articule une grande majorité des équipements publics, des équipements scolaires et périscolaires, des commerces et services de proximité et des services de loisirs.

Le centre-ancien est ainsi composé d'un tissu mixte et d'une **diversifié de fonctions**. Dans le centre-ancien, on retrouve également les **monuments à haute valeur patrimoniale et architectural, édifices repères** dans le paysage du bourg que sont notamment l'église Saint-Côme, l'Hôtel de Ville et la Halle sur la place du marché, qui marquent cette centralité. Cette centralité est également renforcée par l'image dégagée de la configuration urbaine de l'hyper-centre : la densité ressentie contribue à renforcer le caractère central des lieux. Cette polarité englobe à la fois la place principale du centre-ville, place de l'hôtel de ville et de la halle, mais également le secteur de la Garenne, qui allie habitat (petits collectifs) et équipements publics (école et crèche).

Des **polarités secondaires sont recensées autour du pôle gare et autour du quartier des écoles** qui connaît une vocation unique d'équipements publics et couvre une grande emprise au cœur du tissu bâti. Plus éloigné, la surface commerciale du **carrefour market en limite avec Chaumontel, et les équipements de sport et de loisirs** (stade dans la vallée du Popelin, bibliothèque dans le château La Motte et city-stade en limite sud-est de l'enveloppe bâtie) constituent également des centralités secondaires. En termes de fréquentation, notons que le supermarché attire un nombre important de consommateurs provenant d'une zone de chalandise élargie. Cet espace constitue donc une centralité pouvant entrer en concurrence avec le

centre-ancien. Cependant, la centralité principale du centre-ancien est plus solide puisqu'elle est basée sur une plus grande diversité des fonctions urbaines. Le quartier des écoles attire lui aussi des flux importants (forte fréquentation journalière).

L'organisation urbaine dans les hameaux est majoritairement tournée vers une fonction résidentielle et agricole. On y recense ni commerce, ni équipement recevant du public, et l'exploitation agricole qui existait sur le hameau de Gascourt a cessé son activité. Le hameau de Thimécourt est également majoritairement dédié à l'habitat ; on y recense une activité équestre, assimilable à une exploitation agricole et une entreprise d'importation de matériel agricole. Le caractère rural y est bien présent. L'écart d'Hérivaux compte une exploitation agricole encore en activité.

Les équipements publics (scolaires, sportifs, de loisir,...) présents sur la commune ont une aire d'influence qui dépasse fortement l'échelle communale, notamment le lycée. La commune connaît un niveau d'équipements assez élevé dont certains ont une vocation cantonale. Au regard du développement démographique communal depuis 10 ans, **il convient de s'interroger sur les besoins et sur la capacité des équipements publics communaux existants.**

Les équipements scolaires et périscolaires

Luzarches compte **une école maternelle** située place de la Garenne dans la centralité principale (177 écoliers et 7 classes), **une école élémentaire** située rue des Selliers dans la centralité liée au quartier des écoles (effectif de 288 écoliers et 11 classes), et une **école privée** rue du Maréchal Joffre (entre la gare et la centralité principale, 46 écoliers). Les effectifs scolaires ont tendance à augmenter ces dernières années et arrivent aujourd'hui à saturation. Les deux écoles publiques maternelle et primaire sont chacune dotée d'un **restaurant scolaire sur place, et d'un accueil périscolaire et extrascolaire.**

III - Équipements, services, activités économiques



Le collège compte 627 élèves inscrits et le lycée compte 755 élèves pour l'année scolaire 2020/2021. Le quartier des écoles est très proche de la centralité principale au sud, mais relativement éloigné des secteurs d'habitat résidentiels situés au nord de la voie ferrée (plus de 1 km), et éloigné des hameaux et écarts dans la vallée de l'Ysieux. **Le développement des liaisons cyclables** vers ces équipements pourrait être encouragé (bande cyclable existante le long de la rue du Général de Gaulle, mais uniquement sur la partie sud du bourg).

Équipements petite enfance et seniors

Concernant les services de petite enfance, la commune dispose d'**une crèche municipale d'une capacité de 35 places**. Une association créée en 2021 promeut la profession d'Assistant(e) Maternel(le) Agréé(e) et permet une meilleure communication aux parents. Il existe également un **relais petite enfance (ex-RAM)** itinérant du CIAS Carnelle Pays de France. Une vingtaine d'assistantes maternelles sont recensées sur la commune.

Pour les seniors, la **maison de retraite de Luzarches** rue Bonnet (EHPAD Carnelle Pays de France) a fusionné avec la maison de retraite de Viarmes et s'inscrit dans un projet de reconstruction commun sur la commune de Viarmes prévu pour 2022. Situé dans un vaste parc arboré, le site de Luzarches est composé du château qui abrite l'accueil de jour de 9 places au rez-de-chaussée, ainsi qu'un bâtiment d'hébergement relié par une passerelle couverte qui dispose de 66 chambres individuelles et de 5 chambres doubles. Le CCAS de Luzarches (Centre communal d'action sociale) situé à la Mairie offre un service de portage de repas à domicile.



Équipements de sports et loisirs, et autres équipements

Luzarches est bien équipé avec deux gymnases, des courts de tennis, un dojo, une salle de pétanque, une salle de musculation, un stade et un city-stade récemment aménagé. La bibliothèque de la Communauté de Communes Carnelle Pays de France située au domaine de la Motte a ouvert courant 2021. On recense également une école de musique. Deux salles sont ouvertes à la location aux particuliers et associations : la salle de l'Age d'Or, rue de la Paix et la salle Blanche Montel, Place de l'Europe.

Parmi les autres équipements, Luzarches compte la Direction Départementale des Routes (DDR), une gendarmerie, la perception et la Poste.

Les espaces publics

Plusieurs facteurs justifient une réflexion, dans le cadre de la révision du PLU, sur les espaces publics : l'existence de logements collectifs dénués d'espaces extérieurs privatifs, les faibles distances entre les entités au sein de la ville, la fréquentation quasi continue du centre au cours de la journée par les habitants. Les espaces publics jouent des rôles essentiels pour faire d'un espace aggloméré un espace de convivialité. L'étude des espaces publics de Luzarches permet de constater **d'avantage d'espaces verts que d'espaces publics minéraux**. Il n'y a pas vraiment de parc urbain majeur au sein de la ville, mais de petits espaces verts disséminés. L'espace symbolique central et représentatif de Luzarches, la halle, participe de la centralité principale. Les espaces publics sont de qualité grâce à des aménagements récents. Les espaces publics centraux ont principalement un usage de parc de stationnement. Ce constat est cependant amené à évoluer avec la **valorisation de la place de la République en véritable espace vert et l'ouverture du grand domaine au nord du château La Motte** pour l'aménagement d'un vaste parc paysager.

III - Équipements, services, activités économiques

3.2 Les commerces et activités économiques



Diagnostic commercial

Luzarches dispose d'une **gamme de commerces et services de proximité relativement développée** sur son territoire. En 2020, l'INSEE recensait 85 commerces actifs (commerces de gros, de détail, transports, hébergement ou restauration), ce qui représente un peu moins d'un quart des activités présentes sur le territoire en nombre d'établissements. La création de commerces est dynamique, car, en 2019, une vingtaine d'établissements a été créé (l'Insee ne précise pas le nombre de fermetures).

Le centre-ville commercial est assez linéaire, organisé le long de l'axe principal Nord-sud et autour de la halle, et on trouve également quelques commerces le long des rues Bonnet et Saint-Damien. Un pôle commercial se situe en périphérie, en limite communale de Chaumontel, regroupant un supermarché et une grande surface de bricolage.

Les commerces situés **autour de l'artère commerçante de la rue du Général de Gaulle concentrent** : 2 commerces d'alimentation de proximité, 7 restaurants, 1 hôtel, 3 boulangeries / pâtisseries, 6 coiffeurs, 3 instituts de beauté, 1 fleuriste, 1 pompes funèbres / marbrier, 1 opticien, 2 commerces habillement / mercerie / retouche, 1 photographe, 1 maison de la presse, 2 magasins équipement de la maison, 3 magasins cadeaux / décoration, 1 magasin armurerie / chasse-pêche, 1 toiletteur canin, 3 blanchisseries / pressing / nettoyage, 6 cafés / bars / pubs, 1 cordonnier, 1 serrurier, 1 géomètre, 2 cabinets d'assurances, 3 agences bancaires, 2 taxis, 4 agences immobilières, 2 notaires, 1 huissier de justice, 2 auto-écoles, 2 garages, 2 magasins télévision / vidéo. La boucherie/traiteur a fermé récemment sans trouver de repreneur, désormais devenue un logement.



3 marchés hebdomadaires se tiennent les mercredis, vendredis et dimanche matins, en cœur de ville, sous la halle et sur la place du marché de la rue Bonnet.

Activités économiques

En termes d'activité économique, Luzarches ne possède pas de zone d'activités à proprement parler, mais le secteur de mixité fonctionnelle de la **Basse Bruyère (allée de la Grenouillère) a permis l'accueil d'activités artisanales concentrées sur un site en particulier** : carrosserie, poste, activité de terrassement... et prochainement le centre technique municipal.

Quelques activités sont disséminées dans le tissu bâti de façon ponctuelle, y compris dans des secteurs à dominante résidentielle, avec en particulier des activités d'artisanat : 2 entreprises de maçonnerie / bâtiment, 1 entreprise jardins / espaces verts, 3 entreprises informatique, 2 entreprises de chauffage / couverture / plomberie, 1 entreprise de comptabilité, 2 électriciens, 2 entreprises multi-services / rénovation, 1 entreprise alarmes / antennes.

En-dehors de la trame bâtie, **le golf et l'hôtel de Montgriffon** constituent une activité de service implantée sur la commune. L'hôtel compte 54 chambres et comprend un bar-restaurant, et le golf compte un parcours de 18 trous et un parcours de 9 trous. Les installations peuvent être utilisées pour des séminaires et des réceptions.

Les **activités équestres** contribuent également au rayonnement touristique du territoire.

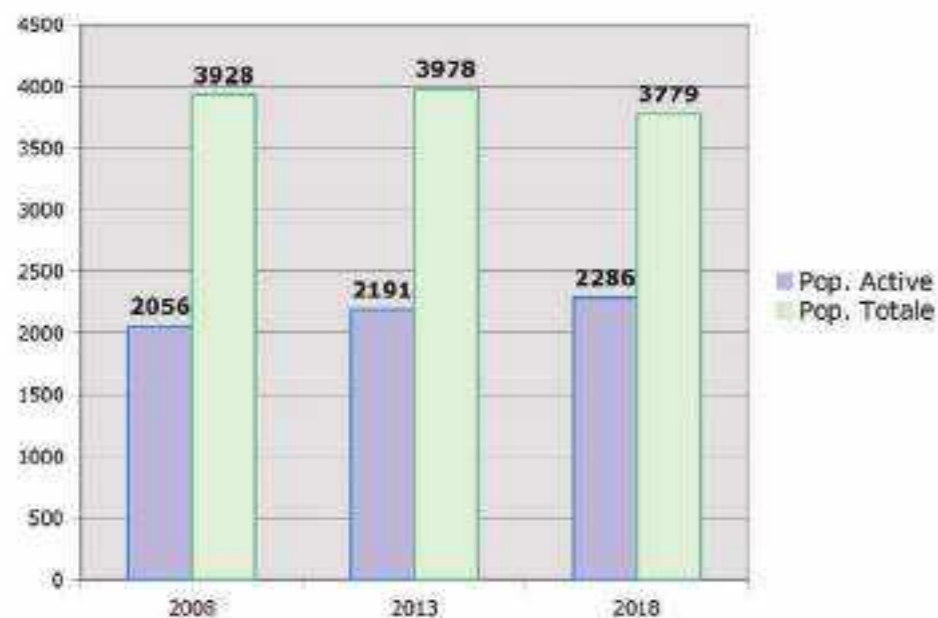


III - Équipements, services, activités économiques

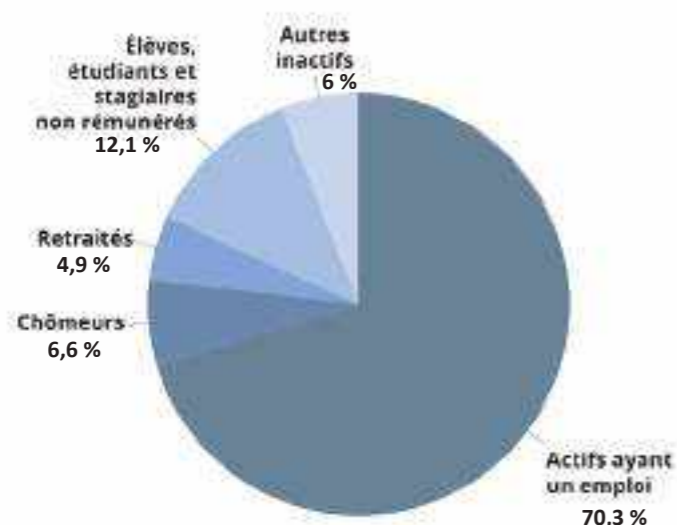
3.4 L'emploi et la population active :

Évolution de la population active entre 2008 et 2018

	Commune		Commune	Val d'Oise
	Pop. active	Taux d'activité global	Taux d'activité 15-64 ans	
2018	2286	51,4%	76,9%	74,9%
2013	2191	52,8%	76,8%	74,7%
2008	2056	49,8%	75,6%	74,0%



Population par types d'activités (15-64 ans) en 2020



Les emplois locaux

Le nombre d'emplois offerts sur la commune est estimé par l'Insee à **1022 emplois en 2020**. La commune a perdu 171 emplois depuis 2009.

Les emplois locaux sont principalement **tournés vers le domaine tertiaire**, vers les services privés, commerces et transport qui représentent 48,2 % des emplois de Luzarches, ou vers les services de l'administration publique qui représentent 43 % des emplois de Luzarches.

En 2020, l'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) **est de 46,5**. Il était à 62,1 en 2009 : la baisse de l'indicateur sur la période est due à une légère baisse du nombre d'emplois sur la commune, mais surtout à l'augmentation du nombre d'actifs.

Les principales caractéristiques de la population active

La population active augmente légèrement depuis 2008, parallèlement à la hausse de la population totale. **Le taux d'activité global en 2018 était de 51,4 %, soit 1,5 point de plus qu'en 2008**. Les actifs représentent donc une part de plus en plus importante dans la population totale, s'expliquant par l'arrivée de nouveaux habitants et un solde migratoire positif, notamment grâce aux dernières opérations de logement. En 2018, on recense ainsi 2286 actifs.

Le taux d'activité des 15-64 ans augmente lui aussi, et est supérieur de 2 points par rapport à la moyenne

départementale confirmant la part croissante des populations en âge de travailler : **76,9 % de la population de 15 à 64 ans est composée d'actifs ayant un emploi**.

La commune compte de moins en moins d'« inactifs » (au sens de l'Insee) : alors que la part des étudiants et des autres inactifs dans la population âgée de 15 à 64 ans progresse légèrement, celle des retraités et préretraités a largement diminuée, passant de 7,9% en 2009 à 4,9 % en 2020.

Le taux de chômage reste stable, légèrement inférieur à 9 %, alors qu'il a augmenté en moyenne dans le reste du département du Val d'Oise, dont le taux de chômage atteint 12,9 % en 2018. Le niveau de qualification moyen de la population est plus élevé à Luzarches qu'en moyenne départementale, avec 56,5 % de la population ayant au moins le niveau BAC contre 52,6 % en moyenne dans le département.

Selon les données INSEE de 2020, **la catégorie socio-professionnelle la plus représentée est celle des professions intermédiaires**, qui représente un tiers de la population active de Luzarches. Viennent ensuite les catégories des cadres et professions intellectuelles supérieures et celle des employés qui représentent respectivement 22% et 24% de la population active. La proximité de Luzarches des pôles d'emplois franciliens, tournés vers l'activité de service, attire en effet des cadres et professions intermédiaires sur le territoire communal. Parmi les salariés, **89% ont un contrat stable**, titulaires de la fonction publique ou en CDI, soit une part comparable à la moyenne départementale.

Évolution du taux de chômage entre 2008 et 2018

	Pop. totale ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage du Val d'Oise
2018	2081	190	9,0%	12,9%
2013	1980	211	9,7%	13,1%
2008	1880	177	9,5%	11,3%

Niveau de diplôme des 15 ans et plus en 2009 et 2020, en %

	2009	2020
Aucun diplôme ou certificat d'études primaires	20,1	15,0
BEP, brevet des collèges, IJMP	7,5	5,9
CAP, BEP ou équivalent	22,9	22,7
Baccalauréat, brevet professionnel ou équivalent	18,8	18,7
Diplôme de l'enseignement supérieur	30,6	37,9

III - Équipements, services, activités économiques

3.5 Lieux d'emplois des actifs et déplacements induits

	Actifs travaillant dans la commune	% sur total actifs ayant un emploi
2018	270	12,9%
2013	370	18,7%
2008	293	15,6%

Les **1 022 emplois** présents sur la commune en 2020 sont **occupés à environ 13 % par des habitants de Luzarches, et à 22% par des habitants du territoire intercommunal** de Carnelle Pays de France.

Les actifs viennent ensuite du département du Val d'Oise à hauteur de 40%, notamment des intercommunalités les plus proches : CA de Roissy Pays de France pour 15 % d'entre eux, CC du Haut Val d'Oise pour 10 % et CA Plaine Vallée pour 7%. Les actifs du département de l'Oise viennent également occuper des emplois sur le territoire communal à hauteur de 30%, notamment ceux habitants dans l'aire Cantilienne, la Thelloise et Creil Sud Oise.

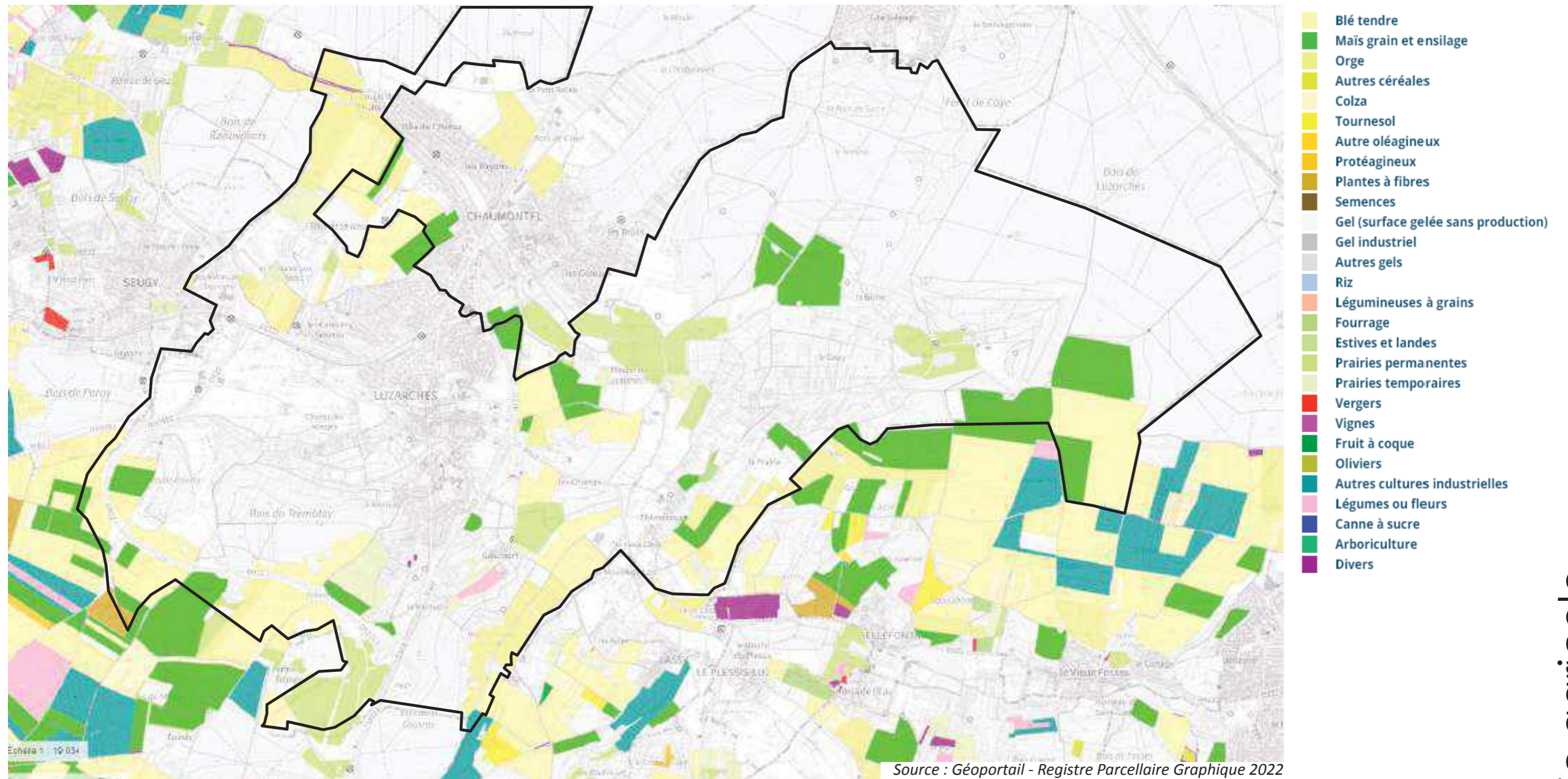
Les flux de navetteurs domicile/travail habitants à Luzarches sont assez répartis dans le territoire. **22 % des actifs de Luzarches travaillent soit sur le pôle aéroportuaire de Roissy Charles de Gaulle, soit sur une commune du territoire de la CA Roissy-Pays de France. 18% des habitants travaillent à proximité sur les pôles d'emplois de Carnelle Pays de France.** Les départements de Seine-Saint-Denis et de Paris centre sont ensuite les plus gros pourvoyeurs d'emplois, et attirent respectivement 15 % et 12% des actifs habitant à Luzarches. En dehors des territoires de Carnelle Pays de France et de Roissy Pays de France, le reste du Val d'Oise attire assez peu d'actifs de Luzarches.

ENTREE DES ACTIFS TRAVAILLANT À LUZARCHES EN 2018		
Lieu de résidence	Nombre approximatif d'actifs	% sur total des actifs
CC Carnelle Pays de France (95)	148	22 %
CA Roissy Pays de France (95)	100	15 %
CC du Haut Val d'Oise (95)	67	10 %
CC de l'aire Cantilienne (60)	60	9 %
CC Thelloise (60)	60	9 %
CA Plaine Vallée (95)	46	7 %
CA Creil Sud Oise (60)	25	4 %
CC du Clermontois (60)	20	3 %
CC des Sablons (60)	15	2 %
CC Pays d'Oise et d'Halatte (60)	15	2 %
Autre commune du département de l'Oise (60)	29	4 %
CC Sausseron impressionnistes (95)	15	2 %
CA de Cergy-Pontoise (95)	13	2 %
CA Val Parisis (95)	11	2 %
CC Vallée de l'Oise et des 3 Forêts (95)	14	2 %
Autre département (Paris, Seine-et-Marne, Yvelines, Sommes, Seine-Saint-Denis, Val de Marne)	29	4 %

SORTIES DES ACTIFS RESIDENTS À LUZARCHES EN 2018		
Lieu de travail	Nombre approximatif d'actifs	% sur total des actifs
CA Roissy Pays de France (95)	480	22 %
CC Carnelle Pays de France (95)	394	18 %
dont Luzarches	283	13 %
Seine Saint Denis (93)	331	15 %
Paris (75)	258	12 %
Hauts de Seine (92)	129	6 %
CA de Cergy-Pontoise (95)	86	4 %
CA Plaine Vallée (95)	62	4 %
CC de l'aire Cantilienne (60)	73	3 %
Autre commune du département de l'Oise (60)	73	3 %
CA Val Parisis (95)	45	2 %
CC du Haut Val d'Oise (95)	38	2 %
Autre commune du département du Val d'Oise (95)	34	2 %
Seine et Marne (77)	44	2 %
Yvelines (78)	25	1 %
Autres départements	67	3 %

III - Équipements, services, activités économiques

3.6 Diagnostic agricole :



En 2020, selon les données de la statistique agricole du gouvernement (Agrest), on recenserait 5 exploitations ayant leur siège sur le territoire communal en 2020. Selon les données Agrest, la production agricole des exploitants ayant leur siège sur la commune de Luzarches est principalement tournée vers la **grande culture, avec 63 % de la superficie des productions tournée vers la culture de céréales et oléo-protéagineux et 37 % des surfaces correspondent à la part des prairies tem-**

poraires et prairies permanentes. La surface agricole utilisée (SAU) en moyenne par exploitant est estimée à près de 59 hectares, et en progression de 18 hectares depuis 2010.

En 2022, les données de la Chambre d'agriculture et données communales recensaient au total 19 agriculteurs exploitant des surfaces situées sur la commune de Luzarches, dont **3 exploitations ayant leur siège sur le territoire :**

- Élevage du Clos de la Dime, au hameau d'Hérivaux, activité

d'élevage d'équidés (n°1 sur la carte ci-après),

- Ferme Larvor, ancien élevage de vaches laitières et grandes cultures dont le siège est situé au hameau de Thimécourt. Cette activité a cessé en 2019, mais l'exploitant indique une activité dont l'avenir est assuré lors de l'enquête agricole réalisée en 2022 (n°2 sur la carte ci-après),
- Ferme de Gascourt, exploitation maraîchère implantée au hameau de Gascourt, (n°3 sur la carte ci-après).

III - Équipements, services, activités économiques

Les exploitants ont été conviés à renseigner un questionnaire afin de **connaître les besoins liés à l'activité agricole dès la phase de diagnostic** de la révision du PLU. 9 des 19 exploitants qui ont des terres sur la commune ont répondu à ce questionnaire, dont les 2 qui ont leur siège d'exploitation sur la commune. Un projet de bâtiment agricole dédié à l'élevage a été recensé au nord du hameau de Gascourt.

En plus des exploitants agricoles, le territoire de Luzarches compte **5 activités équestres non affiliés au secteur agricole situées dans la vallée de l'Ysieux et à Bertinval** :

- Poney-club de la Sente à Thimécourt (n°4 sur la carte ci-après),
- Refuge équin l'Avenir à Cheval entre Thimécourt et Hérivaux (n°5 sur la carte ci-après),
- Ecurie Le Val d'Y et centre équestre La licorne de Bertinval (n°6 sur la carte ci-après),
- Ecuries des Nonnains en limite avec Chaumontel (n°7 sur la carte),
- Pension pour chevaux au Moulin de Luzarches (n°8 sur la carte),

À ces activités, s'ajoute une association équestre Behorses située route d'Hérivaux (n°9 sur la carte).

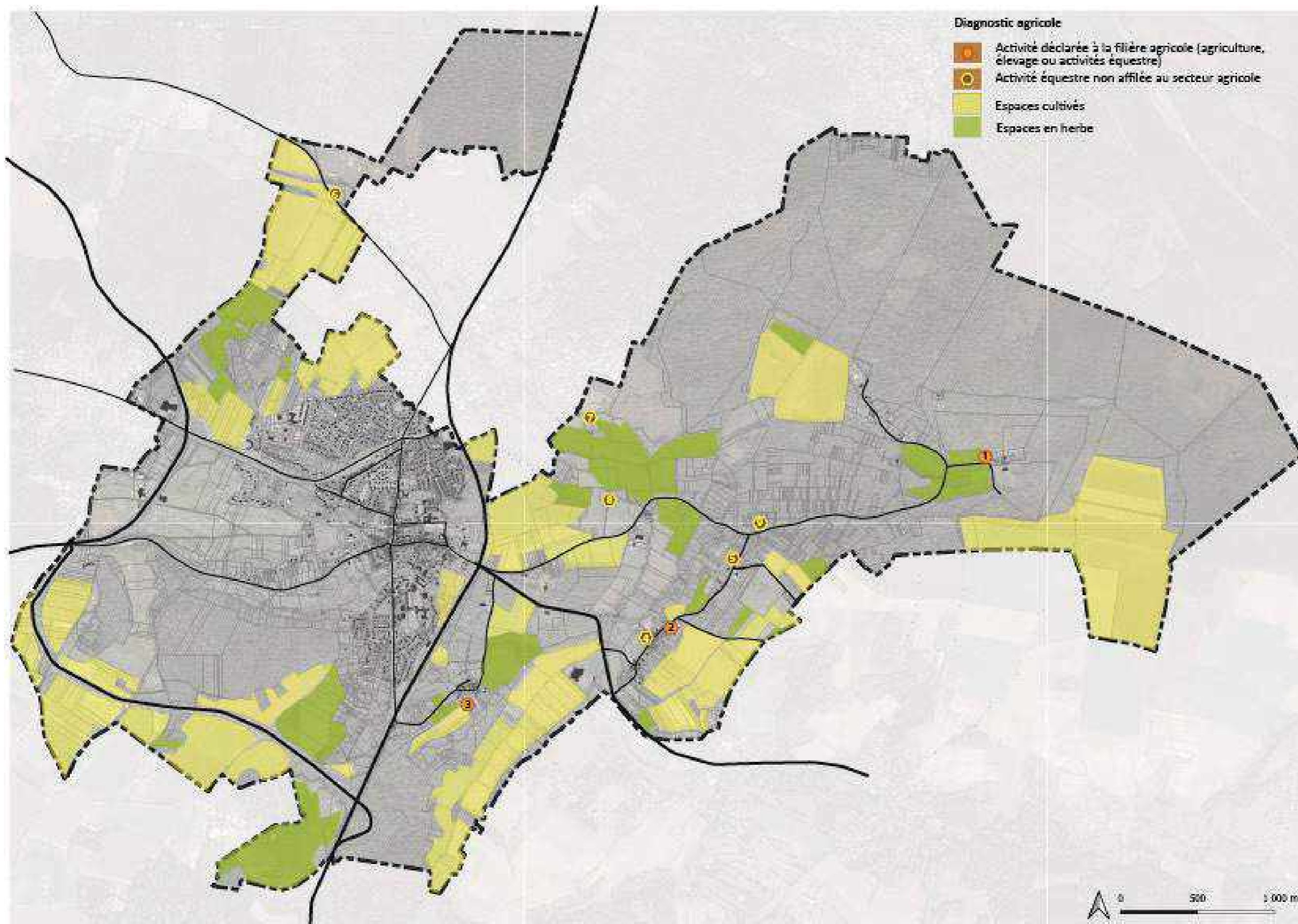
Il convient de **réfléchir aux conditions de fonctionnement de l'activité agricole sur la commune**, au regard des perspectives de développement envisagées par chaque exploitant : tenir compte de la situation des corps de ferme pour leur laisser la possibilité de se développer sur place, maintien des accès aux champs, préservation des espaces naturels à forte sensibilité environnementale et usage agricole des terrains concernés, éventuel projet de nouveaux bâtiments agricoles, etc.

Pour soutenir les exploitations, un **Pacte agricole a été voté en mai 2018 par la Région** et s'appuie sur plusieurs axes : soutien à l'installation et au démarrage des jeunes agriculteurs, développement des circuits courts, préservation des terres agricoles, formation aux métiers de l'agriculture, etc. Le Pacte agricole 2018-2030 vise à permettre à l'agriculture francilienne de répondre aux enjeux environnementaux et économiques qui l'attendent. Ce Pacte agricole a abouti à un **Plan régional pour une alimentation locale durable et solidaire voté le 4 février 2021**, pour rapprocher l'assiette des Franciliens de la production afin que tous les Franciliens aient l'opportunité de manger local et de qualité.

Commune de Luzarches

Nom exploitation	Localisation du siège	Forme juridique et effectif	Surface exploitée à Luzarches	Surface exploitée hors commune	Type de production	Age de l'exploitant et avenir de l'exploitation	Projets
Élevage du Clos de la Dîme	Luzarches (Hérivaux) N°1 sur la carte	Exploitation individuelle 4 personnes	25 hectares	25 hectares	Élevage équin : 5 juments et 30 ânes miniature Herbages	Plus de 50 ans Avenir assuré	Annexe à l'élevage à Gascourt : projet de construction d'un nouveau bâtiment d'élevage
Ferme Larvor	Luzarches (Thimécourt) N°2 sur la carte	Exploitation individuelle Retraité			Élevage de vaches laitières Grande culture	Avenir assuré	
Ferme de Gascourt	Luzarches (Gascourt) N°3 sur la carte	Exploitation individuelle			Maraîchage		
EARL Hervin & fils	Bellefontaine	EARL			Grande culture		
Ferme Hennequin	Belloy-en-France	Exploitation individuelle 1 personne	1,1 hectare	67 hectares	Grande culture : blé et maïs	Plus de 50 ans Avenir assuré	Sans projet sur la commune (à ce jour)
EARL Hennequin	Belloy-en-France	EARL					
EARL De Wilde	Jagny-sous-Bois	Exploitation individuelle 1 personne	26 hectares	90 hectares	Grande culture : scop - betteraves	40 - 50 ans Avenir assuré	Sans projet sur la commune (à ce jour)
EARL La cigogne	Saint-Martin-du-Tertre	EARL	95 hectares	135 hectares	Grande culture : céréales	Plus de 50 ans Avenir assuré	Sans projet sur la commune (à ce jour)
Ferme de Viarmes	Belloy-en-France	SCEA			Grande culture		
Ferme du Haut	Jagny-sous-Bois	SCEA 1 personne	15 hectares	85 hectares	Grande culture : scop - betteraves	40 - 50 ans Avenir assuré	Sans projet sur la commune (à ce jour)
EARL Trianon	Epinay-Champlâtreux (château)	EARL 2 personnes	35 hectares	212 hectares	Grande culture : céréales pâtures	Plus de 50 ans Avenir incertain	Sans projet sur la commune (à ce jour)
EARL Clos du château	Fosses	EARL			Culture et élevage		
Ferme Bimont	Bellefontaine	Exploitation individuelle			Grande culture		
Ferme Tourne-molle	Asnières-sur-Oise	Exploitation individuelle					
Ferme de Champlâtreux	Epinay-Champlâtreux	SCEA 1 personne	11 hectares	200 hectares	Grande culture	Moins de 40 ans Avenir assuré	Projet de maraîchage et d'irrigation (sur la commune d'Epinay-Champlâtreux ?)
Ferme Van Haecke	Seugy	Exploitation individuelle Retraité			Grande culture		
SCEA du Bois bleu	Vignacourt	SCEA			Grande culture		
Ferme des Condors	Arnouville	SARL	17,9 hectares	25 hectares	Prairies 100 bovins	Plus de 50 ans Avenir incertain	Sans projet sur la commune (à ce jour)
Ferme Vandierendonck	Gouvieux	EARL	25 hectares	41 hectares	Grande culture	Plus de 50 ans Avenir assuré	Sans projet sur la commune (à ce jour)

III - Équipements, services, activités économiques



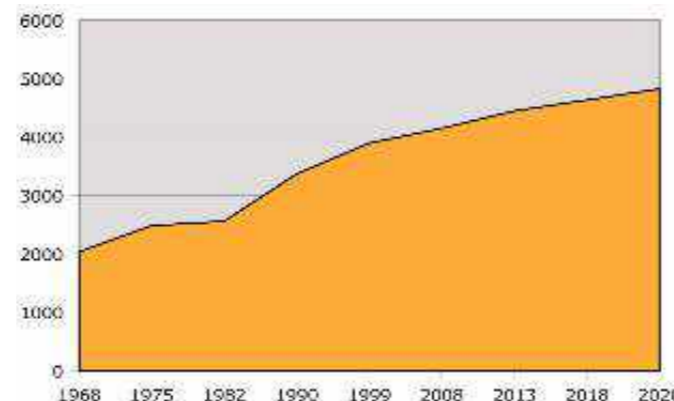
IV - Analyse démographique et parc de logements

4.1 Évolution de la population :

Évolution de la population par périodes inter-censitaires :

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/75	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/08	2008	taux d'évol. annuel moyen 08/13	2013	taux d'évol. annuel moyen 13/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 18/22	2020
Luzarches	2036	2,88 %	2484	0,43 %	2559	3,50 %	3371	1,63 %	3899	0,70 %	4152	1,39 %	4449	0,83 %	4637	2,04 %	4828
Territoire CCCPF	14082	4,16 %	18726	3,07 %	23140	1,44 %	25937	0,95 %	28253	0,54 %	29660	1,10 %	31327	0,47 %	32065	/	/
Département Val d'Oise	693269	2,80 %	840885	1,30 %	920598	1,65 %	1049598	0,58 %	1105464	0,59 %	1165397	0,50 %	1194681	0,72 %	1238581	/	/

	1982	taux d'évol. annuel moyen	1999	taux d'évol. annuel moyen	2018 ou 2020
Luzarches	2559	2,51 %	3899	1,02 %	4828
Territoire CCCPF	23140	1,18 %	28253	0,67 %	32065
Département Val d'Oise	920598	1,08 %	1105464	0,60 %	1238581



La commune de Luzarches compte **4 828 habitants au dernier recensement communal de 2020**. Avant le XIX^{ème} siècle, Luzarches était un **bourg d'une certaine importance sur l'axe Paris-Amiens et comptait plus de 2000 habitants**, et était le chef-lieu de canton jusqu'en 1915. Le développement du chemin de fer dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle changea la donne et la commune connut un déclin démographique et compta 1500 habitants pendant presque un siècle. À partir du début du XX^{ème} siècle, la commune a peu à peu rattrapé son retard démographique pour retrouver 2000 habitants à la fin des années 1960.

La commune a connu une croissance variable sur ces dernières décennies, qui lui valent **un taux de croissance global deux fois plus important que celui constaté sur le reste du territoire de Carnelle Pays-de-France et du département du Val d'Oise**, d'environ 1 % par an en moyenne entre 1999 et 2020, alors que la croissance atteint respectivement 0,67 et 0,6 % dans le territoire intercommunal et dans le département.

La commune a notamment connu **une période de forte croissance des années 1980**, avec le gain de 800 habitants entre 1982 et 1990, soit un taux de croissance annuel moyen supérieur de 3,5 %. **Les décennies suivantes sont marquées par une croissance plus mesurée**, mais qui reste nettement positive et oscille entre 0,7 %/an et 1,6 %/an.

Sur la dernière période, entre 2018 et 2020, Luzarches connaît à nouveau une croissance soutenue, avec un rythme de 2 % de population supplémentaire / an en moyenne.

Sur la commune, **la croissance démographique s'explique principalement par un solde migratoire fluctuant** (arrivées - départs), alors que le solde naturel (naissance - décès) reste assez stable et peu élevé. **La stabilité du solde naturel** témoigne de l'arrivée régulière de familles venant remplacer les ménages constitués de 2 personnes sur le territoire communal, tandis que le solde migratoire est très dépendant des opérations de logements construites sur la commune. En comparaison, le solde naturel du territoire intercommunal et du département est généralement plus élevé qu'à Luzarches, alors que le solde migratoire de l'EPCI Carnelle Pays-de-France et du Val d'Oise est globalement moins élevé qu'à Luzarches. Depuis 1999, le département a même tendance à compter davantage de départs que d'arrivées de nouveaux ménages.

Pour le développement démographique à venir, le PLU pourra engager **une réflexion sur une croissance stable et durable qui s'appuie à la fois sur le solde naturel, essentiel au maintien des équipements scolaires, tout en maintenant un renouvellement de la population** et l'arrivée régulière de jeunes ménages qui permettent la stabilité du solde naturel.

Mouvement naturel et solde migratoire observé sur la commune de Luzarches :

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel	évol. 99/08	Taux de variation annuel	évol.08/13	Taux de variation annuel	évol.13/18	Taux de variation annuel
Evolution de la population	75	0,4%	812	3,5%	528	1,6%	253	0,7%	297	1,4%	188	0,8%
Mouvement naturel		-0,2%		0,0%		0,3%		0,2%		0,2%		0,1%
Solde migratoire		0,7%		3,5%		1,4%		0,5%		1,2%		0,7%

Mouvement naturel et solde migratoire observé sur le territoire de la Communauté de Communes et du département :

	Territoire de la CC Carnelle Pays-de-France		Département du Val d'Oise		Territoire de la CC Carnelle Pays-de-France		Département du Val d'Oise		Territoire de la CC Carnelle Pays-de-France		Département du Val d'Oise		Territoire de la CC Carnelle Pays-de-France		Département du Val d'Oise	
	1975-82		1982-1990		1990-1999		1999-2008		2008-2013		2013-2018		2013-2018		2013-2018	
Taux de variation annuel	3,1%	2,8%	1,4%	1,3%	1,0%	0,6%	0,5%	0,6%	1,1%	0,5%	0,5%	0,7%				
Mouvement naturel	0,3%	1,0%	0,2%	0,9%	0,3%	1,0%	0,4%	0,9%	0,4%	1,1%	0,4%	0,1%				
Solde migratoire	2,7%	1,8%	1,2%	0,4%	0,7%	0,7%	0,1%	-0,3%	0,7%	-0,6%	0,1%	-0,3%				

IV - Analyse démographique et parc de logements

4.2 Répartition de la population par tranches d'âge :

Structure de la population par tranches d'âge :

2008		2013		2018	
0-14 ans	807	0-14 ans	858	0-14 ans	875
15-29 ans	788	15-29 ans	801	15-29 ans	842
30-44 ans	824	30-44 ans	825	30-44 ans	859
45-59 ans	895	45-59 ans	963	45-59 ans	1019
60 -74 ans	511	60 -74 ans	611	60 -74 ans	668
75 ans et plus	328	75 ans et plus	391	75 ans et plus	374

La répartition de la population de Luzarches en fonction des tranches d'âge est assez équilibrée et reste stable dans le temps.

La part des 0-14 ans se maintient autour de 19 % du total de la population luzarchoise, soit une proportion comparable au reste du territoire intercommunal, mais de 3 points inférieure à la moyenne départementale. Ce maintien de la part des 0 - 14 ans implique une hausse du nombre effectif d'enfants scolarisés à Luzarches, et donc une problématique de saturation des écoles.

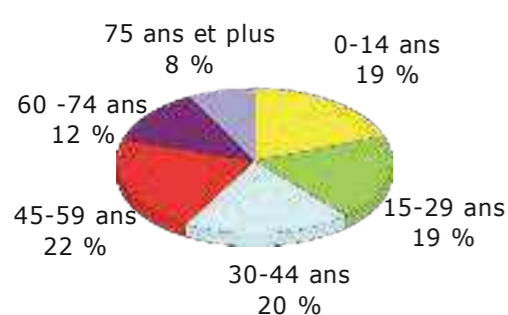
Étant l'une des principales polarité du territoire de Carnelle Pays-de- France, et desservie par le transilien, Luzarches parvient à maintenir la part de sa population âgée de 15 à 29 ans autour de 18 % du total de la population, soit légèrement plus que la moyenne intercommunale, mais légèrement moins que la moyenne départementale.

Alors que la catégorie des ménages âgés de 30 à 44 ans est moins représentée que dans le reste du Val d'Oise, la part des 45 - 59 ans est, à l'inverse, plus représentée. C'est la tranche d'âge la plus nombreuse à Luzarches ; elle atteint 22 %. Elle s'explique à la fois par la forte croissance démographique constatée dans la décennie 1980 et par les ménages arrivés à cette période et qui sont restés sur le territoire. Elle s'explique également par l'arrivée régulière de ménages de cette tranche d'âge qui ont les moyens d'acquérir un bien immobilier en seconde accession sur la commune.

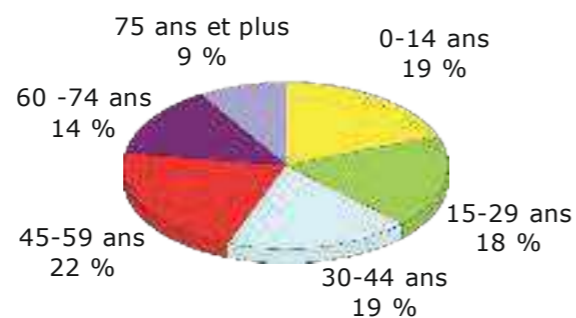
La part des plus de 60 ans a légèrement augmenté, de 2 points entre 2008 et 2018, passant de 20 % en 2008 à 22 % en 2018. En proportion, cette tranche d'âge est plus représentée que dans le reste du département. En effet, le territoire de Carnelle Pays-de-France compte une part plus importante de seniors que dans le reste du Val d'Oise, et la commune de Luzarches comptait un EHPAD de 70 lits jusqu'en 2019. Avec le regroupement de l'EHPAD de Luzarches à Viarmes, la proportion de personnes âgées a de fait diminué.

Grâce aux programmes de logements variés réalisés ces dernières années, la commune ne connaît pas réellement un phénomène de vieillissement démographique puisque la part des plus de 60 ans a peu augmenté et reste comparable à la moyenne intercommunale. La part des 45-59 ans peut annoncer le glissement vers la tranche d'âge supérieure d'une partie de la population venue s'installer en tant que jeune ménage avec enfants dans les années 1980, en fonction des stratégies résidentielles adoptées par ces ménages dans les années à venir. Pour les 10 à 15 prochaines années, la stratégie résidentielle des personnes arrivant à 60 ans et plus peut en effet influencer le marché immobilier de la commune : remise (ou non) sur le marché de logements pour de nouveaux ménages plus jeunes, nécessité de développer une offre de logements plus petits et en plain-pied, ou de nouveaux logements adaptés aux personnes âgées, dans une commune bien dotée en services de soins, d'aide à domicile, commerces et services de proximité adaptés à cette classe d'âge.

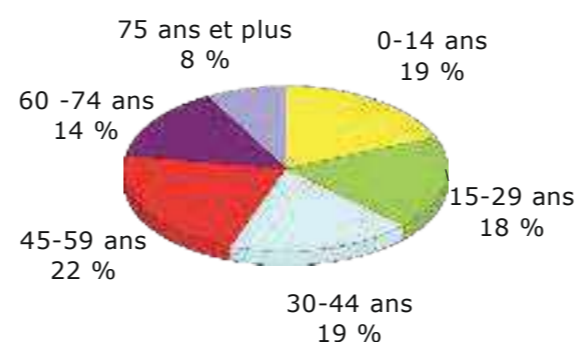
Commune de Luzarches en 2008



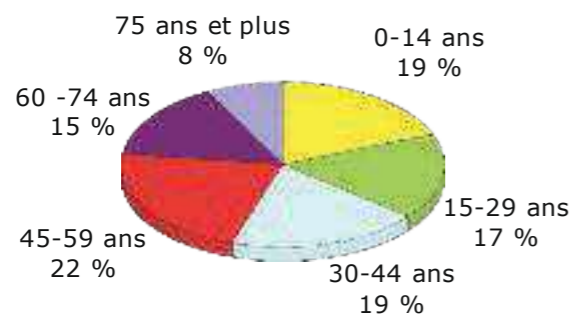
Commune de Luzarches en 2013



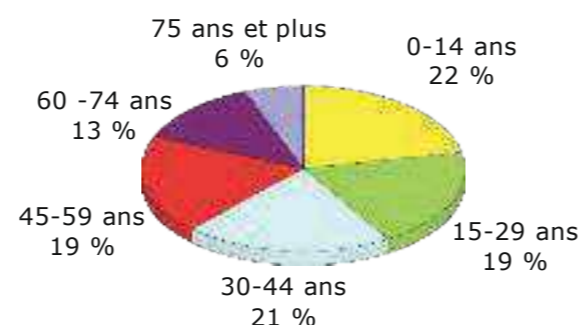
Commune de Luzarches en 2018



Territoire de Carnelle Pays-de-France en 2018



Département du Val d'Oise en 2018

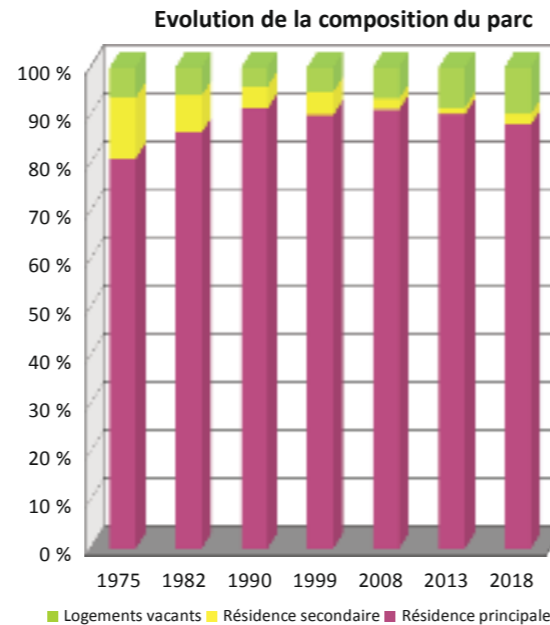


IV - Analyse démographique et parc de logements

4.3 Analyse du parc de logements :

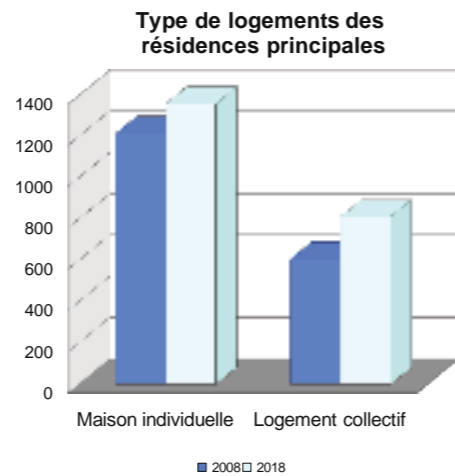
Évolution de la composition du parc de logements communal :

	Total parc logements	Résidence principale	Résidence secondaire	Logements vacants
1975	1005	815	127	63
1982	1024	885	79	60
évol 82/90	2,75 %	3,47 %	-3,79 %	-2,01 %
1990	1 272	1 163	58	51
évol 90/99	2,79 %	2,63 %	3,35 %	5,55 %
1999	1 630	1 469	78	83
évol 99/08	0,92 %	1,01 %	-4,83 %	2,88 %
2008	1 835	1 673	41	120
évol 08/13	2,16 %	1,94 %	-7,34 %	0,17 %
2013	2 042	1 842	28	171
évol 13/18	1,29 %	0,81 %	11,38 %	0,16 %
2018	2 177	1 918	48	212



Le parc des résidences principales évolue parallèlement à la croissance de la population, avec un taux de croissance de près de 3,5 % de résidences principales supplémentaires par an dans la décennie de forte croissance démographique de 1982 à 1990, qui diminue à 2,6% entre 1990 et 1999, puis à 1 % entre 1999 et 2008, qui correspond à une période de croissance démographique plus mesurée. Entre 2013 et 2018, la commune compte 76 résidences principales de plus pour 188 habitants supplémentaires, et affiche un taux de croissance démographique et de croissance du parc de résidences principales équivalent, autour de 0,8 % / an.

Sur cette dernière période, la taille moyenne des ménages s'est maintenue autour de 2,35 personnes par ménage, ce qui explique que l'évolution du parc de logement a pu engendrer une croissance démographique à un taux équivalent. En 1990, la taille moyenne des ménages était plutôt autour de 2,8 personnes par ménage, et le desserrement de la taille des ménages qui a suivi la décennie 1990 explique une production de logements à un rythme plus important que ne l'a été l'évolution de la population (de 2,6 % d'augmentation du parc pour 1,6 % d'augmentation de population entre 1990 et 1999). Ainsi, il convient de prendre en considération l'évolution de la taille des ménages dans les années à venir afin d'estimer le nombre de logements à réaliser pour ne serait-ce que maintenir le même nombre d'habitants. Si la commune adopte une stratégie d'accueil de jeunes ménages avec enfants, la taille moyenne des ménages peut être amenée à se resserrer ou à rester similaire à celle observée aujourd'hui.



Le nombre de résidences secondaires reste relativement stable ces dernières années, autour d'une cinquantaine de logements. Le nombre de logements vacants a plus que doublé entre 1999 et 2008, passant de 83 logements vacants en 1999 à 212 logements vacants en 2018. Parmi ces logements vacants, une partie peut être liée à des logements vétustes (2 % du parc de logements ne compte ni douche ni baignoire en 2018), mais la majeure partie correspond plus probablement aux logements issus des

nouvelles opérations en cours de commercialisation, et aux logements en bon état, mais inoccupés (mis en vente ou en location, ou en gestion de succession) nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier.

La maison individuelle est le type de logements majoritaire sur la commune et représente 62,4 % des logements en 2018. Les logements collectifs représentent ainsi 37,3 %, soit plus de 800 logements, et ce parc a tendance à augmenter avec la production de plus de 200 logements collectifs en 10 ans. Le parc s'est donc diversifié pour répondre à l'ensemble des profils de ménages, ce qui a probablement permis de maintenir la part des familles avec enfants en bas âge sur le territoire communal.

L'offre de logements locatifs est significative puisqu'elle représente 35,6 % des résidences principales (soit 683 logements) contre 20,6 % en moyenne communautaire. Il s'agit majoritairement de locatif privé posant question quant à leur pérennité (possible vente de ces logements passant alors en accession) et quant aux loyers pratiqués. La part des logements locatifs aidés (offre publique) représente 13 % du total des résidences principales, soit près de 250 logements, et leur nombre est en nette augmentation depuis 2008 puisqu'on compte 100 logements locatifs aidés supplémentaires. L'offre locative, en particulier l'offre locative publique, contribue au renouvellement des habitants (34,5 % des ménages occupent leur logement depuis moins de 5 ans en 2018).

Le parc de logements est relativement récent puisque seulement 20 % a été réalisé avant 1946, tandis que les deux tiers du parc ont été réalisés après 1970, en lien avec le rythme de construction de nouveaux logements à partir de 1980. 46 % des logements bénéficient d'un chauffage central et 41 % compte un chauffage individuel «tout électrique». Au regard des objectifs du développement durable, il convient de s'interroger sur la consommation énergétique du parc, dont la majeure partie a été construite entre 1946 et 2012, soit avant les réglementations thermiques visant à la réduction des consommations d'énergie.

Type de logements en 2008 et 2018			
Maison individuelle	2008	1216	66,3%
	2018	1359	62,4%
Appartement	2008	607	33,1%
	2018	812	37,3%

Statut d'occupation des résidences principales :

Statut d'occupation	2008	2018
---------------------	------	------

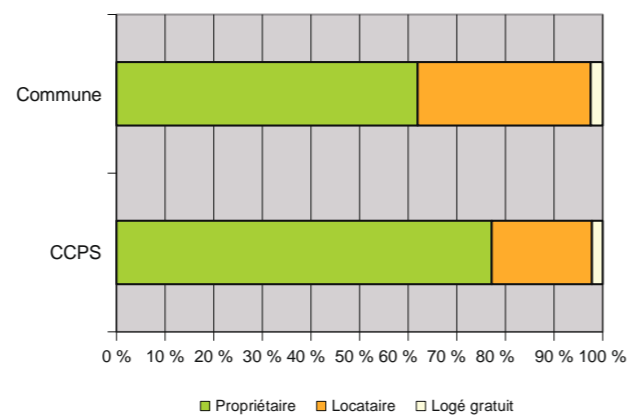
Commune de Luzarches

Propriétaire	1107	66,2%	1188	61,9%
Locataire	520	31,1%	683	35,6%
dont HLM	147	8,8%	247	12,9%
Logé gratuit	46	2,7%	47	2,5%
Total	1673	100 %	1918	100 %

Territoire de la CC Carnelle Pays-de-France

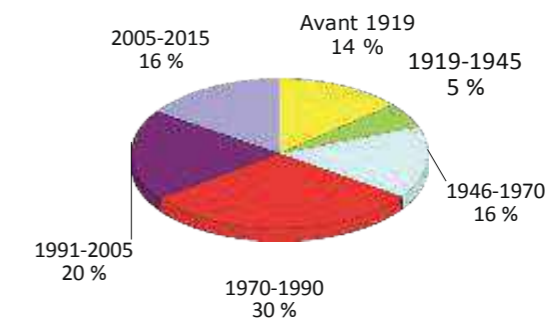
Propriétaire	8804	78,7%	9750	77,2%
Locataire	2080	18,6%	2606	20,6%
dont HLM	588	5,3%	700	5,5%
Logé gratuit	297	2,7%	278	2,2%
Total	11181	100 %	12634	100 %

Statut d'occupation des résidences principales en 2018



Ancienneté du parc :

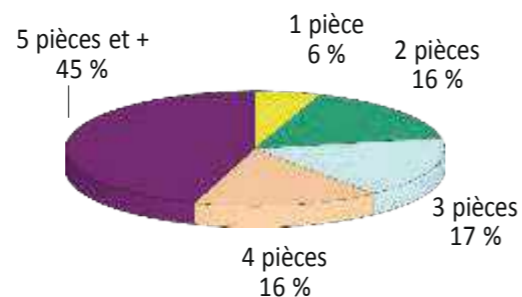
Date de réalisation des logements en 2018	Nombre	Pourcentage
Avant 1919	252	14 %
1919-1945	99	5 %
1946-1970	285	16 %
1970-1990	553	30 %
1991-2005	359	20 %
2005-2015	285	16 %



IV - Analyse démographique et parc de logements

Évolution de la taille des logements :

Nombre de pièces des logements				
	2008		2018	
1 pièce	93	6 %	108	6 %
2 pièces	256	15 %	315	16 %
3 pièces	277	17 %	330	17 %
4 pièces	329	20 %	305	16 %
5 pièces et +	718	43 %	859	45 %



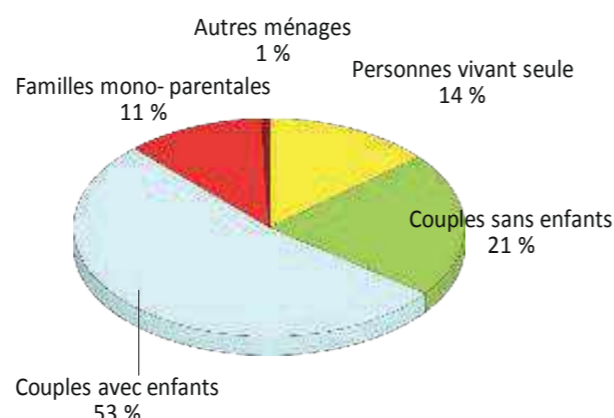
61 % des résidences principales comptent 4 pièces et plus en 2018. Ce chiffre a diminué de 2 points depuis 2008, en lien avec une diminution du nombre de T4 au profit des T3. Avec une cinquantaine de logements de type T2, et une cinquantaine de type T3 produits entre 2008 et 2018, **le parc s'est diversifié et a permis de répondre aux besoins en petits logements identifiés à l'échelle du territoire de Carnelle Pays-de-France.** En parallèle, la proportion de logements de 5 pièces et plus a continué d'augmenter de 141 unités en 10 ans.

Cette offre en logements est à rapprocher de la taille des ménages et de leur composition, puisque Luzarches compte 64 % de familles recensées en 2018 (couples avec enfants et familles mono-parentales). **Les logements de type T2 et T3 répondent aux besoins d'une partie des personnes vivants seules, qui représentent 14 % de la population de Luzarches, et aux besoins des couples sans enfants, qui représentent 21 % de la population en 2018.** D'autre part, l'offre de logements est à rapprocher des prix de l'immobilier et de la capacité d'achat des ménages.

La poursuite des actions pour **maintenir un parc de logements diversifié de par sa taille, sa forme urbaine et son statut d'occupation permet de répondre aux besoins des jeunes du territoire en décohabitation** face à un marché de l'immobilier où les prix sont de plus en plus élevés, **ainsi qu'aux personnes âgées souhaitant rester sur la commune tout en occupant un logement plus petit**, plus économique et plus facile à entretenir.

Typologies des ménages présents sur la commune :

Population des ménages en 2018		
Personnes vivant seule	624	14 %
Couples sans enfants	969	21 %
Couples avec enfants	2369	53 %
Familles mono- parentales	518	11 %
Autres ménages	29	1 %
Total	4509	100 %



4.4 Analyse du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement et schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Les objectifs	Les orientations	Conséquences sur le contenu de la révision du PLU
PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT ADAPTÉE AUX BESOINS DES MÉNAGES	Augmenter la production de logements avec pour objectif 70 000 logements / an Accroître la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux Répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants	Répondre aux besoins en logements identifiés en Île-de-France et décliné à un objectif de construction annuel de 160 logements / an sur la CC Carnelle - Pays-de-France , en contribuant à la production de logements sur la commune de Luzarches. Adopter une stratégie foncière volontaire pour mobiliser les terrains constructibles.
FAVORISER LA MOBILITÉ DES MÉNAGES ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS	Préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles (décohabitations, recompositions familiales, arrivées dans la région...) Créer les conditions de préservation de la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé Repenser la place du logement social dans les parcours résidentiels Offrir des parcours adaptés vers l'accession Développer des passerelles de la rue au logement autonome	La commune de Luzarches n'est pas concernée par les objectifs de la loi SRU (l'intercommunalité Carnelle Pays de France représente moins de 50 000 habitants). Cependant, le SRHH fixe un objectif lié à l'extension du parc de logements sociaux à 17 logements produits sur la CC Carnelle Pays-de-France d'ici 2030. Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population, en lien avec l'EHPAD de Viarmes.
GARANTIR L'ACCÈS AUX DROITS DES PERSONNES LES PLUS FRAGILES ET LES PLUS EXCLUES	Garantir la réponse aux besoins fondamentaux et renforcer l'accès aux droits des personnes sans domicile stable Faire évoluer les pratiques et dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion par le logement et le maintien Vers un décloisonnement des politiques publiques et des dispositifs pour répondre aux situations complexes Vers une meilleure intégration des gens du voyage	Poursuivre et encourager le développement d'une offre de petites surfaces locatives à loyer abordable autour de la gare. Développer une offre adaptée aux jeunes ménages, tout en notant que Luzarches reste éloignée des pôles universitaires pour réellement attirer des étudiants.
RÉNOVER LES LOGEMENTS, LES QUARTIERS ET DÉVELOPPER UN CADRE DE VIE RÉPONDANT AUX MODES DE VIE ET AUX ATTENTES DES HABITANTS	Articuler les politiques du logement et de l'hébergement avec les politiques d'aménagement Contribuer à la transition énergétique de la région avec 125 000 logements réhabilités / an Améliorer et requalifier le parc existant francilien Lutter contre les spirales de dégradation du parc privé	Veiller à maintenir l'offre locative privée qui répond à certains besoins, et veiller à favoriser l'accession privée à prix modérée. Respecter les obligations légales par la mise en œuvre des schéma départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage, adopté le 23 février 2022, et qui prévoit 20 places de terrains familiaux locatifs et une aune permanente d'accueil de 16 places.
RENFORCER LA SOLIDARITÉ ENTRE LES TERRITOIRES, PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS	Renforcer la solidarité et le développement équilibré des territoires Lutter contre les dynamiques spontanées de spécialisation territoriale, en particulier dans les zones de projet identifiées Mieux diffuser et rééquilibrer l'offre sociale et d'hébergement	Participer à l'objectif de rénovation énergétique des logements fixés par le SRCAE

V - Synthèse des enjeux

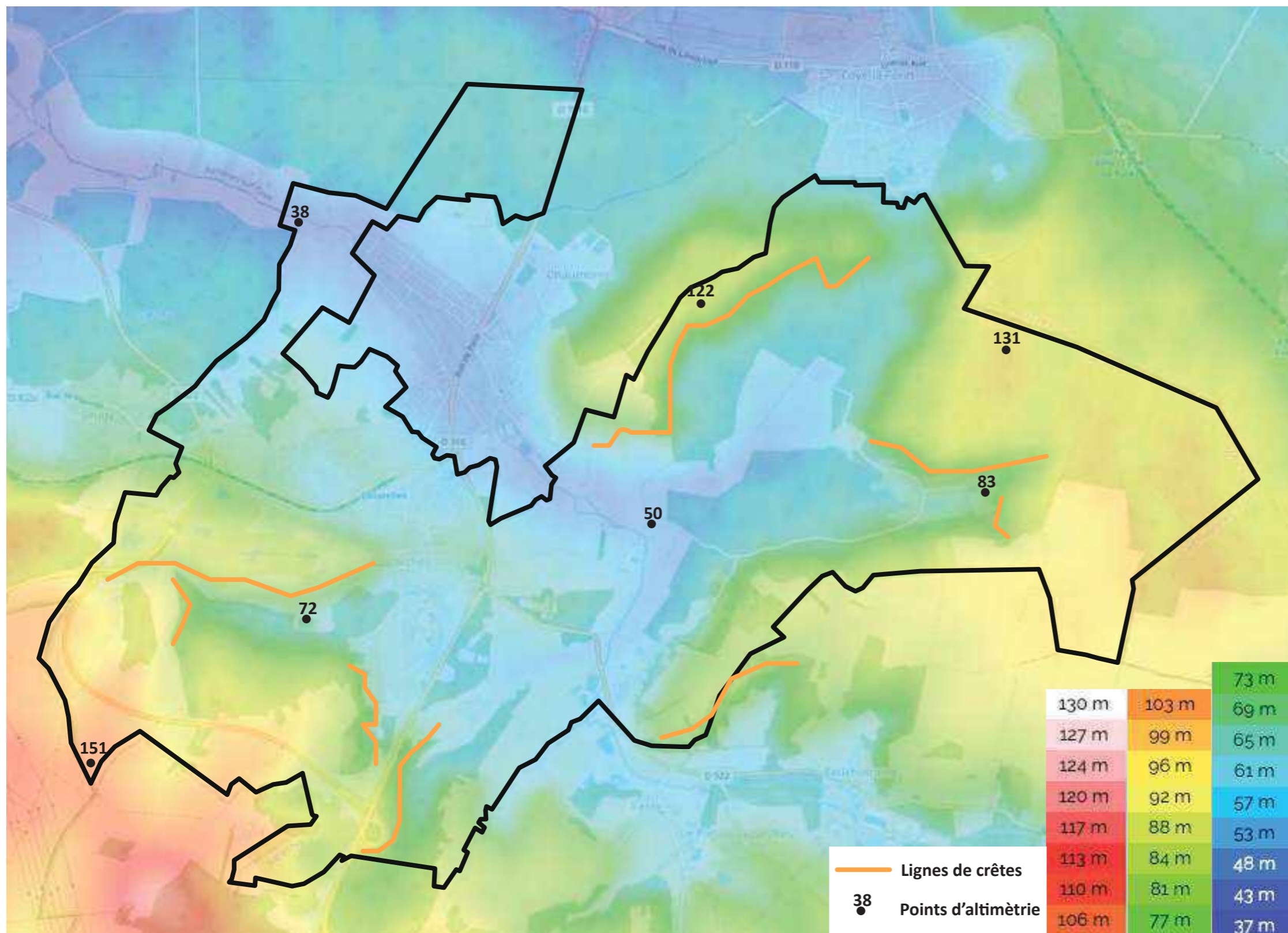
THÈMES ABORDÉS	CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS
POPULATION	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre d'habitants sur la commune augmente régulièrement, avec des périodes de croissance modérée qui suivent des périodes de plus fortes croissance, amenant la population communale à 4 828 habitants en 2020. La 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 pour les ménages à la recherche d'un pôle urbain disposant d'un bon niveau d'équipements et 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 (horizon 2030-2035), 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.
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> 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 estimés 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 à moins d'une dizaine de logements qui pourraient être créés dans les dents creuses de la trame urbaine. 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 à 7 logements sont attendus sur la zone 2AU, 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.
ÉQUIPEMENTS ET LOISIRS	<ul style="list-style-type: none"> 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 pôles 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.
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> 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 deux sièges d'exploitation agricole sur la commune et de plusieurs centres équestres dans la vallée de l'Ysieux 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.
DÉPLACEMENTS TRANSPORTS RÉSEAUX	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 pourrait 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 est fréquentée par les habitants de la commune et des alentours. Les 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. 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.



CHAPITRE II - L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I - Les caractéristiques géophysiques

1.2 Le relief



Source : Topographique-map

Le relief communal est marqué par la traversée de la vallée de l'Ysieux, dont la portion aval qui traverse Luzarches correspond à une large vallée à fond plat, plus ample que dans sa partie amont, et qui s'achève en une large plaine alluviale au contact de la vallée de l'Oise.

Le point le plus bas du territoire communal (38 m d'altitude) est situé au Nord-Est de la commune, dans le lit de la rivière l'Ysieux, en limite avec le bois de Beauvillers à Viarmes. Le point le plus haut (151 m) est situé au Sud-Ouest du territoire, au-delà de la RD922 en limite communale avec Belloy-en-France.

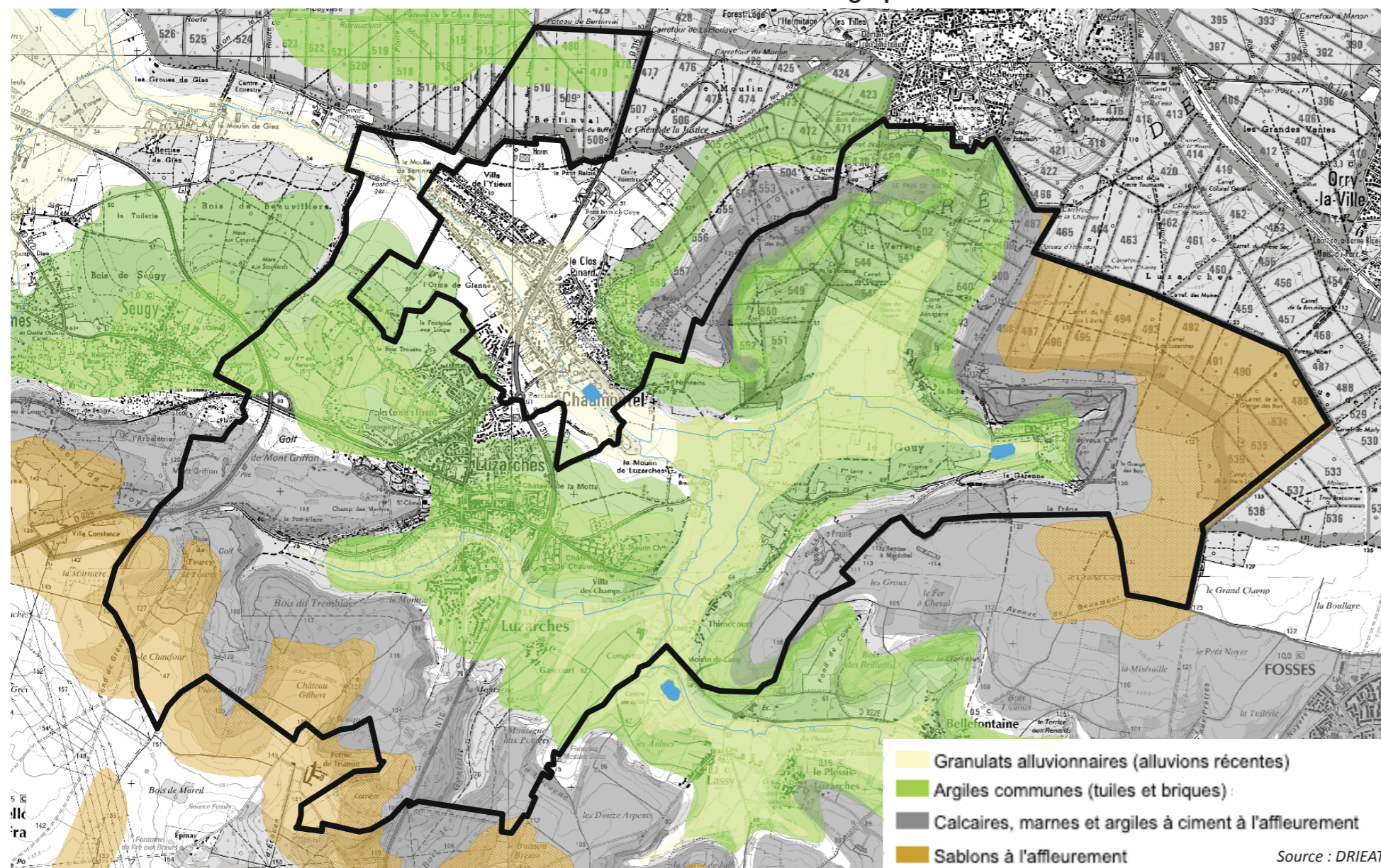
L'amplitude topographique sur la commune est donc de 113 mètres. Le dénivelé se traduit par un relief relativement accidenté, créant des coteaux relativement abrupts autour des affluents de l'Ysieux, et des lignes de crêtes particulièrement visibles sur le haut des coteaux. Ces lignes de crêtes peuvent présenter des vues lointaines sur le territoire, mais à l'inverse, elles engendrent des impacts visuels dans le paysage.

Une ligne de crête traverse sur un axe Est-ouest le secteur occupé par le golf jusqu'au secteur bâti de Saint-Côme : ce secteur, en périphérie immédiate de la ville, est donc sensible dans le paysage.

I - Les caractéristiques géophysiques

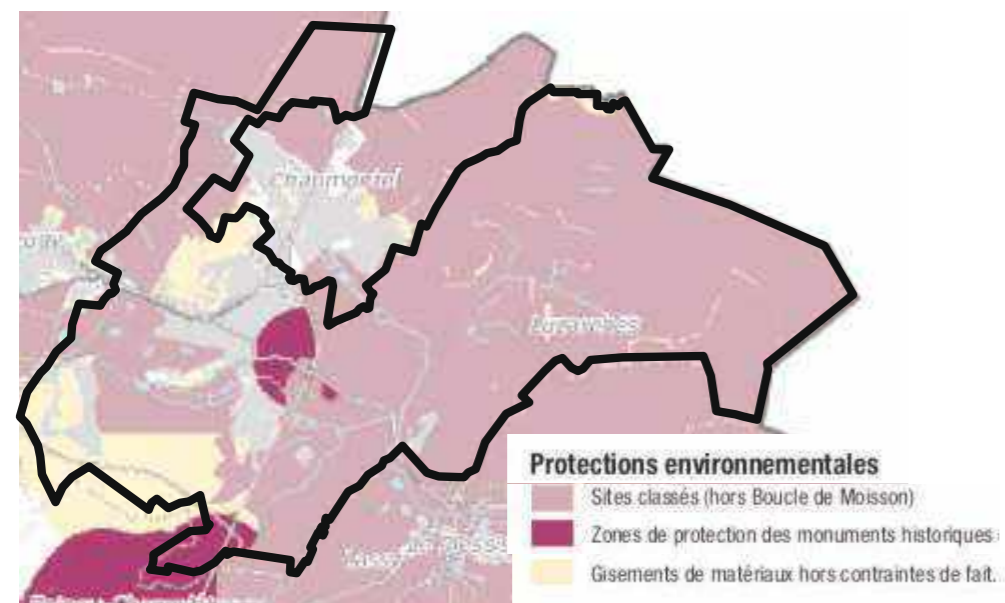
1.3 La géologie

Cartographie des ressources en matériaux de carrières



Extrait du schéma départemental des carrières

Carrières de Thimécourt, inscrites à l'inventaire national du patrimoine géologique



Commune de Luzarches



La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existant sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie a un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages.

L'analyse géologique illustre les différentes grandes régions naturelles : Plateau du Thelle, Plateau du Valois Forestier, Plaine de France. La plaine de France et le Pays de Thelle, deux régions dominées par l'agriculture intensive, présentent une géologie relativement simple, caractérisée par du limon des plateaux, dont la fertilité pour l'agriculture est reconnue.

Le Valois forestier offre une composition géologique plus complexe et plus diverse, présentant des sols souvent argileux ou sableux ce qui explique aussi la présence de nombreux boisements. L'érosion fait apparaître le socle du plateau du Valois, constitué de calcaire, au niveau du rebord du plateau (Sud du territoire communal de Luzarches).

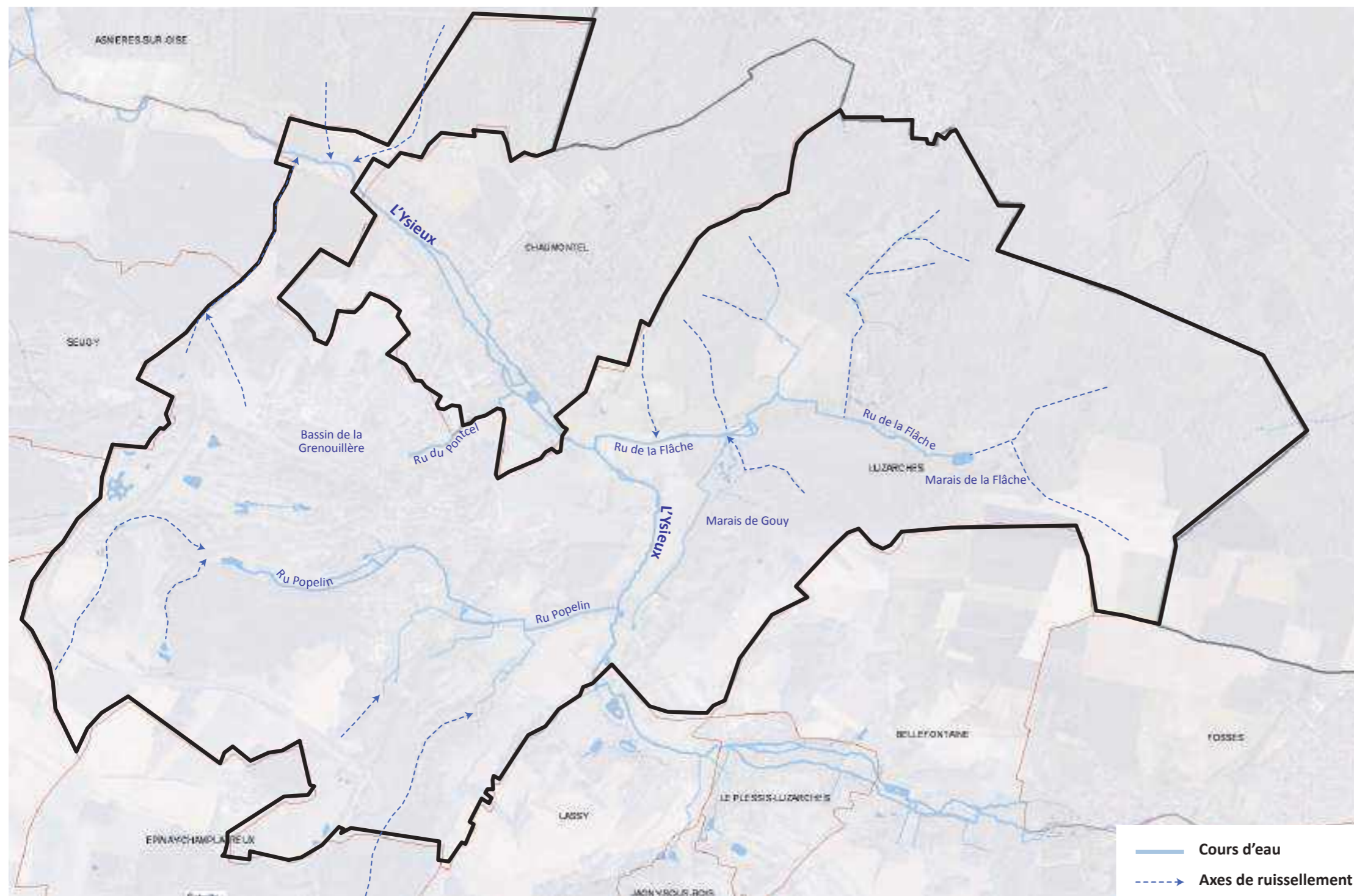
Enfin, les différentes vallées humides (Oise, Thève, Ysieux, etc) sont occupées par des alluvions qui correspondent au dépôt de matériaux sédimentaires transportés par l'eau.

Le territoire communal présente un intérêt à l'exploitation du sol et sous-sols compte tenu de la diversité de son substrat géologique (granulat, argile, calcaires et sables). Dans l'éventualité où un projet de carrière se présentait sur la commune, ce dernier devra respecter les conditions générales d'implantation définies dans le **Schéma Départemental des carrières du Val d'Oise**. En raison d'enjeux environnementaux et patrimoniaux forts dans la **vallée de l'Ysieux et autour des grands massifs forestiers**, l'autorisation d'exploitation de carrière doit être compatible avec ces protections.

À noter la présence d'un **site inscrit à l'Inventaire National du Patrimoine Géologique** : il s'agit des sables cuisien et le calcaire lutétien des carrières de Thimécourt situé entre les communes de Luzarches et de Bellefontaine. Il s'agit d'une vaste carrière de 3,5 ha révélant un front de taille long de 100 m et haut de 3 m. Ce site, aujourd'hui très végétalisé, peut être accessible grâce à un ancien chemin des carrières qui traverse le taillis. Les intérêts scientifiques et pédagogiques sont divers puisque le site présente une coupe géologique intéressante et des empreintes et fossiles de mollusques. Un itinéraire pédagogique et touristique à travers les géosites de la Vallée de l'Ysieux pourrait être envisagé.

II - La ressource en eau

2.1 Le bassin versant de l'Ysieux et sa gouvernance



Le réseau hydrographique est important sur le territoire de Luzarches. **Le cours d'eau majeur est constitué de la rivière l'Ysieux** qui traverse le territoire communal du sud-est vers le Nord-Ouest. L'Ysieux est un affluent de l'Oise et il appartient au grand bassin versant de la Seine. La rivière prend sa source à la Fontaine de Rocourt sur la commune de Marly-la-Ville et s'écoule sur environ 15,1 km. La pente moyenne du cours d'eau est de 0,33%. L'Ysieux est l'exutoire d'un bassin versant de 73 km² environ. Sur la majorité du linéaire, l'écoulement du cours d'eau est peu rapide. La

rivière se rejette dans la Thève 300 m environ avant sa confluence avec l'Oise sur la commune d'Asnières-sur-Oise. L'étang du Grand Vivier représente l'exutoire du bras droit de l'Ysieux.

Le territoire de Luzarches est également traversé par un **réseau de rus, affluents de l'Ysieux** :

- **la Flèche** à l'Est, long de 2,84 km environ, prend sa source sur la commune de Luzarches et se rejette dans l'Ysieux un peu à l'aval du moulin de Luzarches. Le marais de la Flèche, situé en limite du territoire com-

munal de Chaumontel, joue le rôle de trop-plein pour l'Ysieux ;

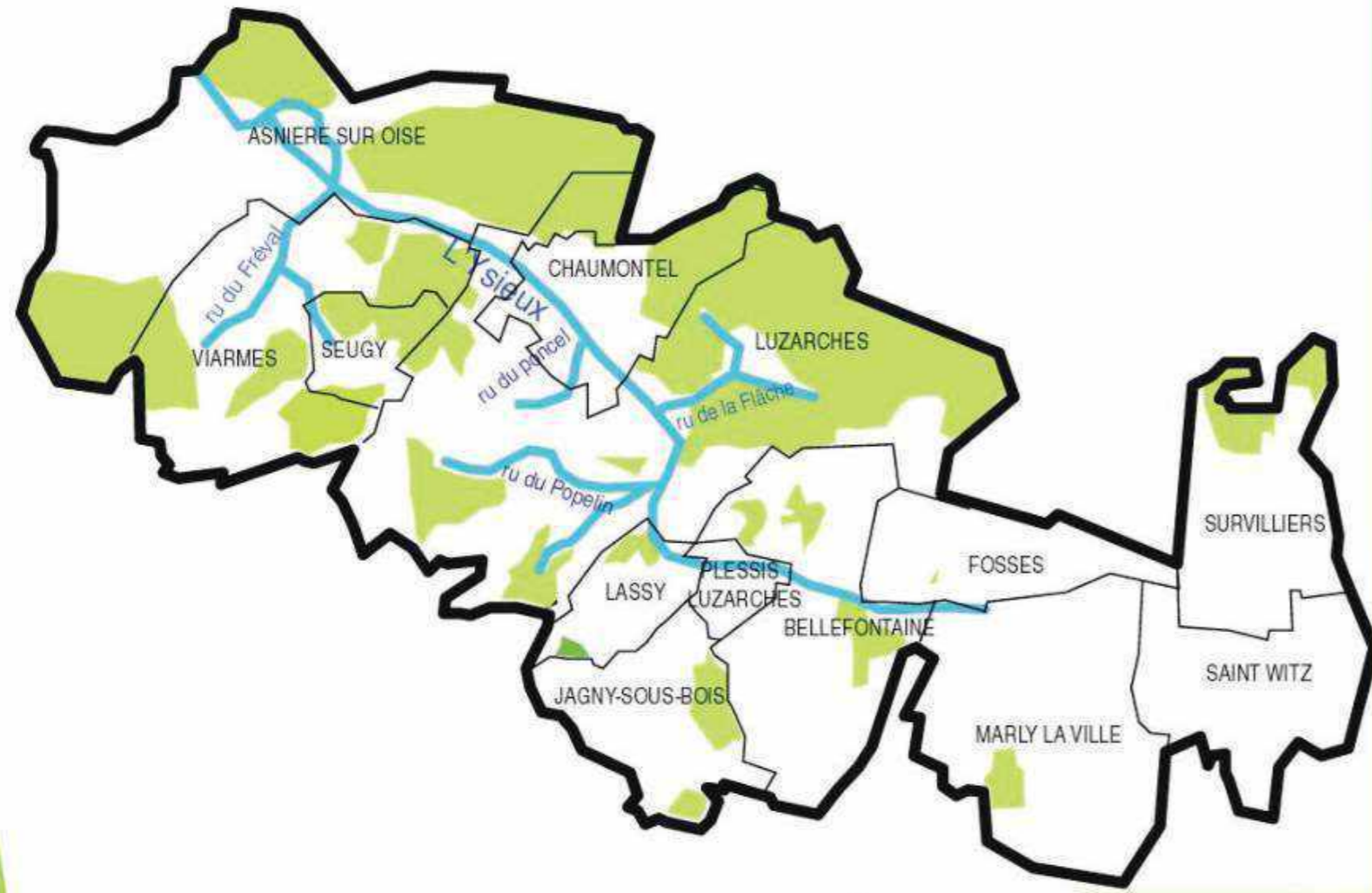
- **le Popelin** au Sud, qui prend sa source sur la commune de Luzarches en mont des équipements sportifs, s'écoule entre la rue des Gantiers et les équipements scolaires, et se rejette dans l'Ysieux près du club équestre de la Sente proche du hameau de Timécourt après un parcours de 2,66 km environ. Ce ru comprend une multitude de ramifications, dont l'une au sud de la ville qui s'écoule à l'est du hameau de Gascourt ;
- **le Pontcel** au Nord de la ville, long de 1,2 km environ, il prend sa source sur la commune de Luzarches au niveau de la résidence de l'Île-de-France en centre-ville et se jette dans l'Ysieux sur la commune de Chaumontel.

On trouve à Luzarches **plusieurs pièces d'eau** (étangs du golf, étang d'Hérivaux) et plusieurs zones humides situées principalement dans la partie Ouest du territoire. Ces dernières jouent un rôle important dans la gestion des eaux de ruissellement et présentent parfois une certaine richesse écologique.

Le territoire communal fait ainsi partie du bassin hydrographique de la Seine, soumis aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - **SDAGE 2022-2027** (document en cours, prochainement en vigueur). Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et quantité des eaux au sein du bassin. Il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin, dont les activités ou les aménagements qui ont un impact sur la ressource en eau, et fixe des objectifs

II - La ressource en eau

Les 13 communes du bassin versant de l'Ysieux



Source : SIMABY - syndicat intercommunal d'aménagement du bassin de l'Ysieux

de qualité écologique et physico-chimique pour les cours d'eau. En revanche, la commune n'est pas concernée par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), document pouvant traduire localement les orientations du SDAGE.

La gestion et l'entretien du bassin versant sont assurés par le **Syndicat Intercommunal Mixte d'Aménagement du Bassin de l'Ysieux (SIMABY)** qui couvre 13 communes. Le SIMABY a également pris la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) depuis 2020. À ce titre, le SIMABY est **compétent sur les ouvrages de gestion des inondations** présents sur la commune :

- **Ouvrages du marais de Gouy**
- **Ouvrages du marais de la Flèche**
- **Grille place de l'Europe**
- **Bassin de la Grenouillère**

Depuis 2008, les bassins du marais de la Flèche ont été agrandis afin de limiter au maximum les débordements sur les parties agglomérées de la commune de Chaumontel située en aval. Des bassins de retenue ont été aménagés au sud de la rue de la Grenouillère dans le tissu urbain de Luzarches, en amont du ru du Pontcel. Le marais de Gouy a fait l'objet de plusieurs aménagements avec l'installation d'une vanne de vidange et d'un déversoir à Thimécourt. Les berges du ru du Pontcel ont également été réaménagées. Par ailleurs, une étude de restauration écologique et hydromorphologique de l'Ysieux sur l'ensemble du bassin versant a permis d'élaborer un programme d'aménagement pour les années à venir.

Ouvrages de gestion des inondation du Marais de la Flèche



Commune de Luzarches

Ouvrages de gestion des inondation du Marais de Gouy



Source : SIABY

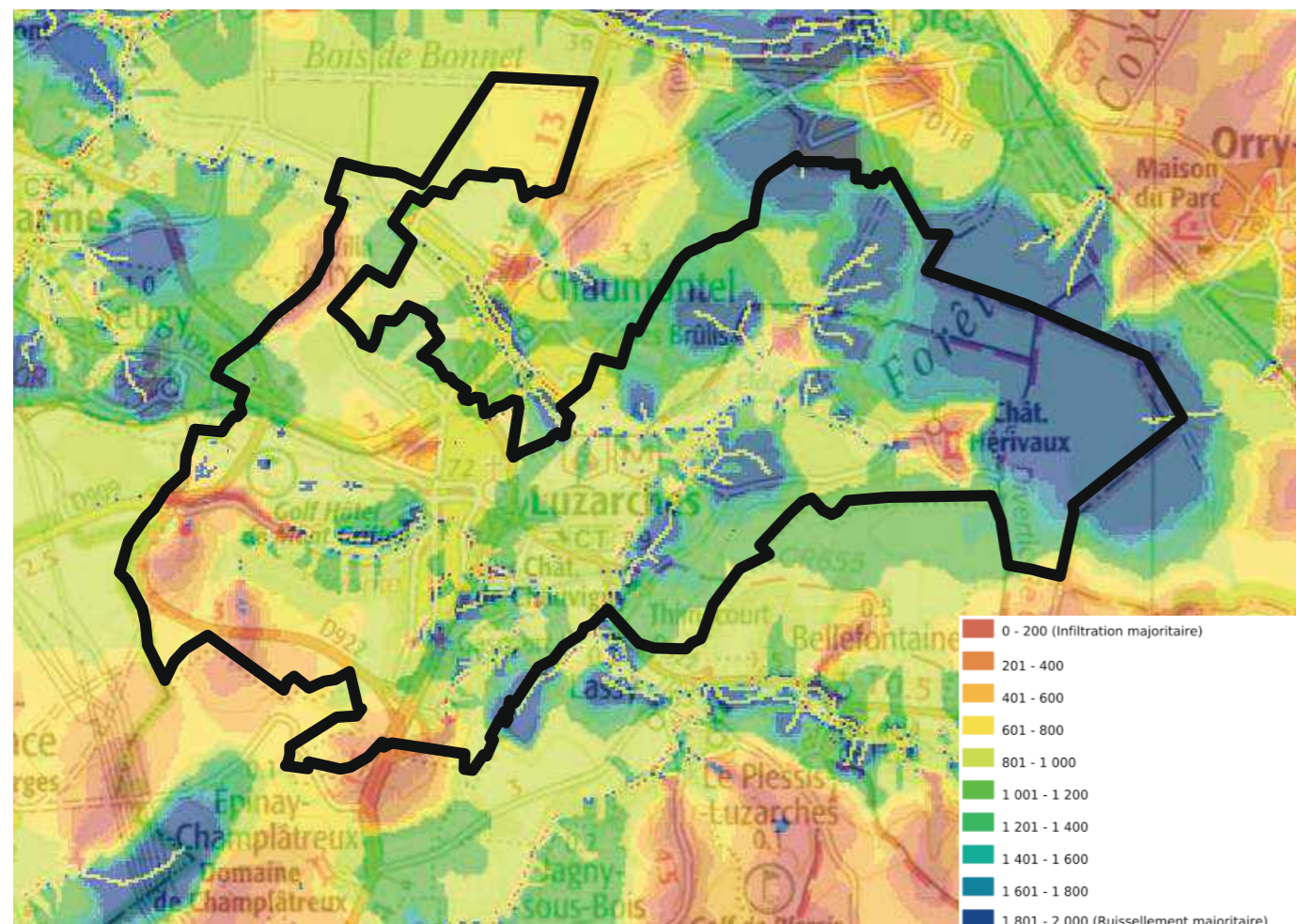
II - La ressource en eau

Enjeux du SDAGE / PGRI 2022-2027	État des lieux sur la commune et objectifs à atteindre	Éléments avec lequel le PLU doit être compatible
1 - Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité restaurée	<p><u>Etat des lieux :</u> Globalement, les zones humides régressent à l'échelle du bassin Seine-Normandie. Les zones à dominante humide identifiées par l'Agence de l'eau et la DRIEAT sont présentes dans la vallée de l'Ysieux et ses affluents</p> <p><u>Objectifs à atteindre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier et préserver les milieux humides dans les documents d'urbanisme • Préserver le lit majeur des cours d'eau et leurs fonctionnalités • Restaurer les fonctionnalités des milieux humides en tête de bassin versant • Restaurer les continuités écologiques (libre écoulement de l'eau, habitats) 	<p>Fixer au PLU des dispositions réglementaires permettant de préserver et restaurer les zones à dominante humide identifiées à l'inventaire du SDAGE (cf : cartographie précédente).</p> <p>Identifier les zones humides fortement dégradées pouvant faire l'objet de restauration.</p> <p>Compenser à hauteur de 150 % les éventuelles surfaces affectées (200 % si la compensation est en dehors de l'unité hydrographique).</p>
2 - Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable	<p><u>Etat des lieux :</u> La commune ne compte pas de point de captage. L'activité agricole et d'élevage est présente sur la commune.</p> <p><u>Objectifs à atteindre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la qualité de l'eau des captages et restaurer les plus dégradés • Lutter contre le ruissellement à l'amont des points de captage d'Asnières • Adopter une politique de réduction des pollutions diffuses au-delà des aires de captage • Aménager les bassins versants et parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses 	<p>Protéger les captages dans le PLU à travers une occupation des sols compatible avec la protection de la ressource sur les périmètres de protection immédiats, rapprochés, voire éloignés (classement en zone N en dehors des zones déjà construites préconisé).</p> <p>Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements dans le PLU : arbres, haies, talus, boiselements, mares.</p> <p>Développer et maintenir les prairies en encourageant l'activité d'élevage.</p> <p>Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques</p>
3 - Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	<p><u>Etat des lieux :</u> Les activités économiques présentes sur la commune n'émettent pas de rejets directs dans les cours d'eau. La commune est en assainissement collectif. De nombreux aménagements visant à la gestion des eaux de ruissellement pluvial ont déjà été mis en place sur la commune par le SIABY.</p> <p><u>Objectifs à atteindre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion par temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées • Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux pluviales pour les secteurs ouverts à l'urbanisation dans les PLU 	<p>Rendre possible un développement démographique cohérent avec la capacité de la station d'épuration.</p> <p>Évaluer les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs (ou la densification significative d'un secteur) sur les écoulements d'eaux pluviales d'un point de vue qualitatif et quantitatif et sur le fonctionnement du système d'assainissement. Le SDAGE préconise de privilégier l'urbanisation sur les zones déjà desservies par les réseaux publics, d'imposer une part minimum de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, de compenser l'imperméabilisation en désimperméabilisant des surfaces déjà imperméabilisées à hauteur de 150 % en milieu urbain, 100 % en milieu rural.</p> <p>Traduire le schéma de gestion pluviale dans le PLU pour une gestion des eaux pluviales à la source.</p>
4 - Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	<p><u>Etat des lieux :</u> Les projections climatiques conduisent à anticiper les éventuelles sécheresses et canicules, et les épisodes de pluie intense.</p> <p><u>Objectifs à atteindre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévenir le risque d'inondation • Accroître la sobriété en eau de tous les usages • Mieux encadrer les solutions de substitution aux prélèvements directs dans les cours d'eau et les nappes 	<p>Adapter les tissus urbains aux canicules en protégeant les zones humides et en végétalisant l'espace urbain.</p> <p>Concilier le scénario de développement démographique et projection de développement économique avec la disponibilité de la ressource en eau.</p> <p>Favoriser l'utilisation de l'eau de pluie comme alternative à l'eau potable pour tous les usages possibles.</p>
5 - Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	<p><u>Etat des lieux :</u> La commune n'étant pas sur le littoral, elle n'est pas directement concernée par cette orientation à partir du moment où les pollutions diffuses (orientation 2) et ponctuelles (orientation 3) sont gérées.</p>	<p>Cf : Orientations 2 et 3</p>

II - La ressource en eau

2.2 Les nappes phréatiques et l'eau destinée à la consommation

Aptitude des sols à l'infiltration ou au ruissellement des eaux de surface



Source : Indice de développement et de persistance des réseaux (IDPR) - BRGM

Aire d'alimentation de captage



Source : aire-captage.fr - Office international de l'eau (OIEau)

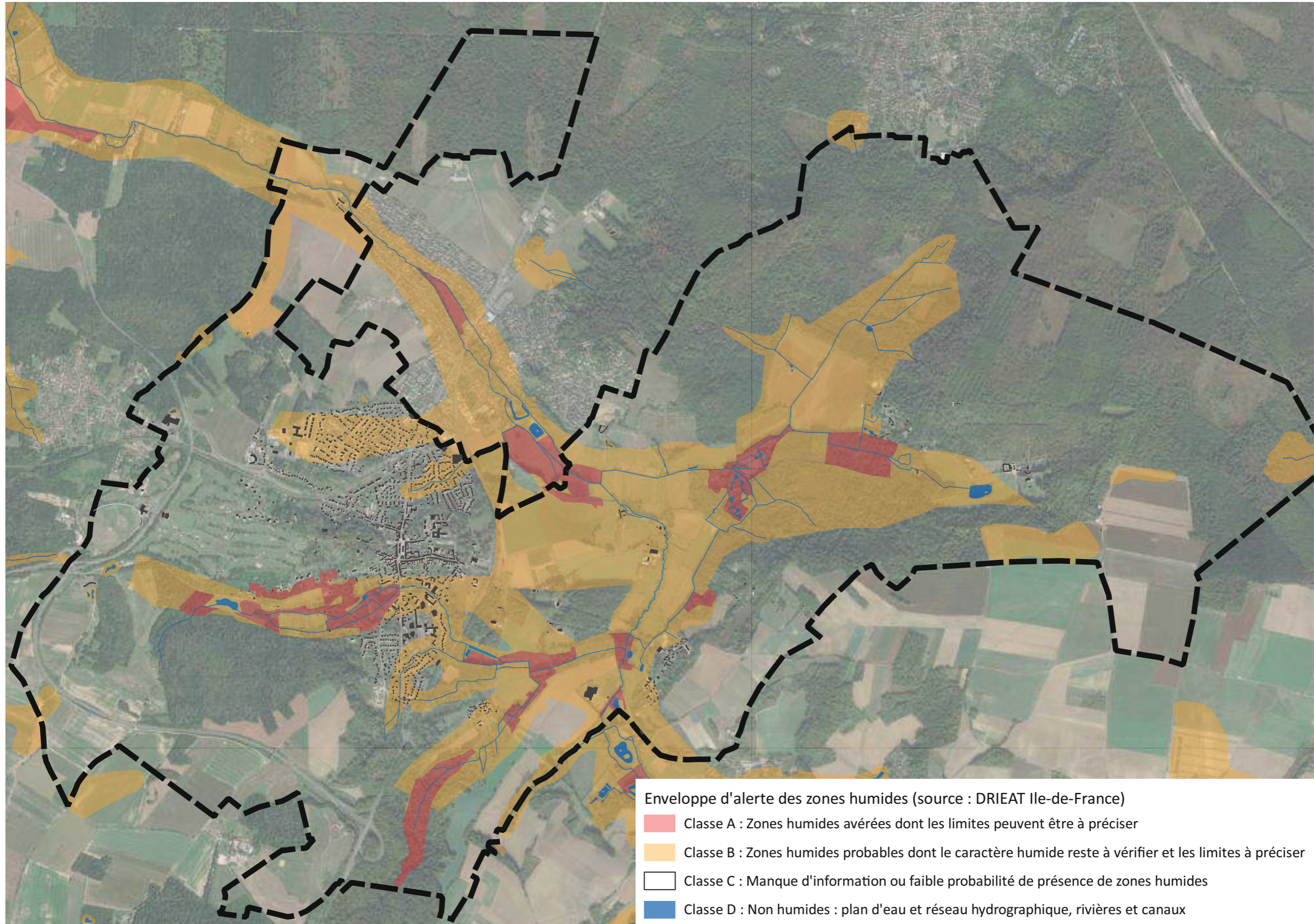
Selon la nature des sols et les formations du sous-sol, les eaux de surface ont tendance plutôt à s'infiltrer ou à ruisseler. Ainsi, les sols du fond de vallée et des coteaux où affleurent les sables sont à hydrométrie variable. Cela détermine la zone aquifère et la zone d'émergence de sources. On distingue ainsi un périmètre où l'eau est dynamique et peut entraîner des infiltrations importantes (zone difficilement constructible), et une zone où la nappe phréatique est moins impactée par les infiltrations des eaux de surface, ce qui rend les terrains plus ou moins aptes à la construction ou aux activités agricoles. On constate sur la commune des **épiphénomènes de terrains inondables ou marécageux le long de la vallée de l'Ysieux, notamment au contact des vallées sèches et des rus affluents**, au marais de la Flèche, Moulin d'Herivaux, lieu-dit La Biche, La Grenouillère et autour de la RD922 principalement. Les nappes aquifères affleurent de l'eau entre moins 1,00 m et moins 2,00 m de profondeur.

Le territoire communal se compose de **plusieurs nappes d'eaux souterraines** :

- La nappe de l'Oligocène circule dans les formations géologiques faites de sables de cuise, de marnes et de calcaire de Brie. Elle se cantonne au droit des petites buttes témoins. L'émergence de cette nappe s'effectue entre 170 et 160 m d'altitude, sous forme de sources de faible débit.
- La nappe de l'éocène supérieur circule à la fois dans les assises du marno-calcaire de Saint-Ouen et des sables de Beauchamp. Elle est peu présente et son niveau se situe vers la cote 130 m.
- La nappe de l'éocène moyen et inférieur baigne essentiellement les sables de cuise et la base du calcaire grossier. Elle émerge au contact des argiles, qui constituent son substratum imperméables, vers 60 m d'altitude. L'émergence s'effectue sous forme de sources : « Fontaines aux Moines », « Fontaine St-pierre », « Source des Aulnes », « Fontaines aux renards ». L'écoulement de la nappe s'effectue du Sud vers le Nord, en sens contraire de la nappe précédente.
- La nappe de la craie, présente au Nord et à l'Ouest de la commune, est particulièrement bien développée. Cette masse d'eau se situe à l'extrémité Sud-Est de la faille de l'anticlinal de Bray et le facteur tectonique a contribué à dégager la couverture tertiaire fissurée et présente une forte perméabilité, favorable à l'accumulation et à l'exploitation des eaux souterraines. Compte tenu de la qualité et quantité de la ressource en eau, cette nappe aquifère constitue la plus intéressante réserve du Nord de l'Île-de-France avec des possibilités de production importantes (50 000 m³/jour pouvant atteindre 200 000 m³/jour en 2015). Cependant, on constate des teneurs en nitrate assez élevées liés à l'importance et à la nature de l'activité agricole. Cette importante nappe alluviale de l'Oise est exploitée par le SIECCAO, Syndicat intercommunal qui a la gestion de **4 points de captage situés sur la commune d'Asnières-sur-Oise et qui assure les ressources en eau de 13 communes, dont Luzarches**.
- Plusieurs anciens captages qui alimentaient autrefois la ville de Luzarches et les hameaux sont recensés sur la commune : plusieurs captages près du stade et un rue de Meaux dans la vallée du Popelin, un ancien captage au lieu-dit La Prairie, un au hameau d'Herivaux, et un ancien puits à Thimécourt. Le territoire de Luzarches n'est donc pas directement concerné par un point de captage de la ressource en eau en activité, et **les périmètres de protection rapprochés et éloignés des champs captants d'Asnières-sur-Oise ne s'étendent pas sur le territoire communal**. Cependant, le captage « **Beaumont-Asnières 1** » fait l'objet d'un **périmètre de protection plus large autour de la notion d'aire d'alimentation de captage (AAC)** en raison de problématiques liées aux nitrates et aux pesticides. L'AAC regroupe l'ensemble des surfaces où toute goutte d'eau tombée au sol est susceptible de parvenir jusqu'au captage : la totalité du territoire de Luzarches est ainsi concernée par l'aire de protection. L'enjeu de l'identification des périmètres AAC vise à mettre en œuvre des actions de protection de la ressource en eau.

II - La ressource en eau

2.3 L'enveloppe d'alerte des zones humides



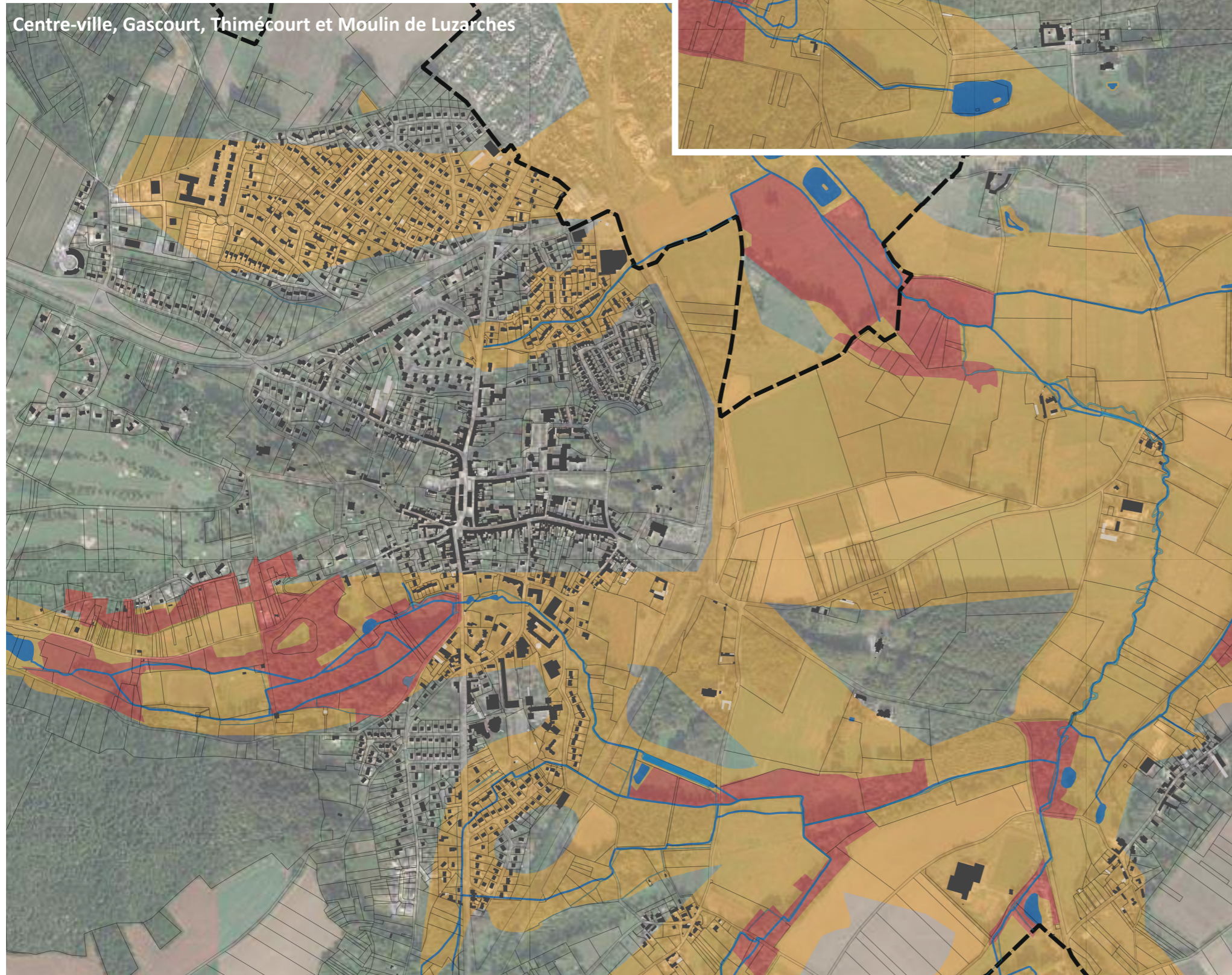
II - La ressource en eau

L'enveloppe d'alerte des zones humides (zoom secteurs bâtis)

Enveloppe d'alerte des zones humides (source : DRIEAT Ile-de-France)

- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique, rivières et canaux

Centre-ville, Gascourt, Thimécourt et Moulin de Luzarches



Commune de Luzarches

Ecartis d'Erivaux et La Biche

La cartographie des enveloppes d'alerte représente la probabilité de présence de zones humides, réalisé en 2010 par la DRIEAT et actualisée en 2021. Le tableau ci-dessous précise les 4 classes d'alerte.

Classe 2021	Description
A	Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser : - zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l' arrêté du 24 juin 2008 ; - zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ; - zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.
B	Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
C	Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
D	Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

Tant que le caractère humide n'a pas été vérifié, **cette cartographie n'a pas de portée juridique**. Cependant, bien qu'elle soit de nature informative, la **DRIEAT recommande des pratiques à appliquer dans les PLU** et lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Pratique en termes d'instruction CLASSE A

La zone est considérée comme intégralement humide par le service instructeur, sauf démonstration contraire de la part du pétitionnaire validée par le service instructeur.

Les limites des zones humides peuvent être précisées par le pétitionnaire. Un diagnostic complémentaire est demandé si l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés s'étendent au-delà de la zone humide décrite par la classe A.

Pratique en termes d'instruction CLASSE B

Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées.

Pratique en termes d'instruction CLASSE C

Le pétitionnaire apporte les éléments d'appréciation supplémentaires sur la probabilité de présence de zones humides. Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 doit être réalisé lorsque les faisceaux d'indices se dessinent ou s'il n'y a pas d'information disponible. Il est possible de ne pas réaliser de diagnostic zones humides sous réserve d'une démonstration solide d'une faible probabilité de présence de zones humides validée par le service instructeur.

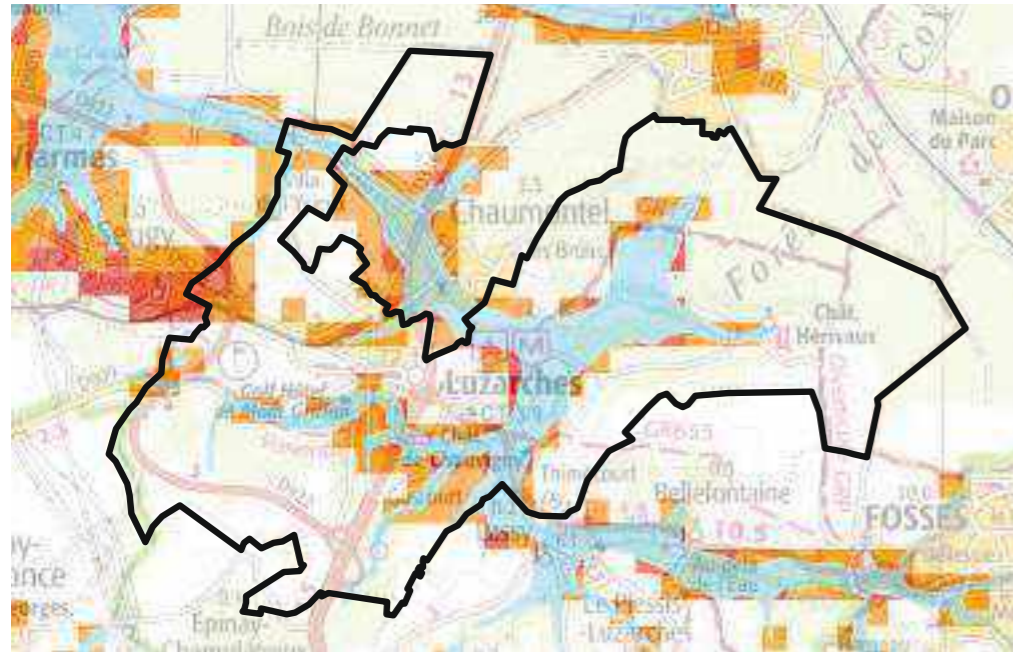
Pratique en termes d'instruction CLASSE D

Par définition, les surfaces en eau ne sont pas des zones humides au sens réglementaire. Cela étant, les berges et abords de plans d'eau ainsi que certaines mares peuvent être considérés comme des zones humides au cas par cas.

III - Analyse des risques naturels et technologiques, des nuisances et qualité de l'air

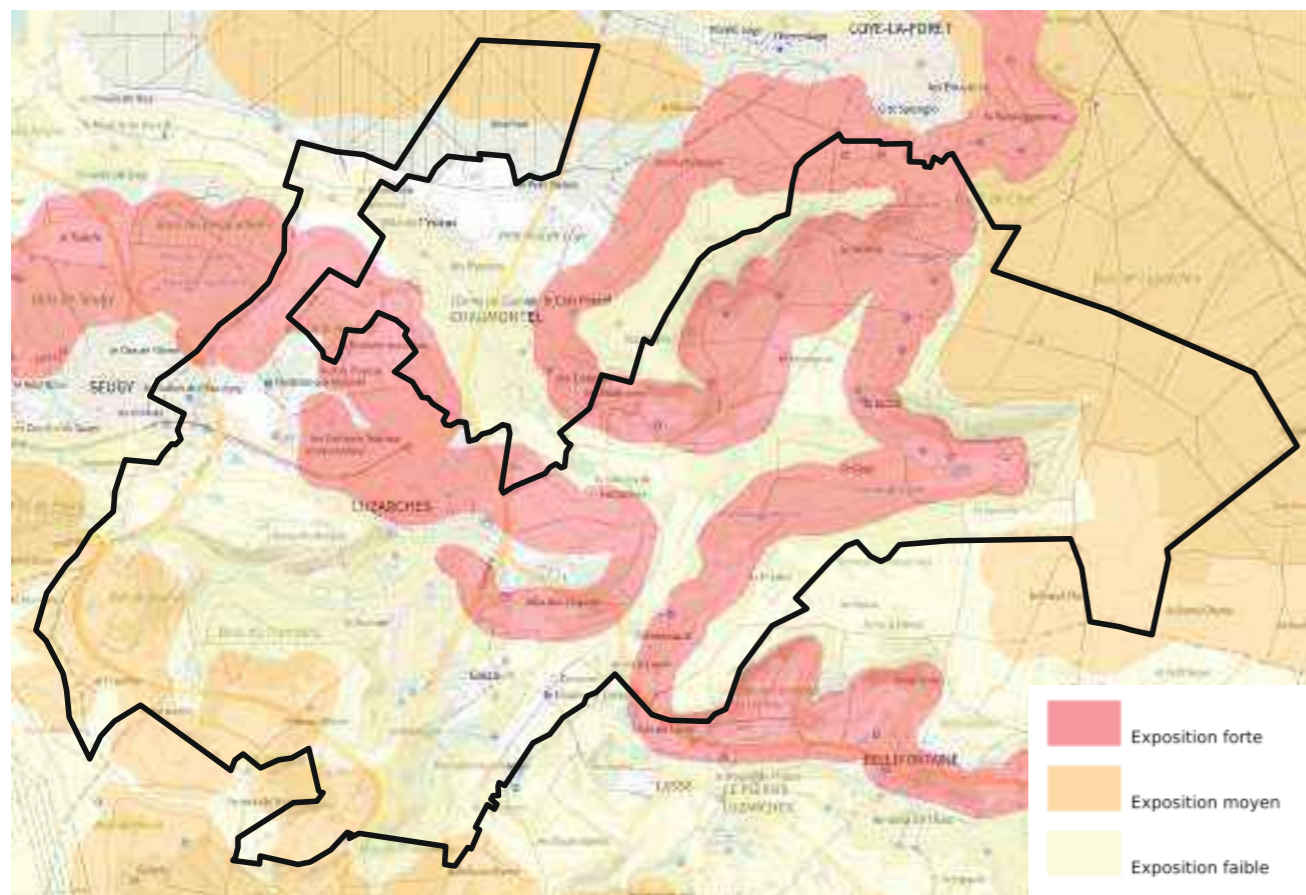
3.1 Le risque d'inondation

L'aléa de remontée de nappe phréatique



Source : Géorisque.gouv.fr - BRGM

3.2 Le risque de retrait-gonflement des argiles



Source : Géorisque.gouv.fr - BRGM

Le risque d'inondation peut être lié à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines. Sur la commune, **5 arrêtés de catastrophes naturelles pour inondations et/ou coulées de boue** ont été pris en 1987, 1992, 1999, 2000 et 2016.

Luzarches fait l'objet du programme d'action de prévention des inondations (PAPI) de la vallée de l'Oise adopté en 2020 et qui a pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Il s'agit d'un outil de contractualisation entre l'État et les collectivités qui permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque. Le territoire communal n'est pas soumis à un territoire à risque important d'inondation (TRI) et n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), mettant en avant un risque qui reste modéré.

Le risque d'inondation est donc principalement lié aux ruissellements d'eaux pluviales et au risque de remontées de nappes. L'ensemble du fond de vallée et des affluents de l'Ysieux est concerné par une nappe subaffleurante impliquant des inondations potentielles, y compris en milieux urbains autour du ru du Popelin et du Poncet. L'aléa concerne également les écarts dès lors que les tissus bâtis sont proches des lits mineurs des cours d'eau.

Les lignes de crêtes et les talwegs recensés sur le territoire communal conditionnent les bassins versants et les cheminements empruntés par les eaux de ruissellement lors de précipitations. On distingue **trois bassins versants** au sein du territoire communal :

- **Le premier, à l'Est, draine l'ensemble des eaux du plateau** (sur la commune de Luzarches et sur les communes limitrophes) en empruntant les rus et fossés existants jusqu'à la rivière de l'Ysieux, exutoire final des eaux de ruissellement. Sur ce secteur, le couvert végétal joue un rôle important dans l'assimilation des eaux par les sols ce qui limite l'accumulation d'eau en aval. Les eaux provenant du plateau agricole situé au-dessus du hameau de Thimécourt dévalent les champs cultivés de façon importante et peuvent présenter un certain risque lors d'épisodes pluvieux intenses. **Ce risque est désormais en partie maîtrisé par les aménagements du SIMABY sur le Marais de Gouy.**

- **Le second, au Sud-Ouest, drain les eaux du plateau d'Epinay Champlâtreux et du golf en se dirigeant vers le ruisseau du Popelin.** Le bois du Tremblay ralentit le ruissellement. En revanche, les aménagements de la déviation ayant entraîné une imperméabilisation des sols et la modification du sol naturel (remblai et déblai) ont engendré des épisodes de coulées de boue suite à de forts événements pluvieux.

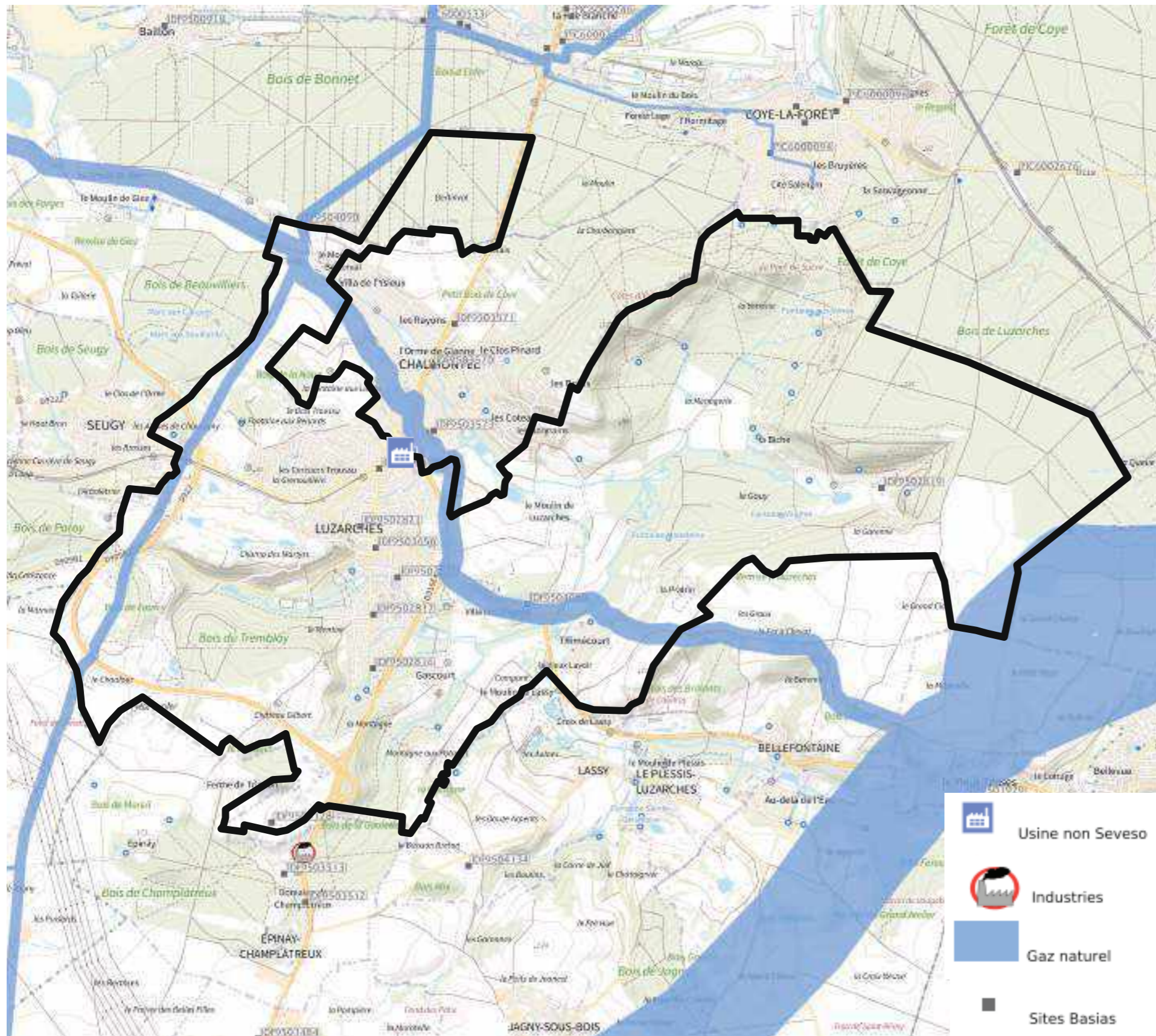
- **Le troisième, moins étendu, est situé au Nord-Ouest du territoire communal. Il dirige les eaux de pluie directement dans l'Ysieux.** La route de Baillon, connaît des ruissellements parfois importants.

- Enfin, **les eaux descendant du plateau du golf empruntent parfois les rues orientées Est-ouest comme la rue Vivien** ; elles jouent le rôle de gouttières naturelles. Le secteur Ouest de la ville est donc sensible aux ruissellements.

Selon le site du BRGM, il n'y a pas de mouvements de terrain recensés sur la commune, ni d'informations connues concernant des cavités souterraines. En revanche, la commune est concernée par un aléa de retrait-gonflement des sols argileux, dont la variation de la teneur en eau peut entraîner une instabilité des terrains. Cet aléa concerne une grande partie Nord du centre-ville de Luzarches, de la mairie jusqu'aux limites avec Chaumontel. L'aléa est également fort le long du ru du Popelin au niveau de la rue des Gantiers. Tout le hameau de Thimécourt est directement concerné par cet aléa fort, de même que les écarts de la Villa des Champs, Moulin de Luzarches, La Biche et Hérivaux. Des précautions doivent être prises pour les constructions nouvelles dans les secteurs d'aléa fort : ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait gonflement des sols argileux » éditée par le DDT 95, qui pourra être annexée au règlement écrit du PLU.

III - Analyse des risques naturels et technologiques, des nuisances et qualité de l'air

3.3 Les risques technologiques et pollution des sols



Source : Géorisque.gouv.fr - BRGM

Luzarches ne compte **aucune Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**. L'entreprise Grimonprez Production Gears, site de production spécialisé dans la fabrication d'engrenages, est située sur la commune de Chamontel, mais très proche du tissu bâti de Luzarches puisque en face au Carrefour Market de Luzarches (dernière inspection du site par la DRIEAT en janvier 2022).

Les infrastructures de transport du gaz naturel traversent le territoire communal et longent globalement la RD 316, de la RD922 et de la RD 909. Ces canalisations impliquent une servitude de passage pour l'entretien. Un risque de surpression existe aux abords de ce réseau.

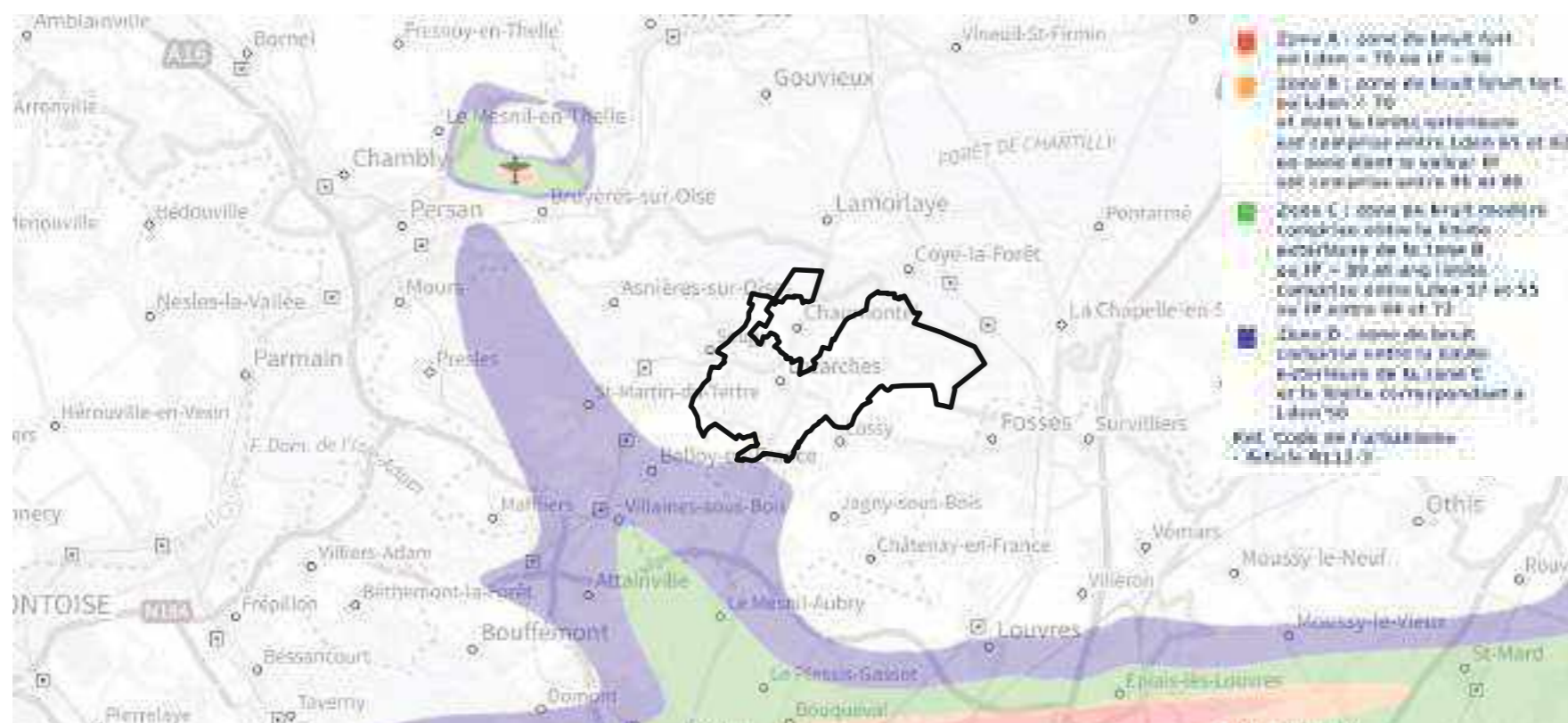
Luzarches ne compte pas de sites pollués ou potentiellement pollués connus sur la commune. 10 anciens sites industriels ou en services sont recensés par la base de données Casias du BRGM : il s'agit de garages automobiles, de sites de production (machines, piles) ou d'artisanat (soudure) en activités dans la ville, du centre de collecte des déchets en limite avec Epinay-Champlâtreux, ou encore de l'ancienne blanchisserie à Hérivaux. L'objectif de cet inventaire vise à recenser tous les sites industriels, abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Risques technologiques et pollution des sols

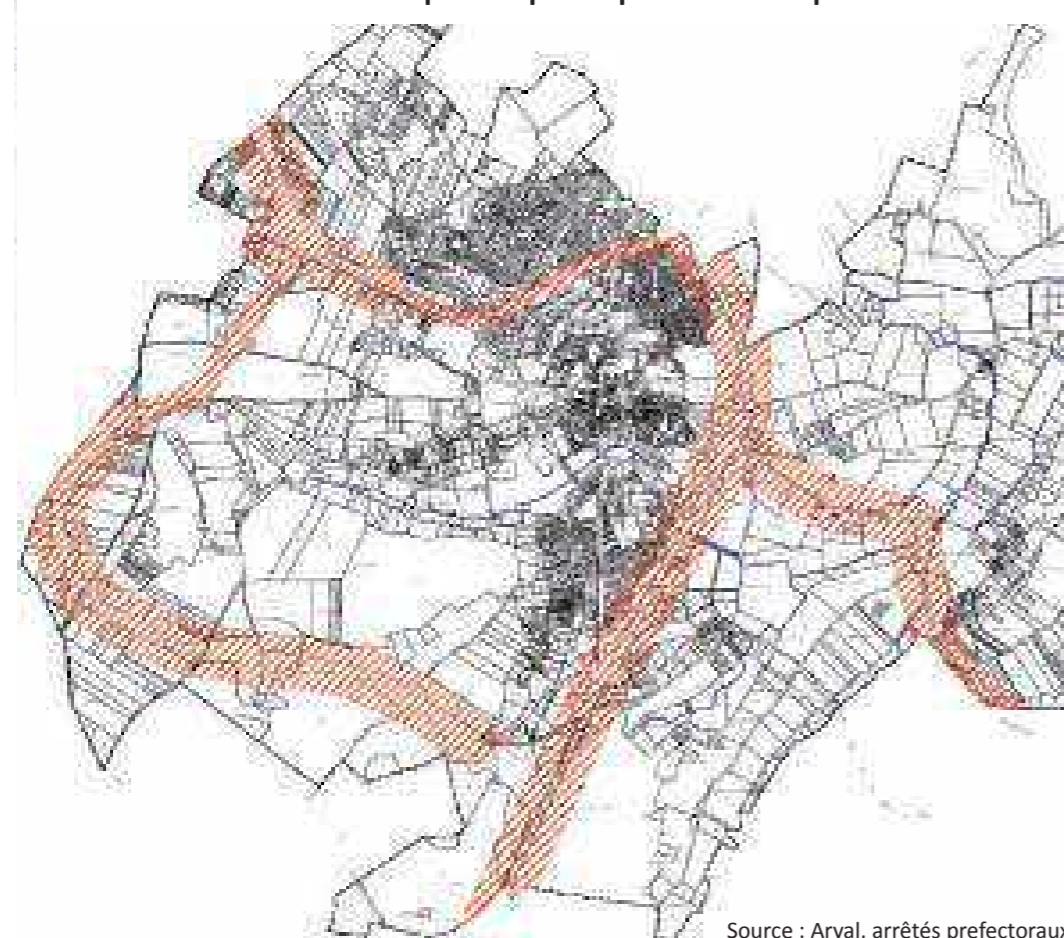
III - Analyse des risques naturels et technologiques, des nuisances et qualité de l'air

3.4 La prise en compte des nuisances

Extrait des Plans d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy- Charles de Gaulle et de l'aérodrome de Persan-Beaumont



Extrait des secteurs concernés par des prescriptions acoustiques



Source : Arval, arrêtés préfectoraux

La commune de Luzarches est située à 13 km des pistes de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, et à 10 km de celui de l'aérodrome de Persan-Beaumont. Ces infrastructures aéroportuaires font l'objet d'un Plan d'exposition au bruit (PEB) qui vise à organiser l'urbanisation proche des aérodromes en préservant l'activité aéroportuaire et qui s'impose aux PLU. Il délimite quatre zones de gêne quantifiée par l'indice Level day evening night (Lden) qui qualifie le niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée.

- une zone A de bruit fort (Lden supérieur ou égal à 70) ;
- une zone B de bruit fort (Lden supérieur à une valeur choisie entre 65 et 62) ;
- une zone C de bruit modéré (Lden supérieur à une valeur choisie entre 57 et 55) ;
- une zone D obligatoire sur les plus grandes plates formes aéroportuaires (Lden supérieur à 50).

L'article L.147-6 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.

Le territoire de Luzarches est concerné très partiellement par la zone D du 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 sans incidences sur les tissus bâtis.

En dehors des infrastructures aéroportuaires, il faut signaler la présence d'infrastructures routières et ferrées pouvant engendrer des nuisances acoustiques. La RD316 et la RD922 sont deux voies considérées comme routes de niveau de priorité 1 «réseau structurant départemental», selon la hiérarchie du réseau routier départemental, et comme routes de catégorie 3 concernant le classement de nuisances sonores, qui implique **des prescriptions acoustiques à prendre en compte pour les constructions nouvelles** dans un périmètre de 100 m de part et d'autre de ces voies, sauf la portion de RD922 située entre l'entrée d'agglomération de Luzarches et Chaumontel. La RD909 est quant à elle en catégorie 4 impliquant une largeur maximum de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie concernée par les prescriptions. La voie ferrée Paris/Luzarches implique des prescriptions acoustiques sur 10 m de part et d'autre de la voie ferrée.

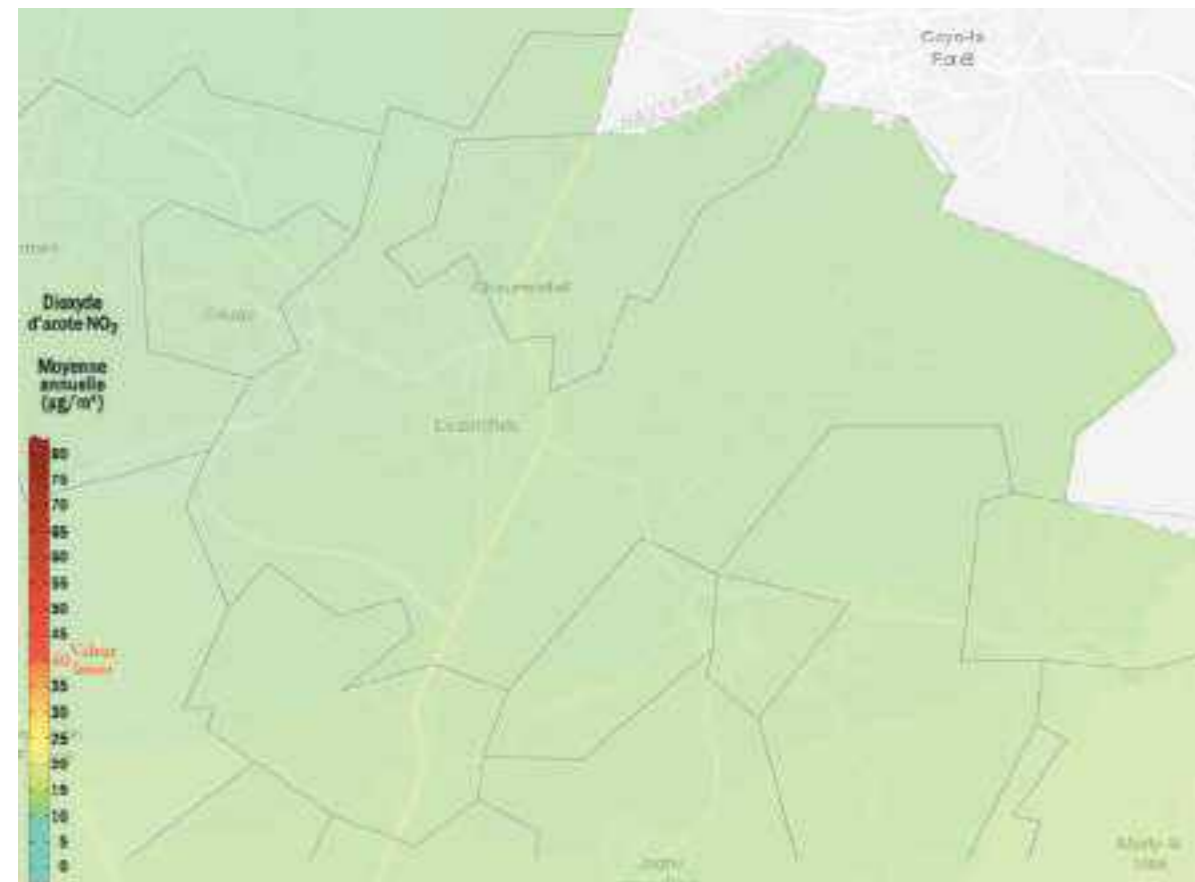
Grâce à l'arrêté de nuisances sonores et aux prescriptions acoustiques qu'il implique pour les constructions nouvelles, la prise en considération des nuisances sonores sur le territoire de Luzarches n'est pas un enjeu significatif, sachant que ces prescriptions acoustiques s'appliqueront indépendamment de la réglementation retenue au PLU.

III - Analyse des risques naturels et technologiques, des nuisances et qualité de l'air

Modélisation des concentrations de particules de diamètre inférieur à 10 µm (PM10) en moyenne annuelle en 2022



Modélisation des concentrations de dioxyde d'azote (NO₂) en moyenne annuelle en 2022



Commune de Luzarches

Modélisation des concentrations d'ozone (O₃) en moyenne annuelle en 2022



3.5 Analyse de la qualité de l'air

Le territoire communal n'est pas soumis à des émetteurs en mesure d'engendrer une dégradation significative de la qualité de l'air. A noter toutefois que **la proximité de l'aire urbaine de Paris** fréquemment touchée par des pics de pollution atmosphérique, **peut impacter la qualité de l'air local**. La présence de massifs boisés joue un rôle de régulateur en participant à l'absorption d'une partie des particules qui nuisent à la qualité de l'air.

En 2022, la modélisation des concentrations de particules PM10 (particules fines) et de NO₂ (azote) en moyenne annuelle réalisée par AirParif montre qu'il **n'a pas eu de dépassement des valeurs réglementaires, fixées à 40 µg/m³ pour les deux sources de pollutions (PM10 et NO₂)**. En revanche, la commune de Luzarches connaît des journées de dépassement des valeurs seuil fixées respectivement par l'OMS à 15 et à 10 µg/m³.

Le PCAET met en évidence des émissions de **polluants tendanciellement en baisse sur le territoire de la C3PF**. Les principaux polluants ont vu leurs émissions baisser d'environ 30% entre 2005 et 2015. Le sud du territoire ainsi que les abords des axes routiers sont marqués par

une concentration de polluants un peu plus élevée.

Le polluant le plus préoccupant sur le territoire est l'ozone. Le seuil de dépassement pour la protection de la santé est fixé à 120µg/m³, la valeur cible étant de 25 jours de dépassement par an et l'objectif de qualité à 0 jour. Or la station à proximité de Luzarches, située à Saint-Martin-du-Tertre, a enregistré 13 jours de dépassement des seuils.

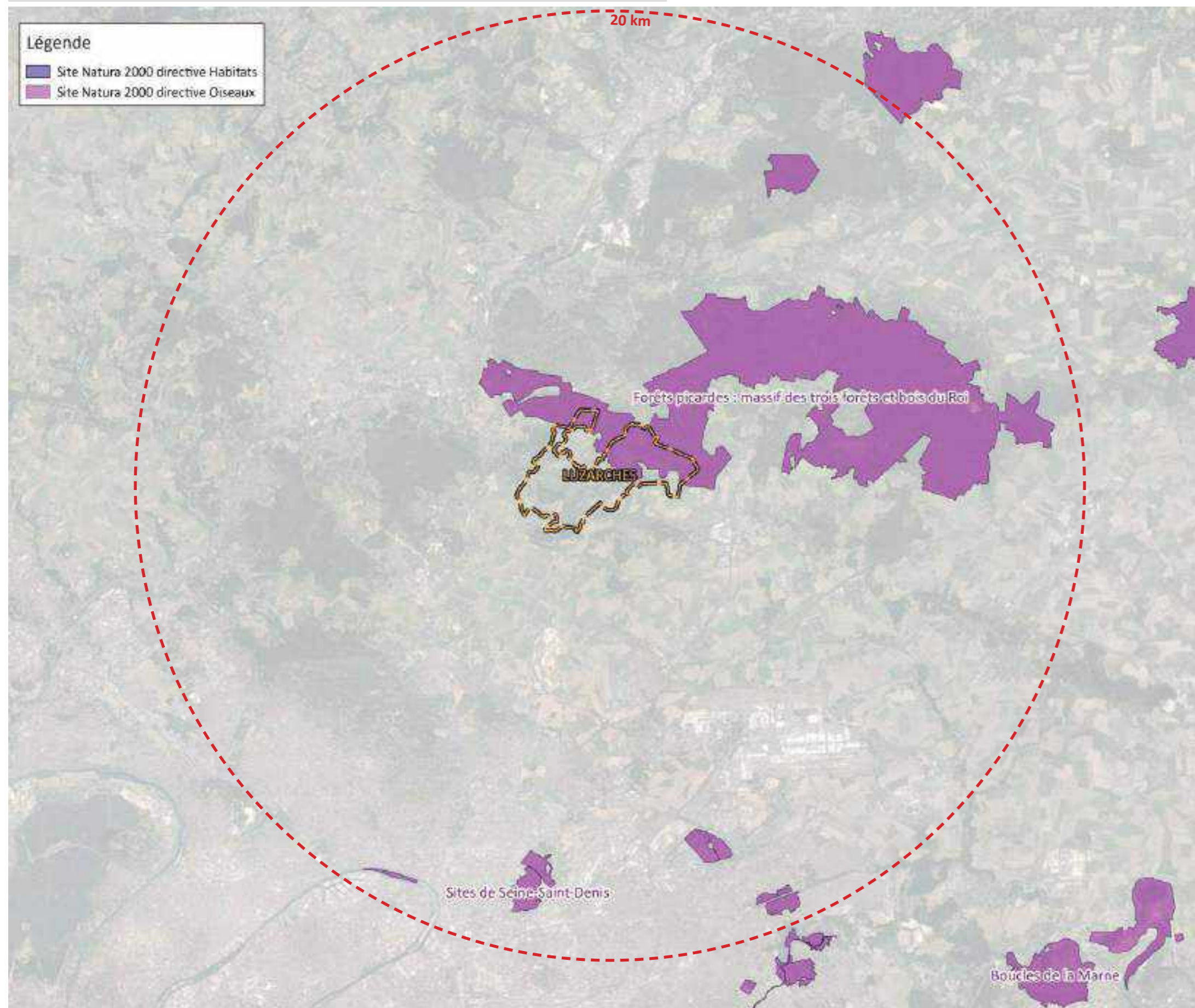
3.5 La gestion des déchets

Sur la commune, la collecte des déchets est gérée par le **SIGIDURS, le Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles**, compétent pour la collecte et le traitement des déchets pour 59 communes, regroupées en 3 intercommunalités entre le Val d'Oise et la Seine-et-Marne.

Les déchets ménagers et les déchets recyclables sont collectés en porte à porte une à deux fois par semaine et envoyés au centre de tri de Sarcelles. Le verre est collecté aux bornes d'apport collectives (8 points répartis sur la commune). La déchetterie la plus proche se situe à Viarmes, réservée aux habitants de la C3PF.

IV - Les sensibilités écologiques

4.1 Les sites Natura 2000 et sensibilités écologiques à l'échelle régionale



Les sites Natura 2000 ont pour objectif de préserver la diversité biologique en Europe en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels en tant que tels, ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales. Ces sites visent à construire un réseau européen des espaces naturels les plus importants.

La commune de Luzarches est directement concernée par le site Natura 2000 des Forêts Picardes : massif des trois forêts et bois du Roi. Dans un périmètre de 20 km autour de la commune, on recense le site Natura 2000 des sites de Seine-Saint-Denis à 15 km des limites communales au Sud. Il s'agit de sites inscrits au titre de la directive «Oiseaux». On ne recense pas de sites Natura 2000 directive Habitat dans un rayon de 20 km autour de la commune.

Site Natura 2000 des Forêts Picardes

Son périmètre couvre environ 1/3 du territoire communal au Nord et Nord-Est. Ce site Natura 2000 reconnaît la valeur environnementale de cet ensemble boisé exceptionnel, notamment pour l'habitat de l'avifaune. Il s'étend sur 13 615 hectares, à la fois sur les régions de la Picardie (89 %) et de l'Île-de-France (11 %).

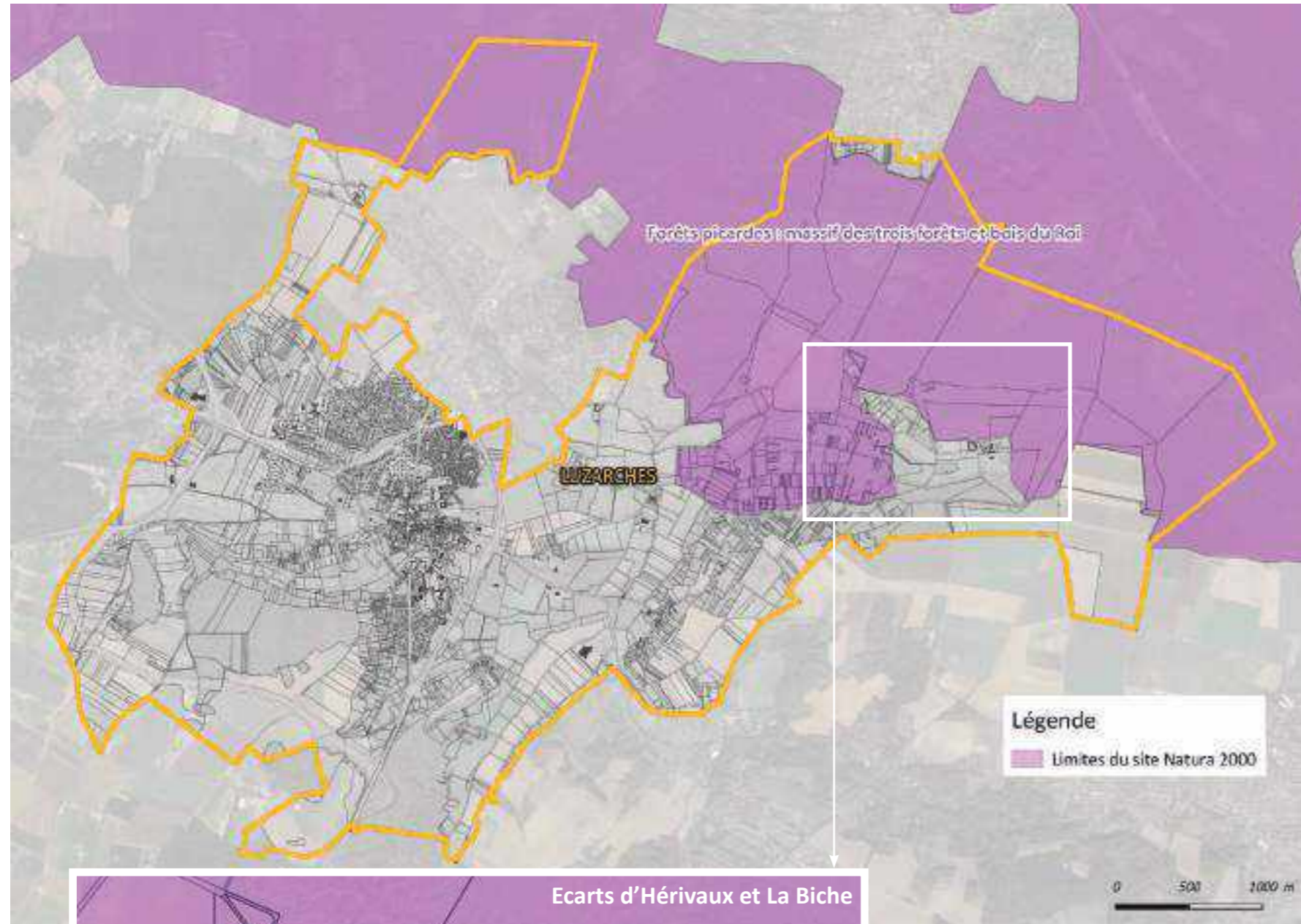
Les intérêts spécifiques du site sont de très haute valeur patrimoniale, notamment par la **diversité et le nombre de taxons remarquables**, dont plusieurs taxons menacés et en voie de disparition. **Ces intérêts sont surtout ornithologiques, avec une avifaune surtout forestière** (notamment rapaces, Pics noirs et mars, Martin Pêcheur et Engoulevent d'Europe nicheurs).

Ce vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne, **réunissant les forêts**

Site Natura 2000

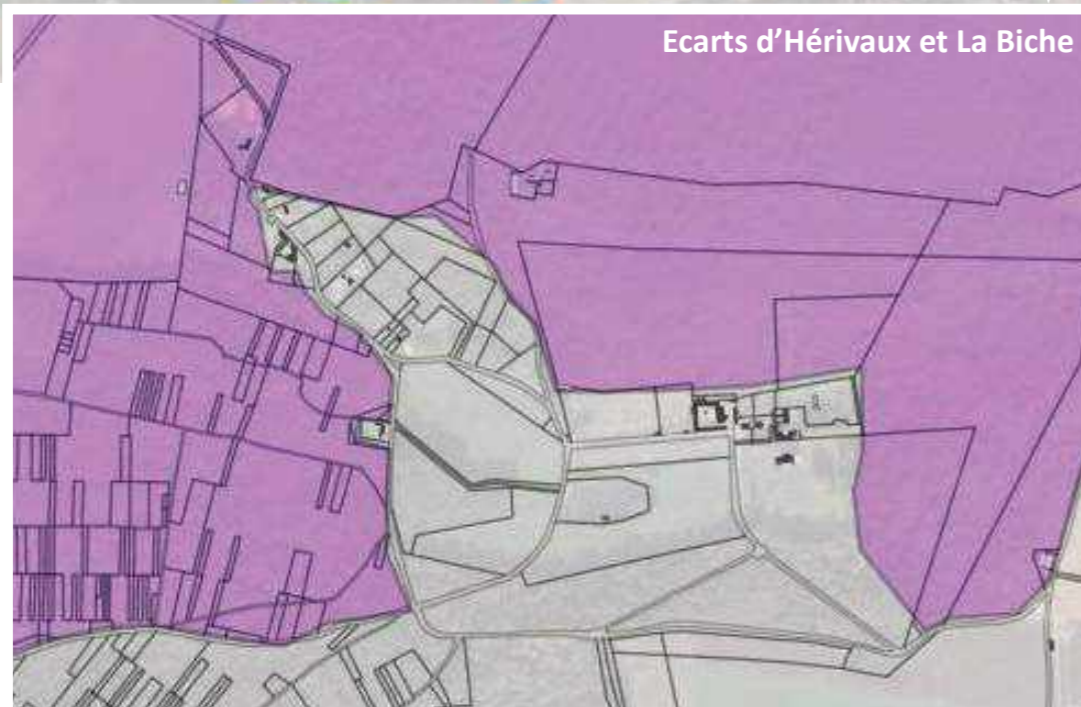
IV - Les sensibilités écologiques

Le périmètre du site Natura 2000 des Forêts Picardes sur la commune de Luzarches



d'Halatte, de Chantilly, d'Ermenonville et du Bois du Roi, présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers sur substrats variés, majoritairement sableux. Les forêts sont typiques des potentialités subatlantiques méridionales du Nord et du Centre du Bassin Parisien. Le site se compose ainsi à 70 % de forêts caducifoliées, 25 % de forêts de résineux, 2 % de landes-broussailles, 1 % d'eaux douces, 1 % de marais-tourbières et 1 % de prairies semi-naturelles humides.

L'état de conservation de ses ensembles forestiers est relativement satisfaisant. Il faut toutefois veiller aux drainages des zones hydromorphes (notamment au niveau des sources perchées). **Le massif subit une pression humaine**, surtout touristique, ludique et immobilière, toujours accrue occasionnant des pertes d'espaces (parcs d'attraction, périphérie urbaine, sablières, réseau routier et autoroutier,...) avec fragmentations et coupures de corridor par l'urbanisation linéaire périphérique... **Le maintien des mosaïques d'habitats intersiticiels (landes, prairies, marais, tourbières) est quant à lui fortement précaire**, soit suite aux abandons d'activités traditionnelles ou aux fluctuations des pâturages «sauvages» (lapins, cervidés), soit en conséquence des aménagements et de l'évolution des techniques de gestion.



Grue cendrée - *Grus grus*



Cigogne blanche - *Ciconia ciconia*



Bondrée apivore - *Pernis apivorus*



Engoulevent d'Europe - *Caprimulgus europaeus* Linnaeus



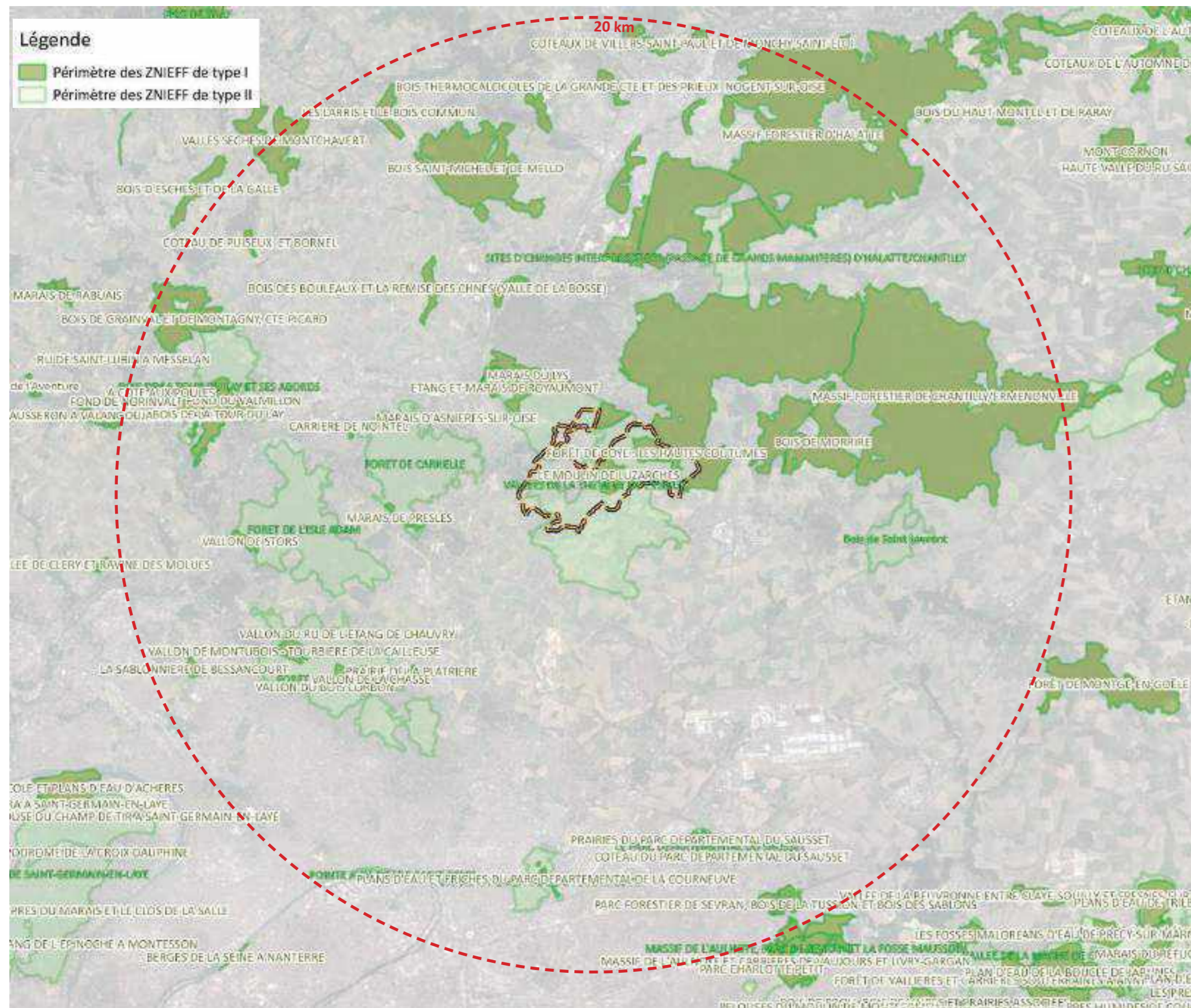
Pic noir - *Dryocopus martius*



Pic mar - *Dendrocopos medius*

IV - Les sensibilités écologiques

4.2 Les ZNIEFF et sensibilités écologiques à l'échelle régionale



Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire, sur l'ensemble du territoire national, des secteurs de plus grand intérêt écologique abritant la biodiversité patrimoniale dans la perspective de créer un socle de connaissance, mais aussi un outil d'aide à la décision (protection de l'espace, aménagement du territoire). On distingue deux types de ZNIEFF :

- les **ZNIEFF de type I** : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- les **ZNIEFF de type II** : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Une jurisprudence rappelle que **l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement, mais sa présence est un élément révélateur d'un intérêt biologique certain** et, par conséquent, peut constituer un indice pour apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels. L'article L411-1 du code de l'Environnement rend possible l'obligation de réaliser une étude d'incidence faune/flore dès lors qu'un projet serait envisagé dans un périmètre de ZNIEFF ou autres périmètres présentant un intérêt écologique.

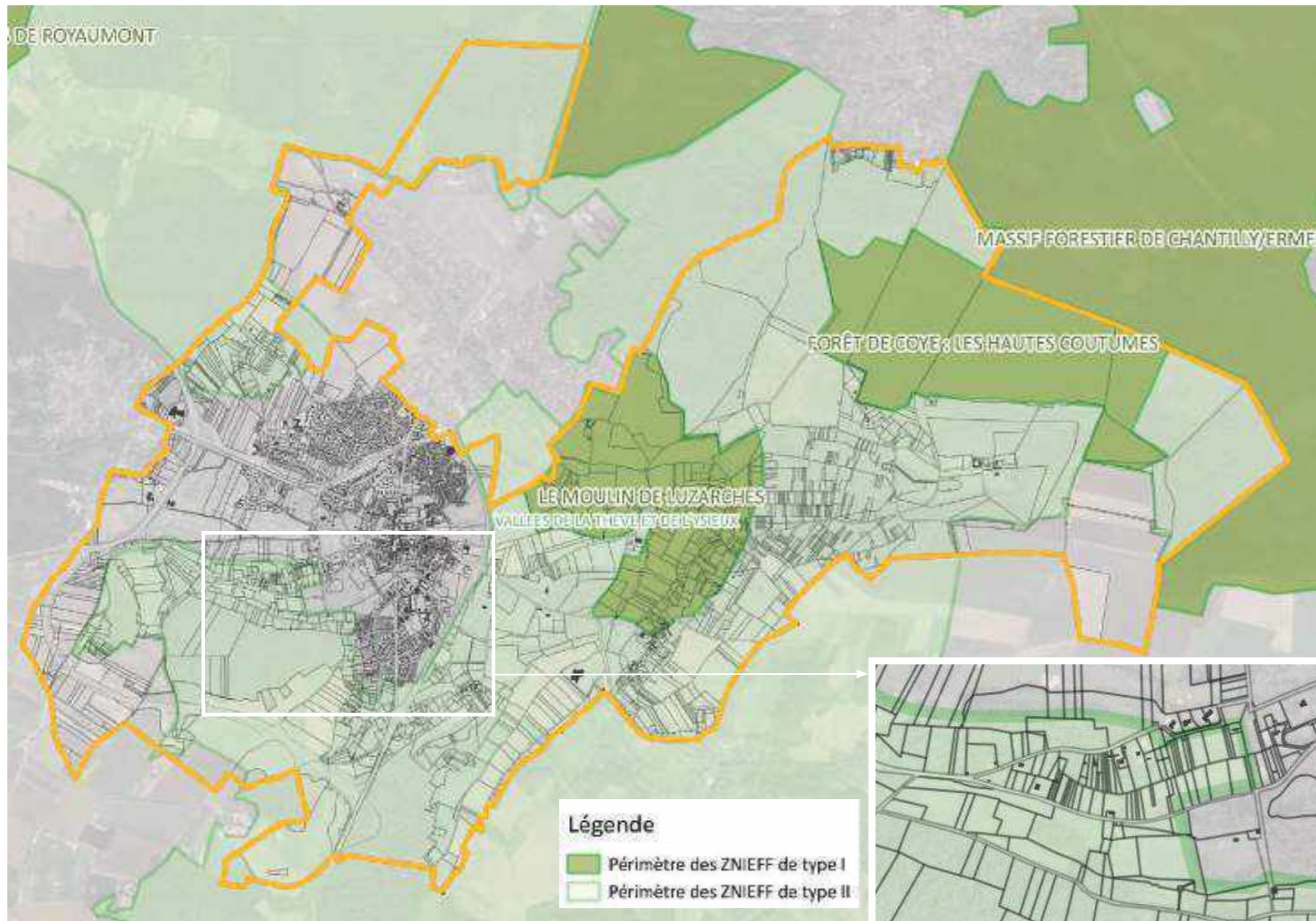
Le territoire communal est directement concerné par 3 ZNIEFF :

- La ZNIEFF de type I de la Forêt de Coye : les Hautes Coutumes
- La ZNIEFF de type I du Moulin de Luzarches
- La ZNIEFF de type II de la Vallée de la Thiève et de l'Ysieux

ZNIEFF

IV - Les sensibilités écologiques

Le périmètre des ZNIEFF de type I et II sur la commune de Luzarches



La ZNIEFF de la Forêt de Coye : les Hautes Coutumes

Ce secteur de la forêt de Coye présente **plusieurs habitats remarquables**. Des **zones humides** comme les boisements de la Route pavée de la Ménagerie avec la Cardamine impatiente, protégée, la mare des Quatorze Arpents avec la rare Renoncule divariquée et de petits marais relictuels avec le Sélin à feuilles de Carvi et la Laïche jaunâtre. Sur le plateau plus à l'est, ce sont les **ourlets calcicoles** qui retiennent l'attention avec plusieurs espèces remarquables comme la Campanule à feuilles de pêcher, la Laïche digitée et le Limodore à feuilles avortées.



Campanule à feuilles de pêcher -
Campanula persicifolia



Laïche digitée - *Carex digitata*



Cardamine impatiente -
Cardamine impatiens

La ZNIEFF du Moulin de Luzarches

Ce secteur de la Vallée de l'Ysieux comprend des milieux déterminants tels :

- Marais, prés ou steppes salés, ou fourrés sur gypses ;
- Pelouses calcicoles sèches et steppes ;
- Prairies humides et mégaphorbiaies ;
- Vergers, bosquets et plantations d'arbres.

Parmi la faune menacée qui y a été recensée, on compte la chouette chevêche et le vanneau huppé, ainsi qu'une espèce floristique menacée : le micropyre délicat.



Micropyre délicat -
Micropyrum tenellum



Partie sud du bourg au contact de la ZNIEFF de la vallée de l'Ysieux

IV - Les sensibilités écologiques

La ZNIEFF de la Vallée de la Thève et de l'Ysieux

Cette vaste zone diversifiée présente un intérêt écologique global par sa population de Cerf élaphe qui utilise les différents boisements et sa population de Chouette chevêche, bien représentée sur la vallée de l'Ysieux et autour des villages de plaine de France. Elle abrite par ailleurs plusieurs zones de grand intérêt comme les étangs et marais de Royaumont ou la Forêt de Coye.



Cerf élapé - *Cervus elaphus*



Chouette chevêche - *Athene noctua*



Bergeronnette des ruisseaux - *Motacilla cinerea* Tunstall

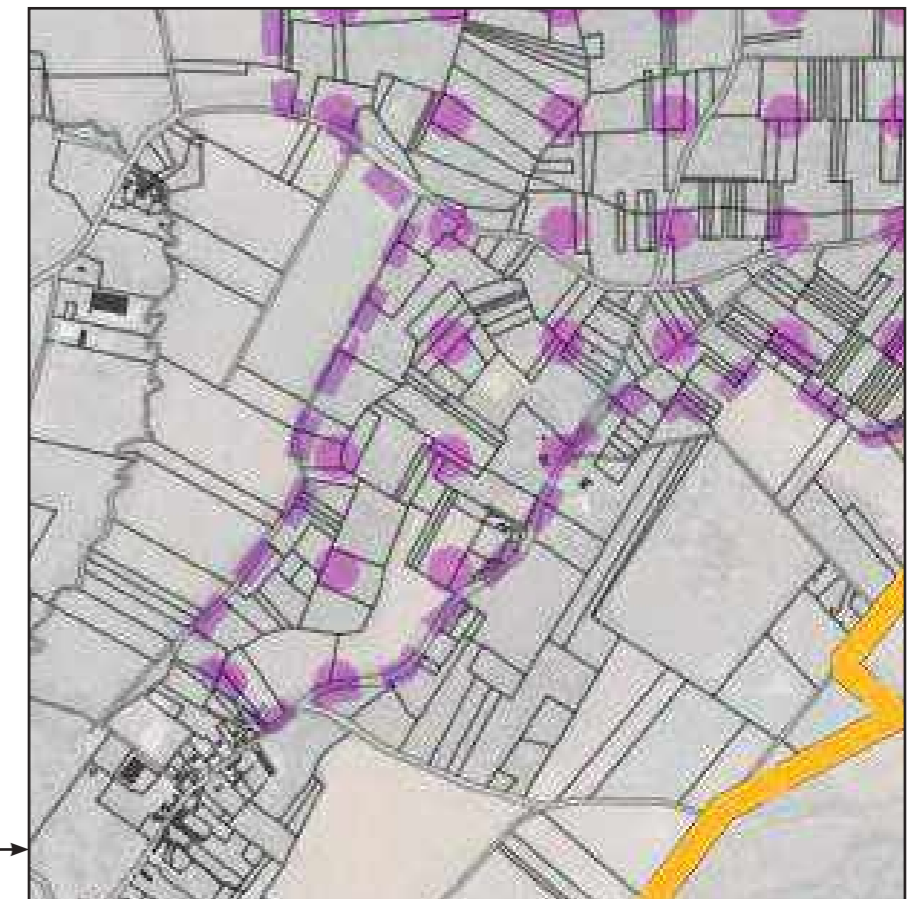
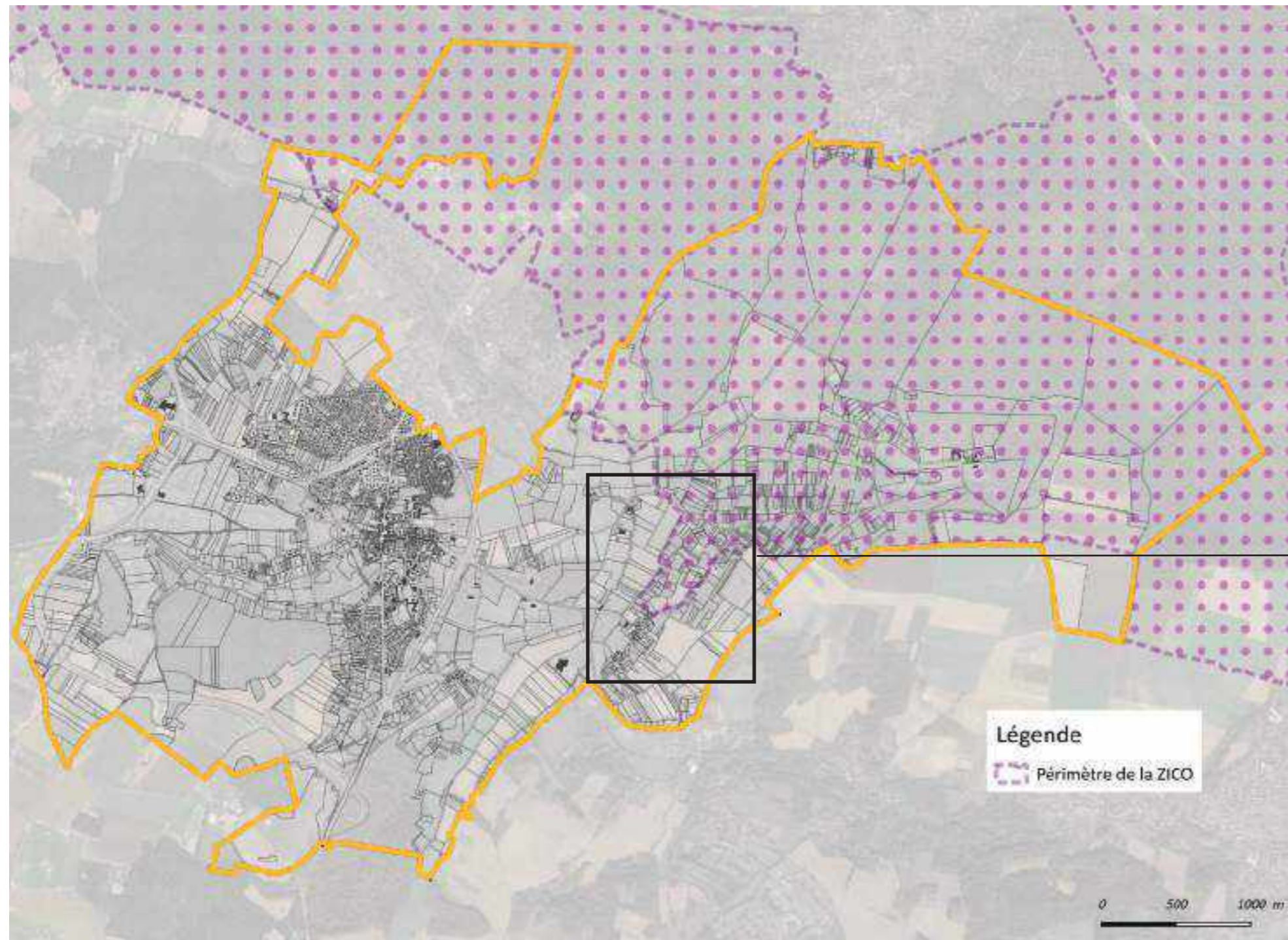


Phragmite des joncs - *Acrocephalus schoenobaenus*



Actée en épi - *Actae spicata*

4.3 La ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux) des forêts picardes



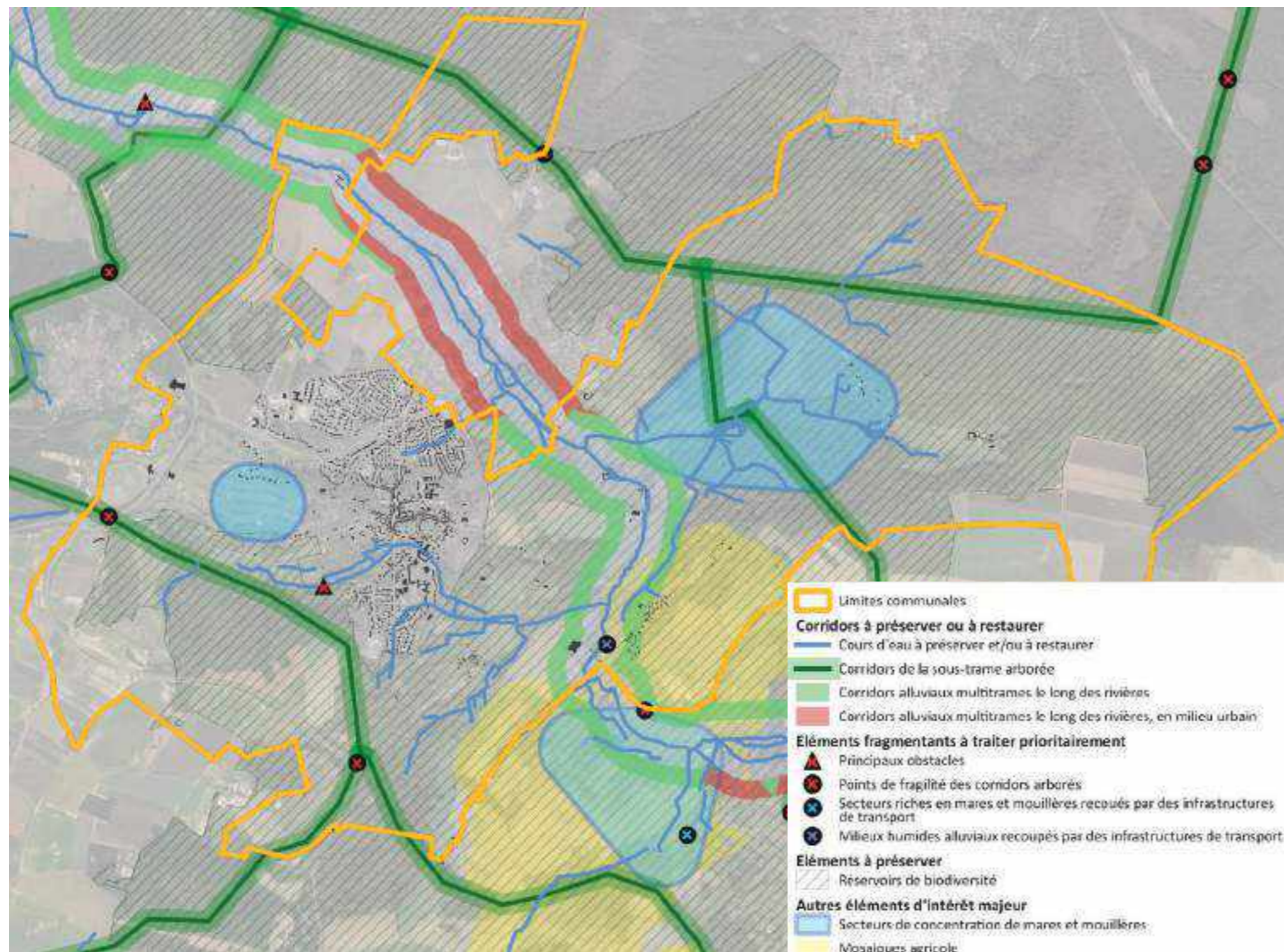
Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la Directive Oiseaux. Ce sont des sites qui ont été identifiés comme importants pour certaines espèces d'oiseaux (pour leurs aires de reproduction, d'hivernage ou pour les zones de relais de migration). Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier. Les sites les plus appropriés à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classés totalement ou partiellement en Zones de Protection Spéciales (ZPS).

Sur la commune, son périmètre englobe les écarts d'Herviaux, de la Biche et de la Prairie, et s'étend jusqu'aux limites nord du tissu bâti du hameau de Thimécourt.

IV - Les sensibilités écologiques

4.5 La Trame verte et bleue et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

La carte des objectifs du SRCE déclinée sur la commune de Luzarches



La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour **permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer**. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent aux populations des espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La trame verte (trame végétale) associée à la trame bleue (trame hydraulique) constitue ainsi un pilier de l'aménagement durable du territoire. Le Grenelle de l'environnement a fixé l'objectif de création d'une trame verte et bleue nationale qui se traduit au niveau régional dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique adopté le 21 octobre 2013.

Selon ce schéma, la trame verte et bleue sur le territoire communal se compose :

1 - **D'un grand réservoir de biodiversité** qui couvre à la fois le périmètre de la ZNIEFF de type II de la Vallée de l'Ysieux, les ZNIEFF de type I et le site Natura 2000.

2 - **D'une sous-trame arborée** composée de forêts, petits boisements, formations artificielles (parcs, plantations, peupleraies, vergers), haies rurales et alignements d'arbres en ville ou le long des infrastructures, arbres isolés dans les jardins ou dans l'espace rural. Sur la commune, **3 corridors boisés sont ainsi identifiés sur le territoire communal** :

- au sein du massif forestier au nord-est du territoire communal,
- entre le massif boisé et la vallée de l'Ysieux (entre les écarts d'Herivaux et de la Prairie),
- sur les coteaux boisés au Sud-ouest du territoire communal, entre le tissu bâti et la déviation.

3 - **d'une sous-trame herbacée** composée de multiples habitats présentant des enjeux très différents et caractérisés par la faible superficie et la dispersion des parcelles, et par l'extrême hétérogénéité de leur composition : prairies, pelouses calcaires, landes et pelouses acides, formations herbacées marécageuses, friches, espaces verts herbacés, bermes herbeuses des grandes infrastructures. **Deux corridors herbacés** ont été répertoriés. A noter que ces corridors **n'ont pas**

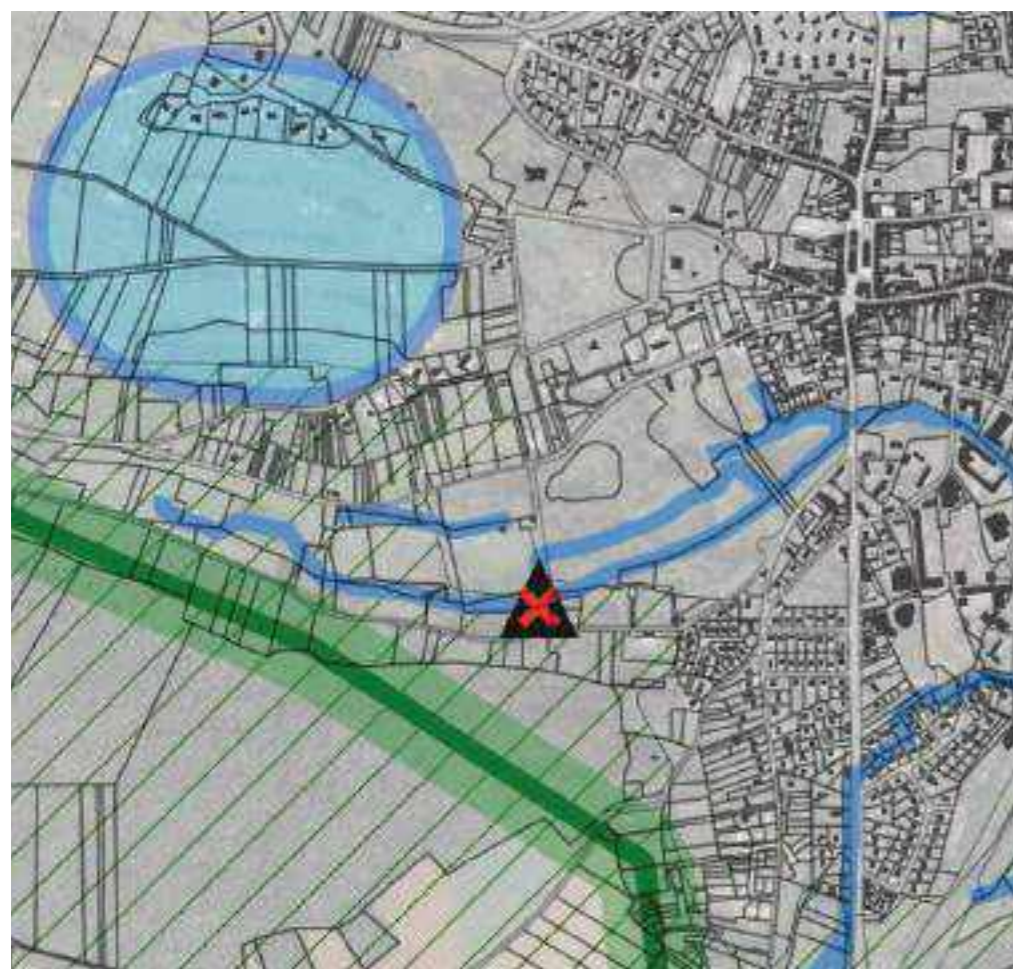
IV - Les sensibilités écologiques

été retenus dans le programme d'action comme des corridors à préserver, leur état ayant été jugé dégradé :

- le long de l'Ysieux
- entre la vallée de l'Ysieux et la vallée de l'Oise en passant par les lisières de la forêt de Carnelle et par les parcs et jardins au sein et/ou le long des infrastructures au sein de la trame bâtie de Luzarches

4- d'une sous-trame de grande culture, composé d'une mosaïque agricole, recensé entre Thimécourt, Bellefontaine et Lassy.

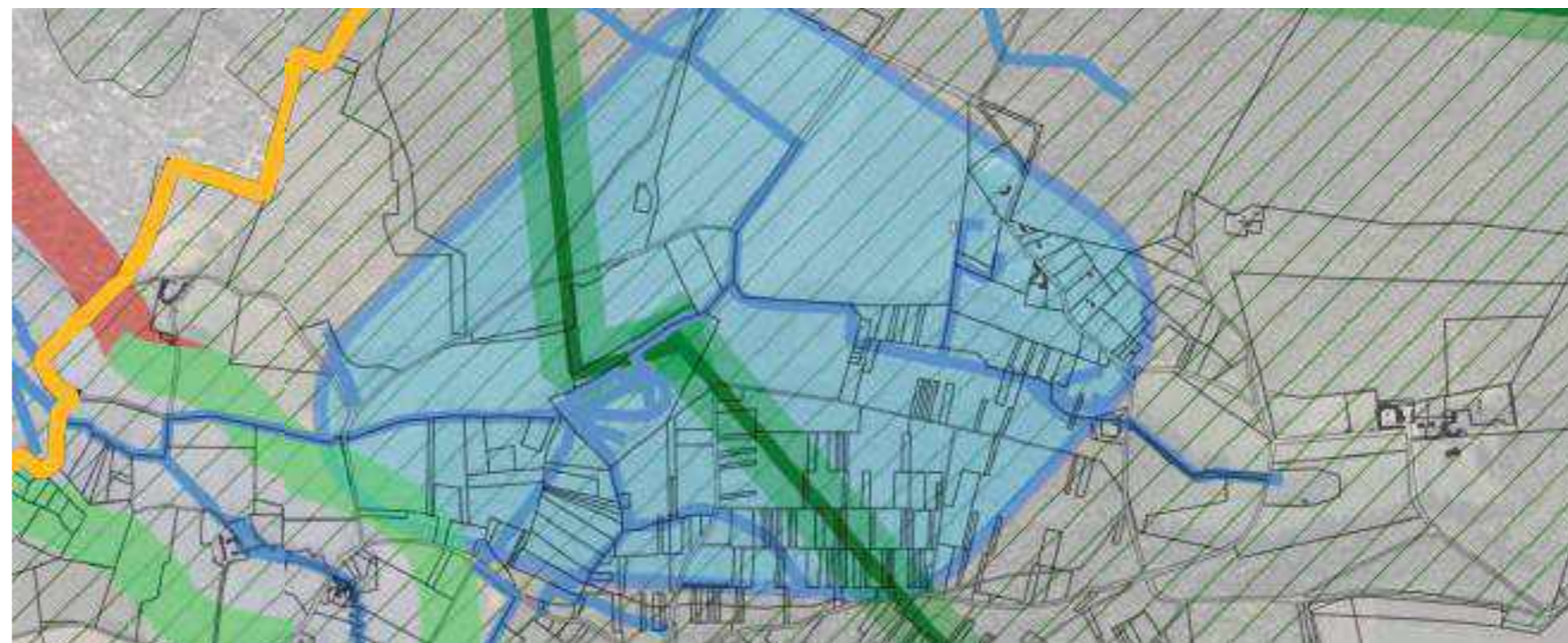
5 - d'une sous-trame des milieux aquatiques et des corridors humides, composée d'éléments multiples, avec de nombreux points d'interface avec les autres sous-trames : eaux courantes (petits et grands cours d'eau, canaux), eaux stagnantes (plans d'eau, mares et mouillères), zones humides herbacées (basmarais, tourbières, roselières, prairies humides, communs avec la sous-trame herbacée) et arborées (ripisylves, forêts alluviales, peupleraies, communs avec la sous-trame boisée). Sur la commune, l'Ysieux et ses affluents sont ainsi identifiés comme étant des corridors écologiques, et s'accompagnent de milieux identifiés comme humides.



Corridor arboré et aquatique dans la partie ouest de la ville

L'analyse des composantes de la trame verte et bleue sur chaque territoire et des éléments la fragmentant a permis de définir des objectifs de préservation et de restauration, priorisés au regard des enjeux nationaux et inter-regionaux et un plan d'action spatialisé. La carte des objectifs du SRCE offre donc une lecture régionale priorisée des secteurs d'intervention ou des actions prioritaires à décliner localement dans les actions de planification, au moment des choix des projets, et dans les choix de gestion, dans le respect des orientations définies au plan d'action.

Corridor arboré et aquatique et corridor multitrane de la vallée de l'Ysieux

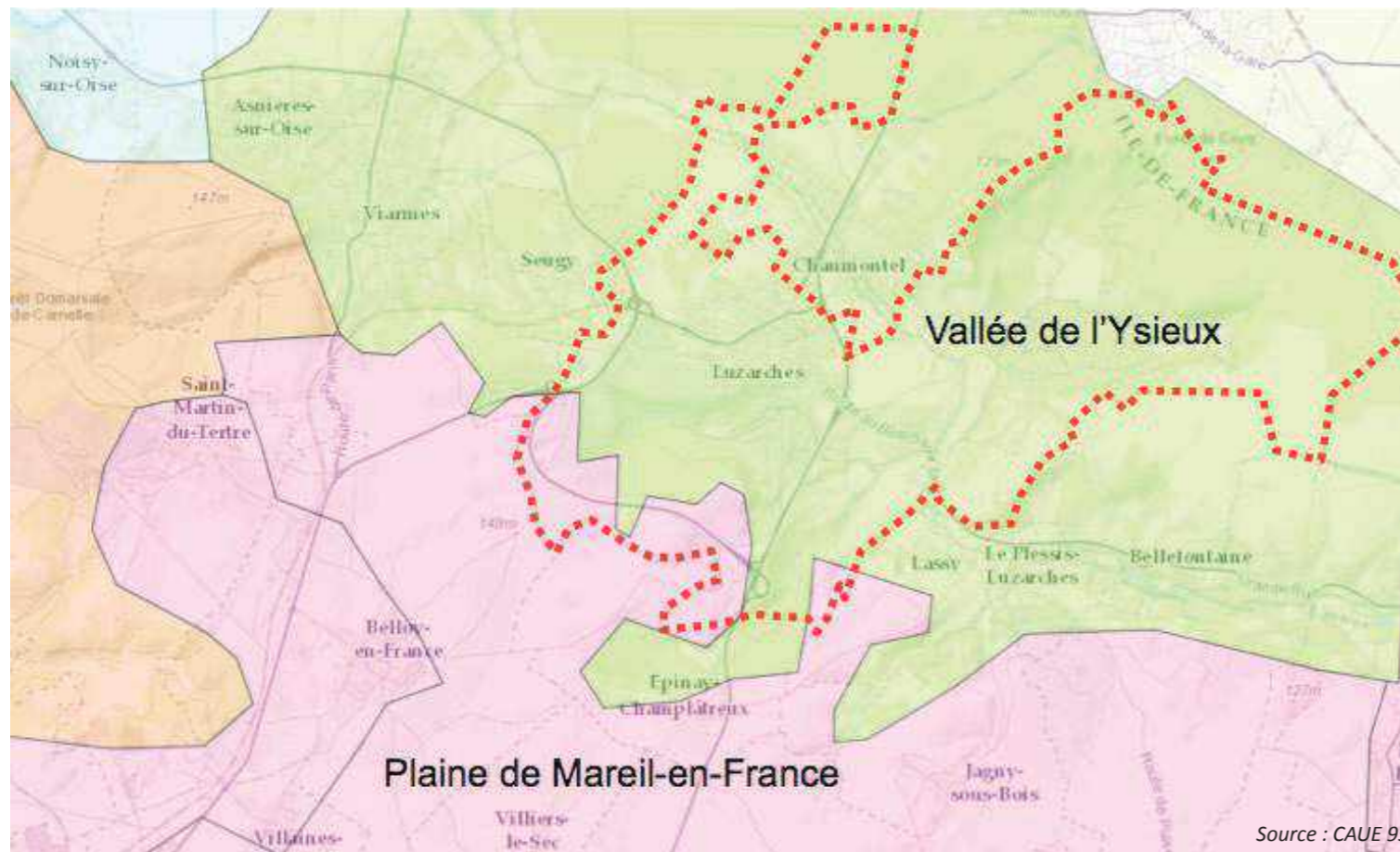


Les objectifs spatialisés du plan d'action sur la commune de Luzarches :

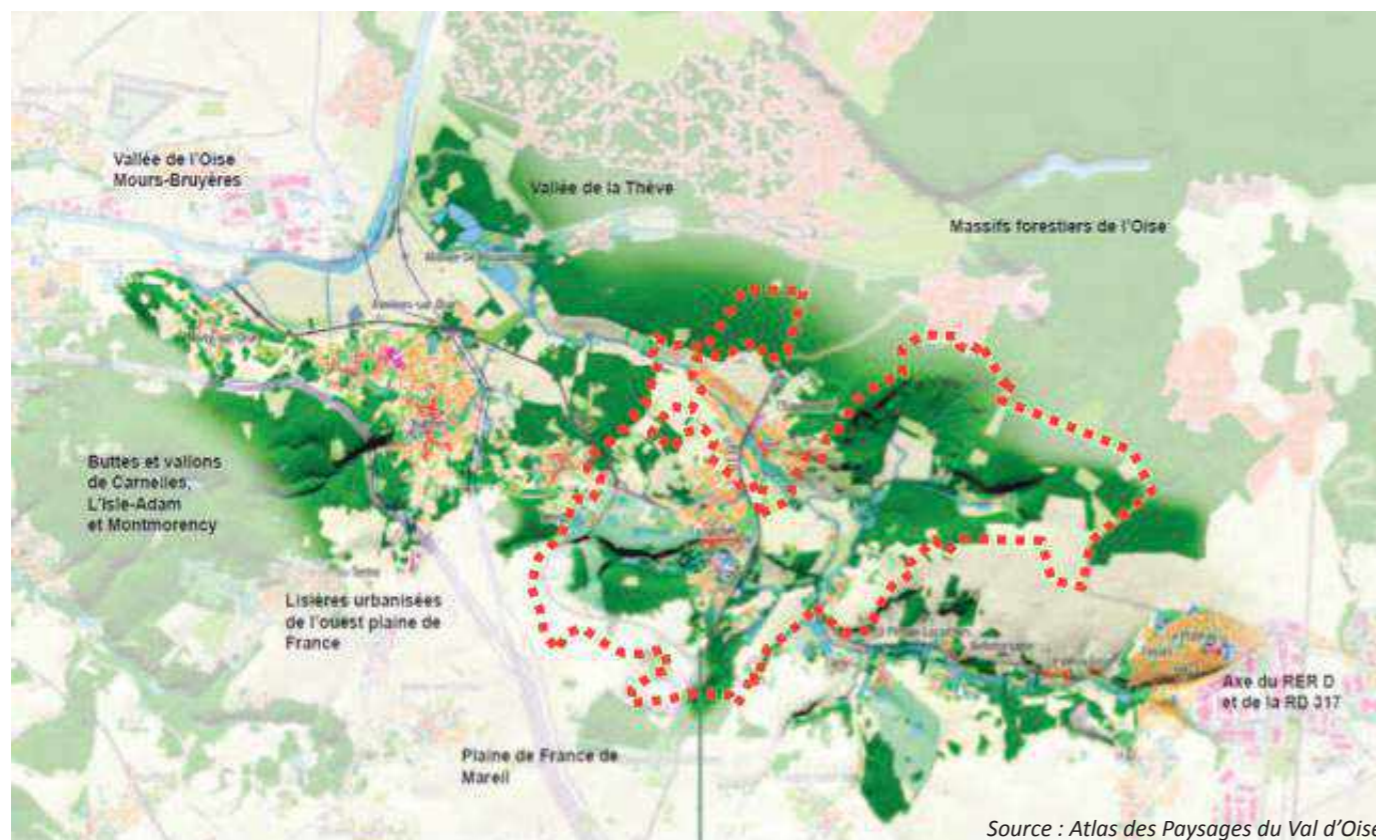
- Préserver les corridors fonctionnels de la sous-trame arborée,
- Préserver le corridor de la vallée de l'Ysieux le long des berges du cours d'eau, dans sa partie non urbanisée, et le restaurer en contexte plus urbain (sur Chaumontel en aval et Bellefontaine en amont),
- Préserver et/ou restaurer l'ensemble des cours d'eau, l'Ysieux et tous ses affluents,
- Réaménager ou restaurer l'ancien lavoir qui fait obstacle au bon écoulement du ru du Popelin au niveau des équipements sportifs,
- Consolider prioritairement les 4 points de fragilité des corridors arborés recensés sur le territoire communal : la déviation RD922 vient fractionner un corridor au niveau du giratoire avec la rue de Rocquemont et au niveau de l'échangeur avec la RD316, la RD922 entre Luzarches et Bellefontaine est jugée route à risque de collision avec la grande faune et la RD316 crée également une coupure dans le massif boisé au nord de Chaumontel,
- Expertiser les milieux humides alluviaux de la vallée de l'Ysieux au niveau où ils se recoupent avec la RD 922 (aménagée sur des remblais qui peuvent entraîner des ruptures hydrauliques et constituer des obstacles pour le déplacement de la faune) afin d'évaluer la transparence de ces ouvrages pour la faune, et le cas échéant proposer des solutions afin de faciliter le passage des espèces.

V - Les paysages

5.1 Les grandes entités paysagères



L'entité paysagère de la vallée de l'Ysieux



Commune de Luzarches

Le territoire communal s'inscrit entre les grandes entités paysagères suivantes :

- Au Nord-Est, le Plateau du Valois Forestier, sous-entité du Valois marquée par un paysage de grands massifs forestiers à l'image de la forêt d'Halatte ou du Domaine de Chantilly.
- Au Nord-Ouest, l'extrémité du Plateau du Thelle qui vient mourir aux confins de la vallée de l'Oise.
- Au Sud, la Plaine de France constitue une vaste dépression entre le plateau du Valois et le Parisis. Qualifiée de grenier à blé de Paris, elle offre des paysages d'openfield (grandes cultures) parcourus d'infrastructures routières (Francilienne) et électriques.
- Sur un axe Nord-Sud, la vallée de l'Oise, majoritairement urbanisée et dans laquelle se jettent la Thève et l'Ysieux, cours d'eau venant entailler le Plateau du Valois dans sa partie sud, délimite le Valois du Plateau du Thelle.

La commune de Luzarches se situe sur la partie Sud du Plateau du Valois Forestier, sur les rebords de la Plaine de France. Traversé par l'Ysieux et quelques rus, il connaît un « entaillement » profond du plateau forestier. Le Sud du territoire communal traduit quelques influences de la Plaine de France ; on y observe les premiers paysages d'openfield.

L'entité paysagère de la vallée de l'Ysieux

Le paysage communal s'inscrit majoritairement dans l'entité paysagère de la vallée de l'Ysieux. Cette entité peut être décrite en deux séquences distinctes : à l'amont de Luzarches et à l'aval. En amont, entre Fosses et Luzarches, la rivière est relativement et régulièrement encaissée entre deux plateaux agricoles. Au Nord, l'étendue cultivée du plateau instaure un vaste recul entre la vallée et les lisières du massif de Chantilly. Le fond de vallée présente de petites terrasses alluviales au débouché de quelques vallées sèches et de vallons à la morphologie plus resserrée. De Fosses à Luzarches, la vallée est relativement symétrique avec des pentes marquées de part et d'autre du cours d'eau. Une dissymétrie accompagnée d'un changement de direction du cours de l'Ysieux se dessine entre Thimécourt et Chamontel : elle est liée à la confluence avec le ru de Popelin et le ru de la Flèche et marque le seuil entre les deux séquences de vallée. Cette dissymétrie



V - Les paysages

de la vallée engagée à hauteur du moulin de Lassy se poursuit ensuite en aval de Chaumontel jusqu'à sa confluence avec l'Oise. Les reliefs sont très marqués en rive gauche (notamment par la présence remarquable du massif de Carnelle) alors qu'en rive droite les reliefs du Bois Bonnet se localisent au droit du vallon du ru de la Flashes et du promontoire de Chaumontel. Les pentes sont ensuite nettement plus atténuées jusqu'à la confluence. Dans cette partie aval, la dissymétrie de la vallée est renforcée par la rivière, qui s'est déportée sur sa rive droite. Elle a creusé une vallée largement évasée jusqu'à l'Oise. La confluence s'étend largement le long de la vallée de l'Oise. Elle se présente sous la forme d'une plaine alluviale partagée avec la vallée de la Thève où le réseau hydrographique a été remanié, notamment autour de l'abbaye de Royaumont. Il s'y développe des unités urbaines plus importantes qu'en amont (Luzarches, Chaumontel, Viarmes, Asnières-sur-Oise).

L'atlas des paysages de l'Oise propose des pistes de réflexion relatives à cette entité paysagère :

- **Entretien et valoriser le caractère rural du territoire**

: L'unité affirme une ambiance rurale en contraste fort et intéressant avec les secteurs urbains voisins. Le maintien de ce contraste suppose d'adopter une attitude rigoureuse vis-à-vis des développements urbains,

- **Maîtriser la structure paysagère des développements urbains** : La partie aval de la vallée est sujette à une pression foncière plus importante qu'en amont. Le mitage des lisières boisées et les constructions sur les espaces inondables de l'Ysieux sont susceptibles de contrarier la cohérence de la structure de vallée.

- **Confirmer l'articulation des deux secteurs de la vallée à Luzarches**. Le territoire présente des opportunités à saisir pour confirmer les relations de Luzarches avec son paysage : valorisation des « limites naturelles », que constituent le ru Popelin et l'Ysieux ; valorisation de la lisière de l'éperon boisé du Mont Griffon : maintien d'une continuité ouverte, instauration d'un chemin de crête ; mise en place d'un réseau de chemins empruntant les lignes de structure naturelle et associant le tracé du GR depuis le haut du Mont Griffon jusqu'à la vallée

de l'Ysieux. Cet itinéraire doit permettre de reconsidérer la continuité des espaces publics notamment la place parking au pied du Mont Griffon ; traitement de valorisation paysagère des éléments de patrimoine, historique et écologique (château et église de Luzarches, Château de Saint-Thaurin, Château de Chauvigny, ferme de Gascourt, moulin de Luzarches, marais de la Flâsches et domaine d'Hérivaux).

- **Encourager et accompagner l'agriculture et les paysages ruraux** : L'agriculture permet l'ambiance du paysage et les dégagements visuels (veiller par exemple à maintenir le contact entre les cultures et les fermes, à ne pas scinder les exploitations,...).

- **Constituer des parcours paysagers en réseau et valoriser les éléments de nature** : L'enchaînement des espaces publics de Luzarches, dans la continuité du Mont Griffon en est une manifestation exemplaire qu'il convient de consolider. L'accès aux motifs de l'eau tels que l'Ysieux, le ru Popelin, le ru et marais de la Flâsche doit être facilité. Les lisières des boisements des coteaux constituent des lieux d'un grand intérêt.

L'entité paysagère de la Plaine de Mareil-en-France

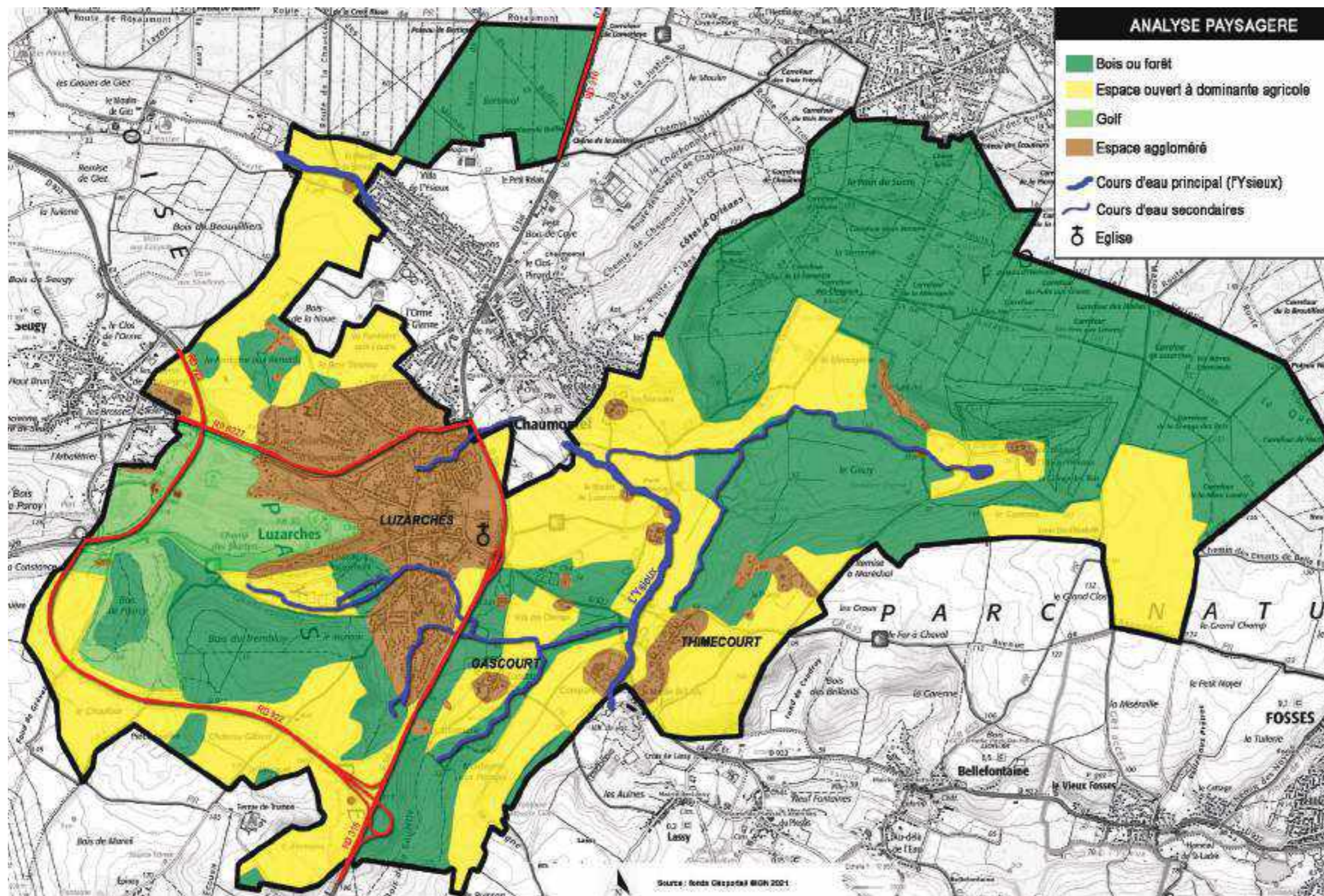


L'entité paysagère de la Plaine de Mareil-en-France

Cette entité ne correspond qu'à l'extrémité Sud-ouest du territoire communal, au delà de la déviation. Il s'agit d'une entité paysagère dominée par un vaste espace agricole uniforme, contrarié par les grandes infrastructures, dans laquelle émergent les buttes de Mareil-en-France et Chantenay-en-France. Cette entité offre des grands points de vue sur la plaine au sud de Luzarches.

V - Les paysages

5.2 Le paysage communal



Le massif boisé à l'ouest et les coteaux

Les boisements sont nombreux et parfois étendus sur le territoire. On distingue les massifs forestiers comme la Forêt de Coye, qui appartenant au domaine de Chantilly, et des bois moins étendus comme le Bois de Tremblay, le Bois de Gouy ou le Bois de la Goulette. Ces bois ferment le paysage et limitent le nombre de vues dégagées sur les environs. Cependant, ils assurent à Luzarches une qualité de site et une richesse écologique.

La vallée de l'Ysieux et son paysage de polyculture

Les paysages de Luzarches traduisent une activité agricole de polyculture sur la majeure partie du territoire. Ces paysages recèlent une diversité d'ambiances : champs cultivés, prés et pâtures, prairies humides, haies, bosquets,...qui constituent des paysages semi-ouverts.

L'activité équestre, assez présente dans le secteur, permet la gestion et la vie de ces espaces qui présentent souvent une certaine fragilité. En effet, ils demandent un entretien important et à défaut subissent un phénomène « d'enfrichement ».

L'analyse paysagère sur la commune

V - Les paysages

La vallée de l'Ysieux



Le réseau hydrographique marque et façonne le paysage de Luzarches, par ses éléments dynamiques (cours d'eau) et ses éléments statiques (étangs, mares). Ces éléments particuliers jouent un rôle majeur dans la qualité des paysages.

Par ailleurs, plusieurs éléments particuliers comme des arbres isolés, haies et alignements d'arbres mettent en valeur le paysage ouvert de la vallée

La plaine agricole au Sud-ouest

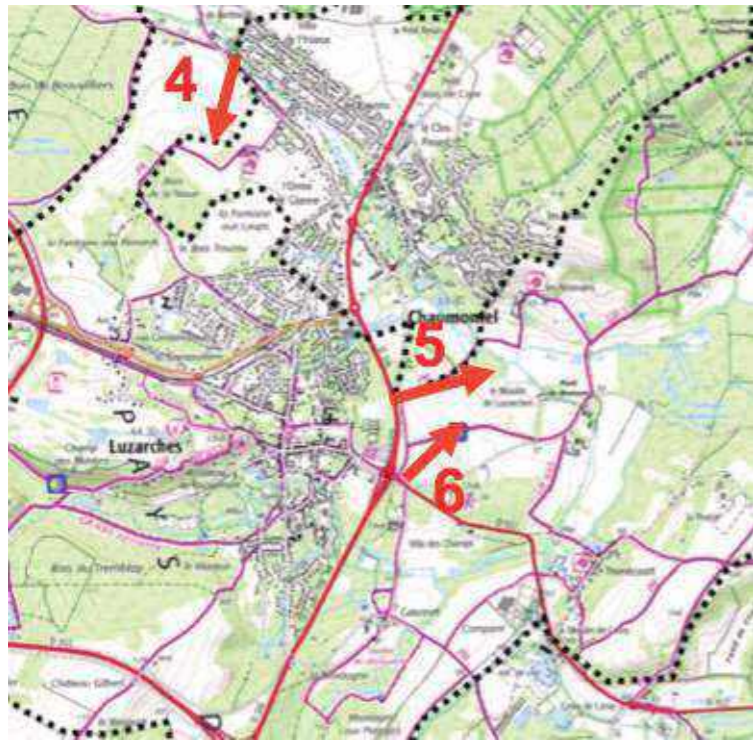
Les étendues cultivées sont quasi-inexistantes sur le territoire de Luzarches. On peut en ressentir des influences au Sud du territoire communal et, lorsque l'altitude offre des vues vers le Sud, la Plaine de France est clairement observable (notamment depuis la déviation).

Ces paysages ouverts d'openfield offrent des perspectives très larges et très lointaines. Quelques boisements viennent ponctuellement arrêter le regard. Ces paysages présentent une certaine monotonie.



V - Les paysages

Les versants agricoles des vallées



Le paysage particulier du golf à l'Ouest

Le Golf de Mont-Griffon occupe plus de 100 hectares du territoire communal. Ensemble paysager indépendant du reste, il est façonné pour l'activité qu'il accueille et constitue à ce titre un paysage artificiel proche des parcs et jardins à l'anglaise. De plus, situé en hauteur sur le plateau Ouest, ce paysage semi-ouvert est bien intégré dans le paysage environnant.

Les infrastructures

Le territoire communal dans sa partie Ouest est traversé par trois axes routiers d'importance. D'une part, la RD 316 contourne la ville de Luzarches par l'Est et en constitue la limite physique. En déblai, elle est bien intégrée au site et quasiment invisible dans le paysage. Par ailleurs, la RD 922 (déviation) et la RD 922E (vers Seugy) sont plus visibles dans le paysage. Ces trois infrastructures marquent plus ou moins le paysage luzarchois.

V - Les paysages

Le ru de la Flèche



Le ru du Popelin

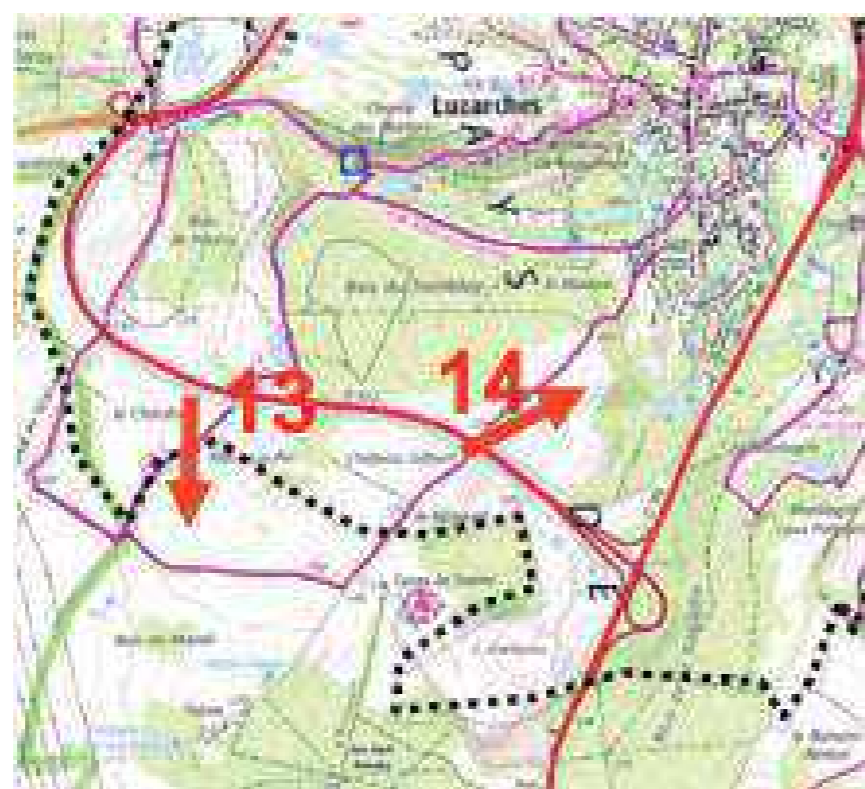


V - Les paysages

Le golf



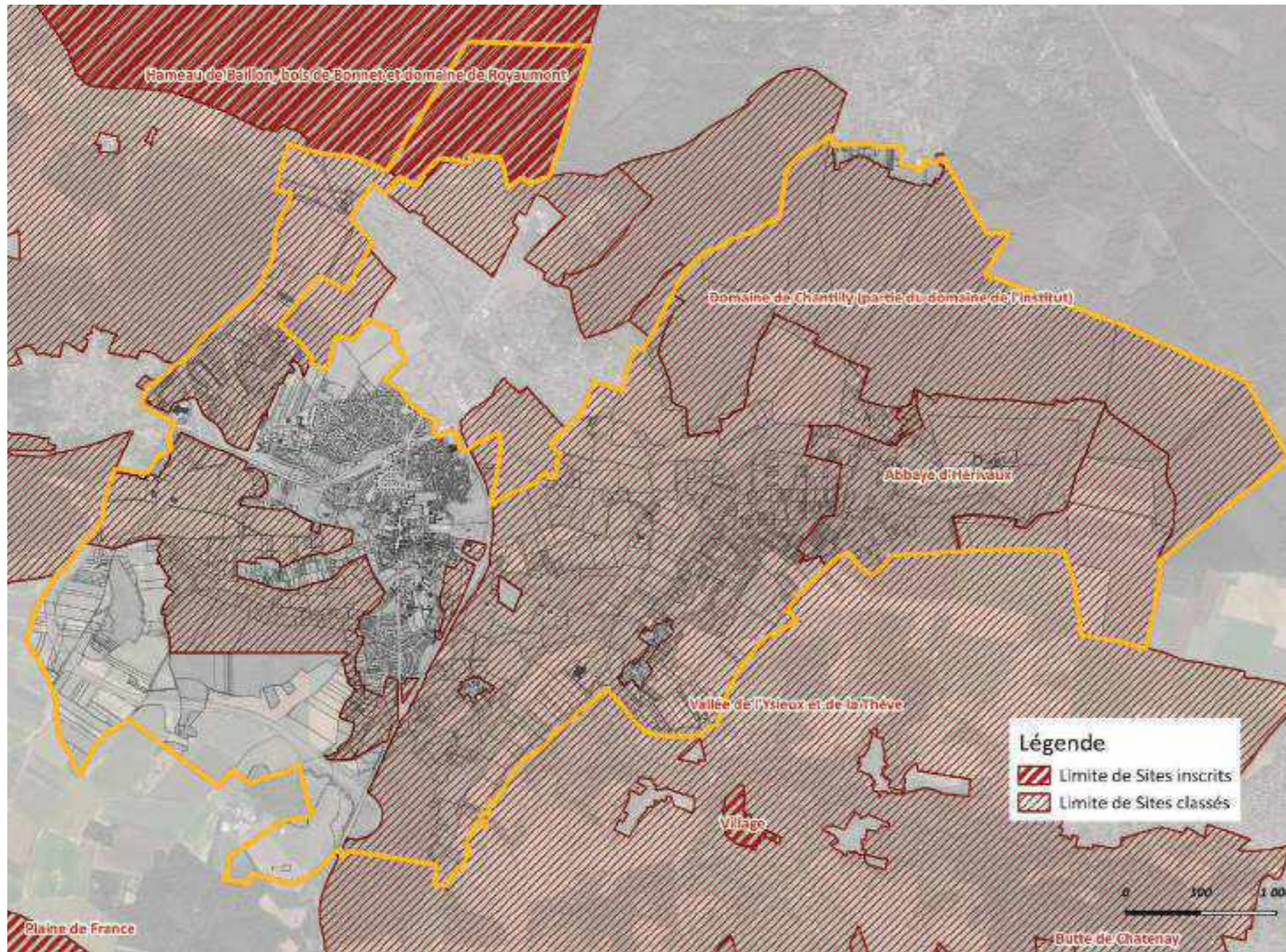
La plaine de Mareil-en-France



L'analyse paysagère sur la commune

V - Les paysages

5.3 Les sites inscrits et sites classés



Créé en 2002, le site classé de la vallée de l'Ysieux et de la Thève couvre une superficie de 4 045 hectares et 14 communes. La protection du site a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque : la vallée de l'Ysieux et de la Thève dessine, au pied des grands massifs forestiers de la vallée de l'Oise, un paysage de petites entités serrées, ponctuées par des villages installés entre rivières et plateaux. L'alternance entre les coteaux abrupts boisés, sur les flancs desquels s'installent les bourgs, les fonds de vallées humides et les grandes surfaces agricoles qui les entourent, fait de ces paysages une succession d'ambiances contrastées qui a justifié le classement de ce site. Le site classé de la vallée de l'Ysieux et de la Thève **couvre les 3/4 du territoire communal**. Il contourne les parties agglomérées de Luzarches et des hameaux de Gascourt et Thimécourt, et constitue ainsi une servitude majeure pour la commune. L'architecte des bâtiments de France (ABF) est consulté sur tout projet de travaux en site inscrit et classé.

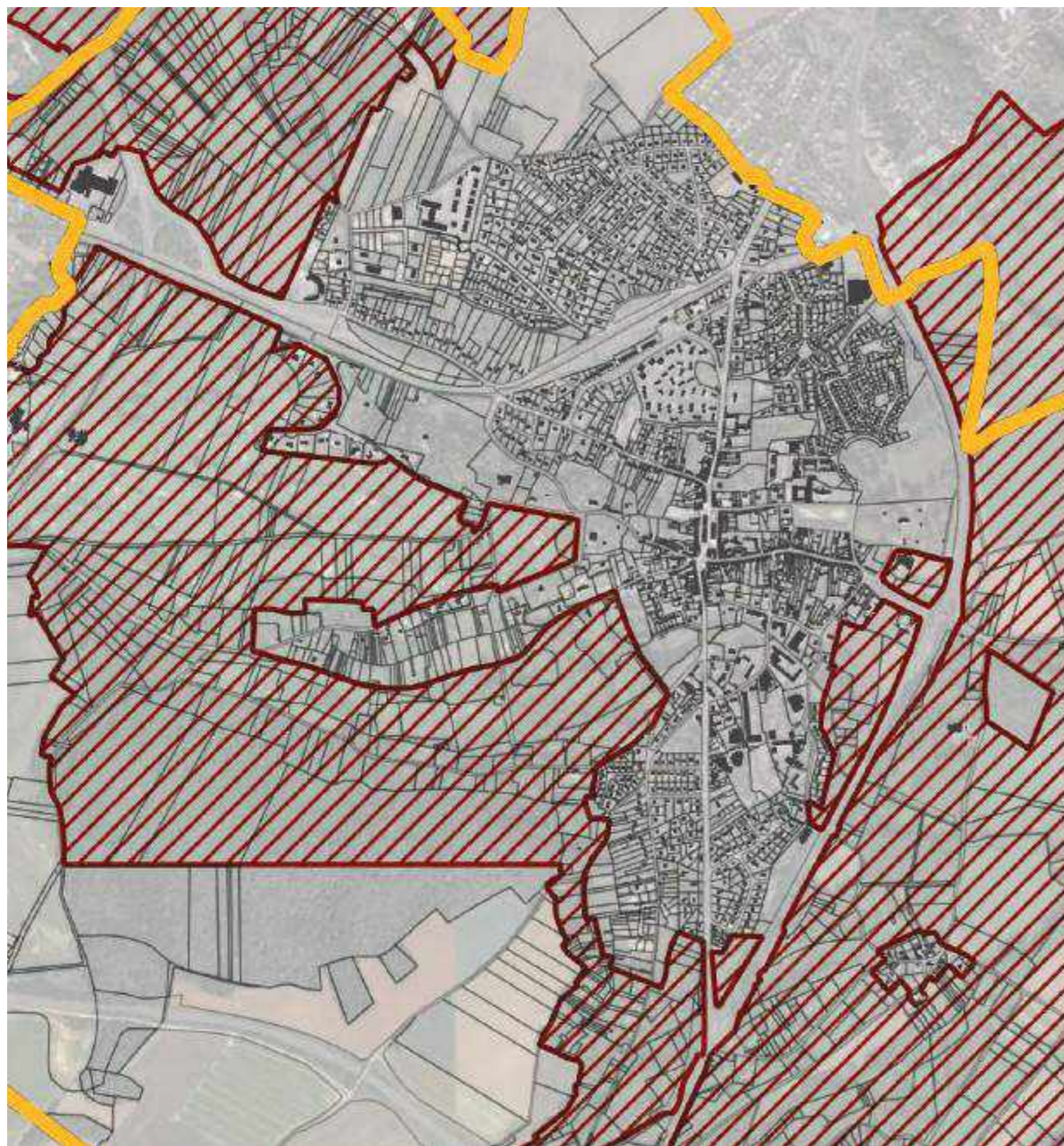
Créé en 1982, le site classé de l'Abbaye d'Hérivaux couvre 149 hectares exclusivement sur la commune de Luzarches. Ce site est classé pour son caractère pittoresque : L'abbaye d'Hérivaux est placée dans un petit vallon entouré de toutes parts par des bois, incluant la forêt domaniale de Chantilly au nord. Seuls subsistent quelques pans de murs de l'église auprès desquels se dressent un grand château, édifié au début du XIX siècle, et une ferme, conservant deux beaux bâtiments couverts de tuiles. Des bois occupent les parties supérieures des versants, les parties inférieures et le fond du vallon parcouru par un ruisseau, et quelques mares forment des prairies. Ces deux éléments confèrent à ce paysage une grande valeur. Le classement du site a donc pour but de préserver ce lieu très pittoresque de tout dommage assurant une continuité souhaitable avec la protection de la forêt du Domaine et Chantilly.

Le site classé du domaine de Chantilly a été créé en 1960 et couvre 973 hectares sur les communes d'Asnières-sur-Oise, Chaumontel et Luzarches. La protection a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930, là encore pour son caractère pittoresque. Le Domaine de Chantilly constitue une multitude de sites : le site du château et de ses jardins avec les grandes prairies qui en sont les prolongements naturels, le site des étangs de Commelle, la butte aux Gendarmes et la butte de Bonnet, la forêt de Chantilly constituant la valeur de premier ordre.

Les sites inscrits et sites classés

V - Les paysages

Zoom sur Luzarches et Gascourt

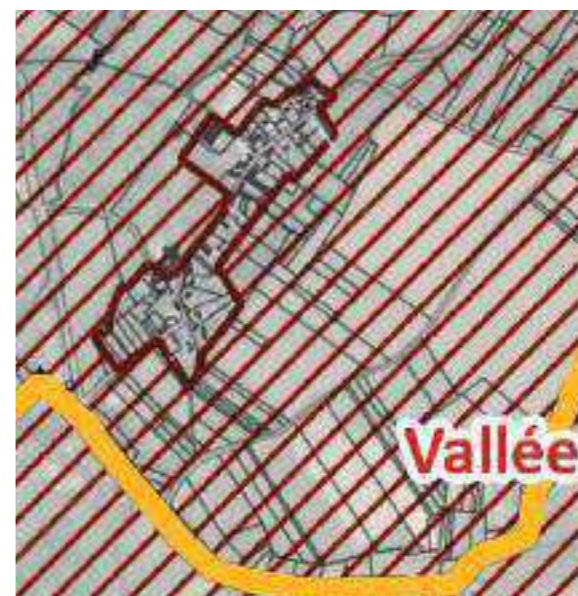


Le classement de la vallée de l'Ysieux, du domaine de Chantilly et de l'Abbaye d'Hérivaux au titre des sites classés a pour objectif de gérer, préserver et valoriser durablement ce site à enjeux patrimoniaux. **Il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Dans le périmètre du site classé, les paysages ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale** délivrée en fonction de l'importance des travaux par le ministre chargé des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ou par le préfet de département après avis de l'architecte des bâtiments de France. Le classement a également pour conséquence de rendre obligatoire, l'enfouissement des nouvelles lignes électriques ou de réseaux téléphoniques ; de demander l'avis de l'Etat en cas de procédure d'expropriation pour utilité publique ; de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture et de rendre obligatoire le permis de démolir pour toute démolition de construction ; d'interdire la publicité et d'interdire le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping (sauf dérogation), ainsi que l'installation des caravanes.

La partie boisée au nord de la commune de Luzarches est également située dans le périmètre du site inscrit de l'Abbaye de Royaumont et hameau de Baillon, depuis 1969. Le site couvre 484 hectares, inscrit en raison du vaste panorama formé par le domaine de Royaumont et par la zone des étangs. À la valeur du domaine, s'adjoint celle des quatre étangs séparés par des allées plantées de peupliers et entourés au nord par la Futaie des Épinettes et le Bois du Guey, au sud par un bois, à l'ouest par un vaste champ quelque peu marécageux : le Pré aux Loups, l'Oise coulant juste derrière. Des trouées dans les arbres ont été aménagées qui permettent d'apercevoir le Palais Abbatial à plus d'un kilomètre. L'ensemble qui n'est pas à proprement parler un tout homogène, mérite d'être protégé d'une manière globale.

L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans le périmètre du site, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que

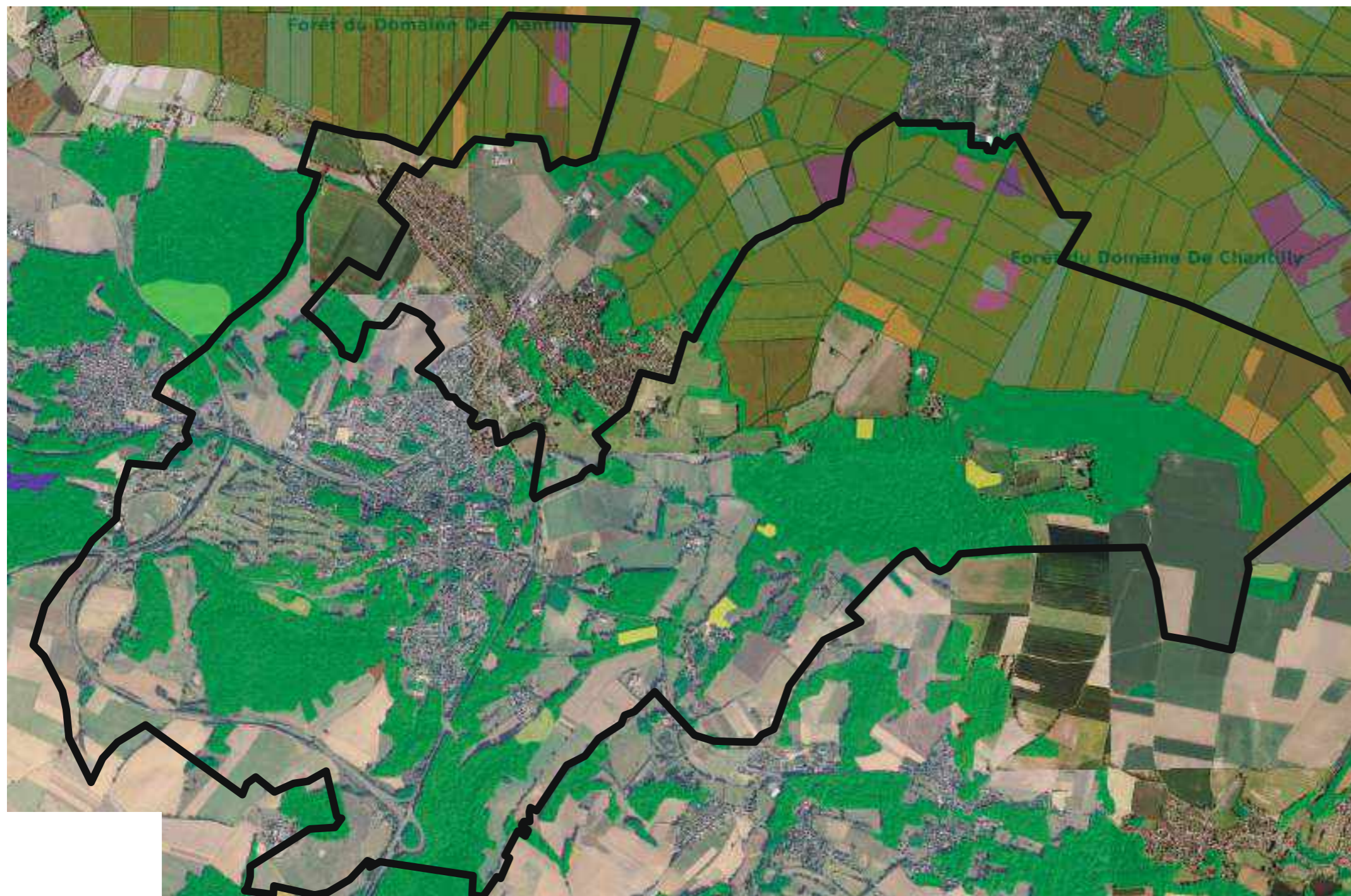
ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention. **L'architecte des bâtiments de France (ABF) est consulté sur tout projet de travaux en site inscrit.** Cet avis simple est réputé donné faute de réponse dans le délai de deux mois, à l'exception des permis de démolir où l'avis de l'ABF est un avis conforme.



V - Les paysages

5.4 Le diagnostic des boisements et des éléments de paysage plantés

Carte forestière du territoire



Source : Institut National de l'Information Géographique et Forestière

- | | |
|---|---|
|  Forêt fermée à mélange de feuillus |  Forêt fermée de pin sylvestre pur |
|  Forêt fermée de chênes décidus purs |  Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur |
|  Forêt fermée de hêtre pur |  Forêt fermée sans couvert arboré |
|  Forêt fermée d'un autre feuillu pur | |

Sur le territoire communal, la couverture boisée est très présente, avec le massif forestier du Domaine de Chantilly et de la forêt de Coye sur toute la frange Est et à l'extrémité Nord. Ce boisement est une forêt domaniale dont la gestion est assurée par l'Office National des Forêts (ONF). Le massif se compose principalement d'un mélange de feuillus (chênes et hêtres principalement), ponctué de quelques secteurs d'exploitation de conifères dont les coupes ponctuelles offrent quelques clairières sans couverts arborés.

Le massif boisé de Chantilly/Coye s'étend jusqu'au contact de la vallée de l'Ysieux, avec des boisements appartenant à des propriétaires privés sur les lisières, de même que pour les autres boisements du territoire : Bois du Tremblay au sud-ouest de la trame bâtie de Luzarches, Bois de Fourcy plus à l'Ouest et bois de la Goulette au Sud. Il s'agit de boisements privés dont l'entretien est à la charge des propriétaires : des plans simples de gestion forestière autorisant les coupes sans autorisation préalable peuvent avoir été mis en place. Par ailleurs, les bois des particuliers d'une superficie supérieure à 4 hectares nécessitent une autorisation prévue par l'article L.311-1 du code forestier en cas de défrichement.

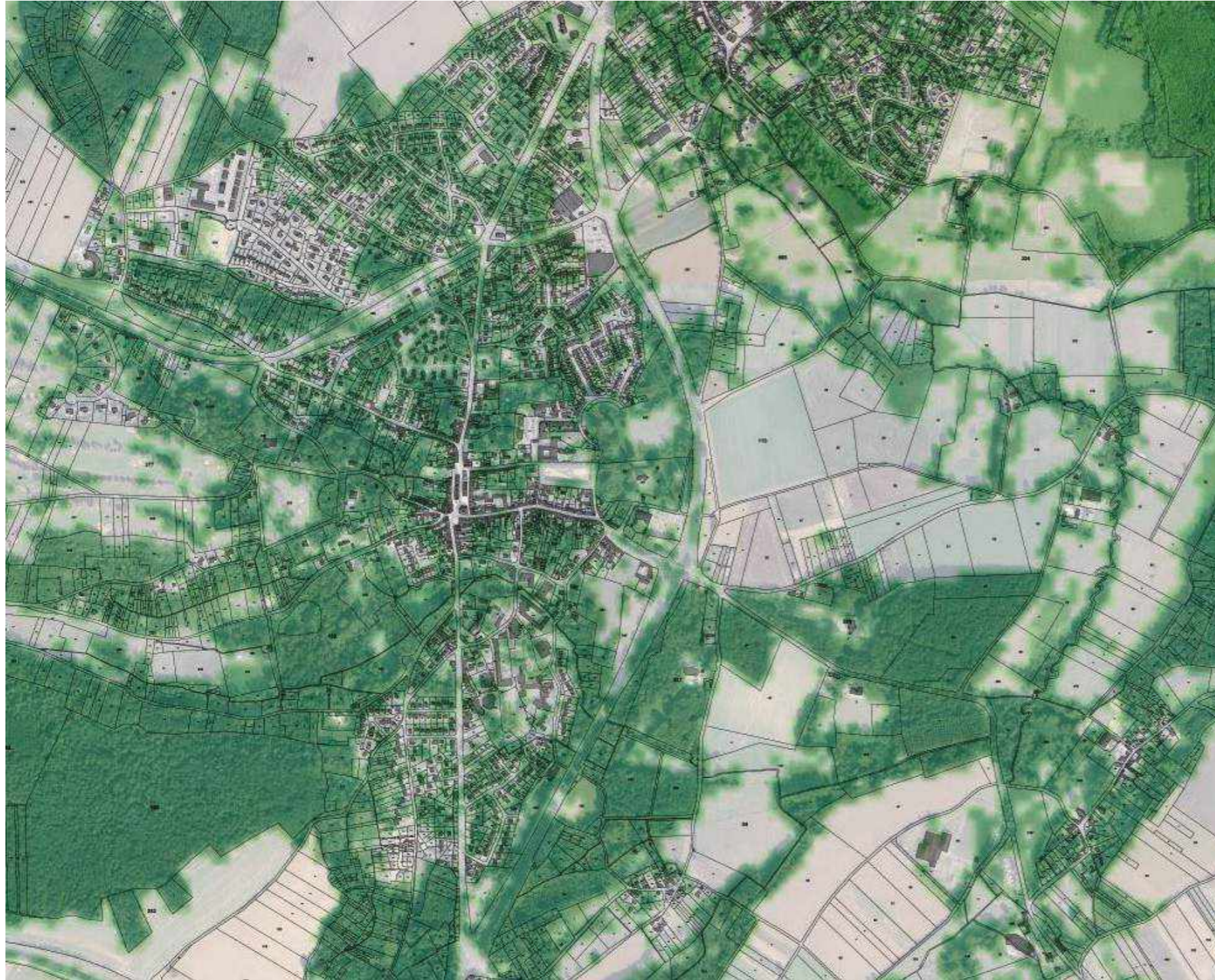
La révision du PLU permet d'aborder la **question de la protection et de l'évolution des surfaces boisées et de la protection des éléments plantés**. L'article L.113-1 du code de l'urbanisme autorise la délimitation d'espaces boisés classés à conserver ou à créer. Dans ce cas, les coupes et abattages font l'objet d'une déclaration préalable, le plus souvent soumise à obligation de replanter ou régénération naturelle.

Il est également rappelé qu'un **recul de 50 m doit être respecté pour les extensions urbaines autour du bois du Tremblay, bois de la Goulette et bois de Luzarches** (recommandations du SDRIF et du PNR), limitant de ce fait les possibilités d'extensions au sud-ouest et sud-est du bourg (concerné dans tous les cas par des coteaux).

Les boisements et le patrimoine végétal

V - Les paysages

Carte du couvert végétal



Source : Corin Land Cover- Photo interprétation

Les espaces publics de la ville, souvent peu étendus, participent peu à la trame verte en termes de superficies. La place de la République présente une trame arborée caractéristique. Le ru du Popelin au sud de la ville, est accompagné d'une trame végétale relativement dense créant une coupure verte en plein coeur de ville. Le quartier des écoles présente quant à lui une trame verte assez développée résultant d'une urbanisation particulière de constructions implantées sur de vastes parcelles

et accompagnées d'un aménagement paysager (équipements publics). Enfin, la RD 922 en direction de Seugy, fait l'objet d'une coulée verte plus ou moins dense accompagnant cet axe de transit.

Pour l'ensemble des éléments du patrimoine végétal, le code de l'urbanisme a introduit, en plus des espaces boisés classés, une catégorie de préservation des espaces plantés : éléments

Au sein des trames bâties du centre-ville de Luzarches et des hameaux et écarts, le couvert végétal est particulièrement présent. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ceux-ci déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants. Différents types d'éléments végétaux peuvent composer la trame verte d'une agglomération : boisements, arbres isolés, pelouses, herbages, espaces verts communaux, jardins privatifs, jardins familiaux...

Concernant la ville de Luzarches, l'examen de la photographie aérienne conduit au constat suivant. Les espaces périphériques sont composés de boisements denses (Bois du Tremblay et Bois de la Goulette) qui viennent jusqu'aux abords de la ville. Par ailleurs, de grandes propriétés installées au coeur d'un parc paysager bordent directement la ville et la déviation de la RD 1016. Il s'agit notamment de Chauvigny et Saint-Thaurin. Le golf, espace de pelouses aménagées et entretenues, constitue un espace vert artificiel dont l'extrémité court jusque sur les hauteurs de Saint-Côme. Enfin, au Nord-Ouest et Nord-Est de la ville, la végétation, composée de prairies, herbages et haies accompagnant la rivière l'Ysieux, constitue une zone tampon entre les espaces cultivés et les espaces agglomérés. Même s'il s'agit d'une végétation «extérieure», elle compose la trame verte de la ville et permet de mettre en scène l'espace aggloméré dans son environnement immédiat. À Luzarches, les étendues cultivées ne viennent jamais brutalement buter sur les espaces agglomérés. La ville est, grâce à cette ceinture végétale, bien intégrée dans son environnement.

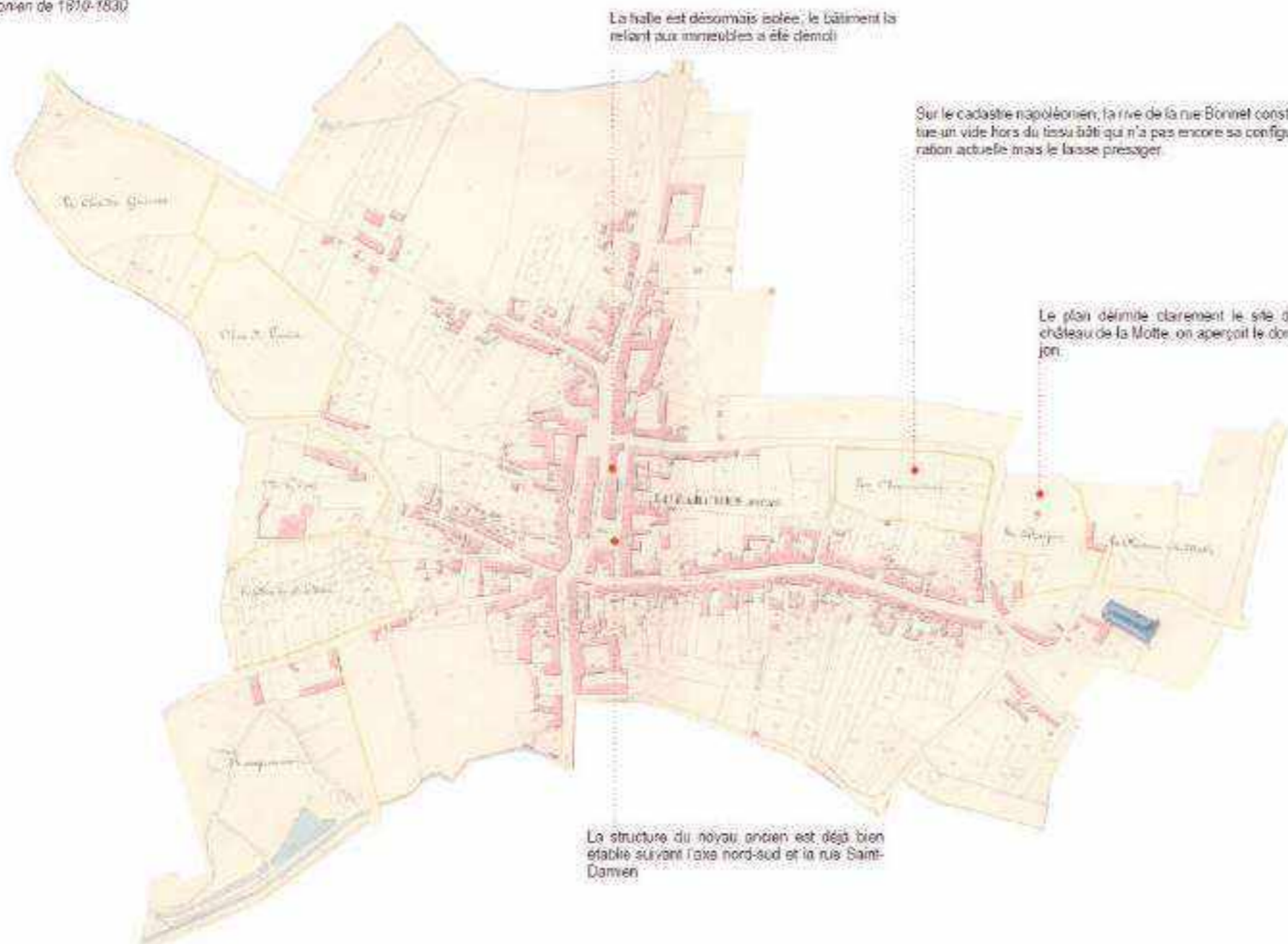
À l'intérieur de la ville, la trame végétale est composée, dans le centre ancien, des coeurs d'îlots, constitués des jardins privatifs des constructions à l'alignement. On y retrouve également le parc de quelques grandes propriétés. Cependant, souvent murées, ces propriétés sont peu visibles de la rue et ont peu d'influence sur l'ambiance urbaine dégagée. L'enceinte du château de la Motte constitué d'un vaste parc paysager autour d'un alignement d'arbres aère la trame urbaine à l'Ouest de la ville. Le secteur naturel, presque en friche, jouxtant le parc du château de la Motte au Nord, constitue un vaste espace non urbanisé, clos, mais non aménagé, entre la RD 1016 et la ville.

de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, qui permet à la commune d'être tenue informée de toute intervention sur ces éléments de paysage par le biais d'une déclaration préalable à un aménagement, sans pour autant obliger nécessairement de replanter en cas d'abattage. Ces dispositions sont donc adaptées pour des jardins ou les éléments plantés isolés. Leur identification rend inconstructibles les emprises ainsi protégées.

VI - Le patrimoine bâti

6.1 Évolution morphologique du tissu bâti

Cadastré Napoléonien de 1810-1830



Cadastré napoléonien de Gascourt, 1810-1830



Cadastré napoléonien de Thimecourt, 1810-1830



Source cartographie et texte : Étude urbaine du PNR

Des traces de peuplement, dès le néolithique, ancrent le site de Lusarca de manière très ancienne. En raison de sa position géographique stratégique, Luzarches suscite l'intérêt. La commune devient une ville étape sur l'axe qui mène de Paris à l'Angleterre.

Le XIe siècle marque l'entrée de la féodalité dans l'histoire de la ville. En 1054, le comté de Clermont englobe la commune de Luzarches et comprend le château d'En Haut. Les guerres de pouvoir conduisent finalement à la démolition du château. Un deuxième château se dessine alors : celui de la Motte. Jusqu'au XIIIe siècle, la ville est divisée en deux : entre les propriétaires du château Saint Côme (château d'En Haut) à l'ouest et ceux du château de la Motte à l'est.

En 1709, 1 800 habitants sont dénombrés à Luzarches. La cité devient le troisième relais de poste à chevaux ponctuant la route royale de Paris à Amiens.

L'arrivée du chemin de fer à Luzarches en 1880 va progressivement redessiner le paysage de la ville dans sa partie nord. Des bâtiments prennent place dans le prolongement de la rue du Pontcel. Le Clos de Gastine prend forme. Quelques maisons et une ferme sont construites le long de la rue Vivien.

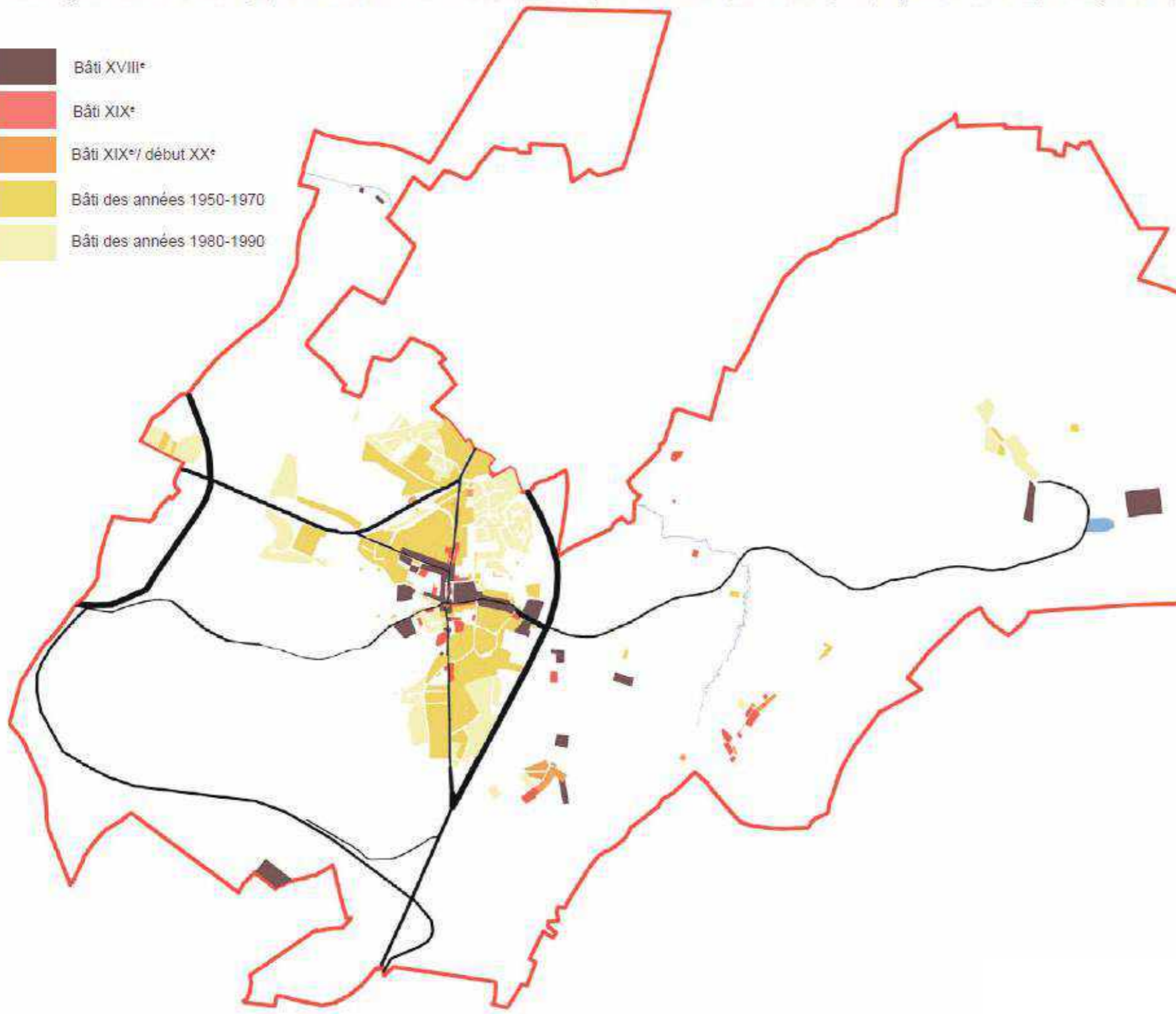
Entre 1901 et 1936, les villas fleurissent à Luzarches comme en témoigne la rue Vivien. La ville continue sa progression urbaine au nord, côté Chaumontel, mais aussi au sud. Près du moulin de Luzarches une blanchisserie fait son apparition. La ferme Saint-Ladre a disparu pour laisser place à la Villa de la Maison des Champs.

En vingt-cinq années la structure bâtie en rue perdure. Un groupe scolaire est construit. Le réseau d'infrastructures de la région parisienne se développe entre 1960 et 1970 avec de nouvelles routes (la RN104), le train et, en 1964, l'aménagement de l'aéroport de Roissy. Le bassin d'emplois que représente Paris ainsi que celui de Cergy-Pontoise en 1970 impulsent une nouvelle dynamique urbaine. L'apparition des lotissements et de l'habitat diffus à Luzarches modifient sensiblement les règles d'implantation et d'alignement traditionnels.

Le Clos de Gastine constitue le lotissement le plus élevé

VI - Le patrimoine bâti

Carte de synthèse des différentes époques de construction de la commune, établie à partir de la carte la plus ancienne (1711, Capitainerie d'Halatte par Bourgault Matis)



Source cartographie et texte : Étude urbaine du PNR

de la ville avec trois étages. Le Clos Vivien s'inscrit entre le coteau et la rue Vivien. De nouveaux bâtiments s'implantent en prolongement de la gare, dans la direction de Chaumontel. Une station d'épuration est mise en fonction à l'est de la gare.

Entre 1975 et 1987, l'étalement se poursuit. De nouveaux lotissements voient le jour au nord, à l'ouest et à proximité des groupes scolaires. La commune représente un cadre de verdure idéal à seulement 20 kilomètres de Paris.

Depuis 1991, le paysage bâti évolue sensiblement avec notamment l'aménagement du golf de Mont Griffon et les développements pavillonnaires au nord-ouest de la commune.

Les hameaux de Gascourt et Thimécourt se sont peu développés au cours des siècles. Leurs principales modifications s'observent en 1901 pour Gascourt avec un nouvel axe transversal à celui d'origine où trois fermes étaient implantées. Thimécourt conserve sa structure le long de la voie principale et se densifie. Un groupe de maisons se crée au-dessus de Thimécourt. Au nord-ouest d'Hérivaux, un rendez-vous de chasse s'installe en pleine forêt à l'écart de la ville (visible sur la carte de 1861). Nommé la Biche, son étendue tient désormais lieu de hameau dans cette enclave verdoyante.

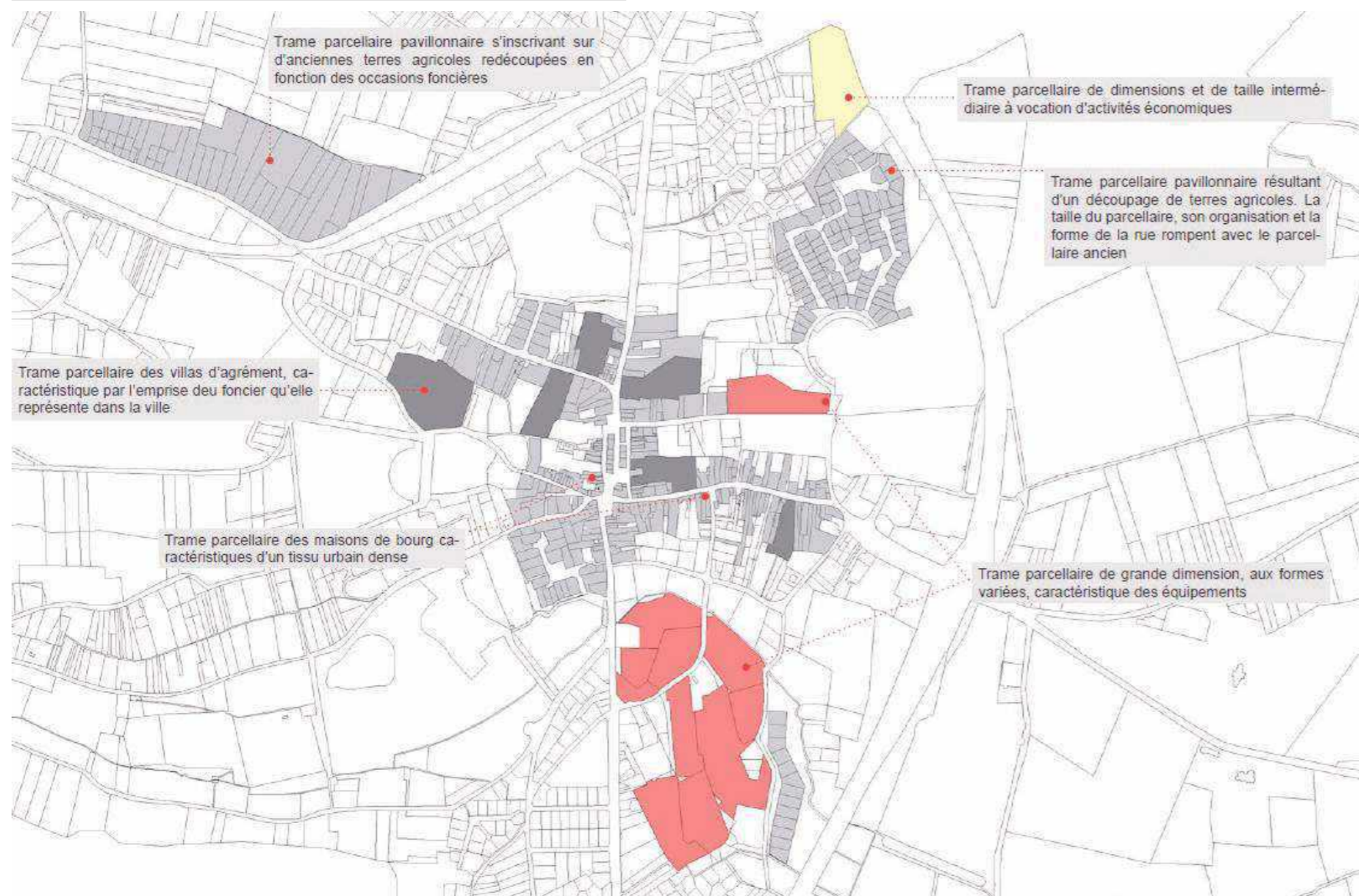
Malgré de nombreuses transformations et nécessaires adaptations, l'analyse fine du bâti met à jour les évolutions suivantes :

- 1/3 des constructions sont édifiées avant le XVIII^e siècle.
- 2/3 des constructions sont édifiées au XX^e siècle. Une partie en lien avec l'arrivée du chemin de fer de 1880, une majorité à partir des années 1970 avec le développement des lotissements.

L'esprit du XIX^e siècle règne encore sur Luzarches et plus particulièrement le centre ancien. Contrairement à de nombreuses communes, la morphologie du bâti ancien a subi peu de modifications. Chose étonnante, certains immeubles abritent toujours les mêmes commerces aux mêmes endroits. Rue Charles de Gaulle, la boulangerie, le café et la librairie en représentent les exemples les plus significatifs. Parfois, d'autres commerces ont conservé la place des anciens, changeant uniquement de fonction.

VI - Le patrimoine bâti

6.2 L'analyse des tissus bâtis et de l'architecture



Luzarches possède une centralité très forte, deux hameaux excentrés, Thimécourt et Gascourt, complétés par les écarts de la Biche et d'Hérivaux. L'église Saint-Côme-Saint-Damien constitue un point d'accroche dans le paysage comme les portes Saint-Côme et Grièche (vestiges des anciennes fortifications).

Le tissu bâti ancien du bourg

Elle s'identifie clairement grâce à un **parcellaire très morcelé** aux contours irréguliers et aux formes variées. Les parcelles sont de petites dimensions, plutôt étroites, parfois les parcelles sont profondes (comme c'est le cas dans la rue Saint-Damien).

La composition des parcelles reste elle aussi aléatoire et assez complexe (démembrement et remembrement dû à l'évolution urbaine). Malgré la refonte du foncier au cours des siècles, la trame parcellaire a conservé son identité et certains caractères invariants. **L'implantation du bâti se trouve à l'alignement sur rue et perpendiculairement à celle-ci. Elle dessine un «village rue»** le long des axes principaux de desserte. Hors bâti, la parcelle est enherbée ou empierrée (cour commune). Les limites de propriété sont soulignées par des murs en pierre. Le bâti forme un **front bâti continu** avec de légères variations de hauteur. Un jardin de taille modeste ou une cour se trouve à l'arrière du bâti. Le terrain est clos de murs en pierres.

La trame parcellaire de bourg se localise dans les **quartiers les plus anciens, c'est-à-dire le long de la rue Charles de Gaulle, la rue Saint-Côme, Saint-Damien, la rue du Pontcel, les rues Bonnet, du Cygne et du Cerf**. Ce parcellaire ancien occupé par du bâti aligné sur rue et assez haut, compose un paysage homogène. A l'arrière de la parcelle prend place un jardin, un potager, parfois une annexe.

La fonction d'habitation s'inscrit dès le rez-de-chaussée, les commerces y sont peu représentés. En revanche, des ateliers d'artisans, ou des écuries prennent place en fond de cour. Actuellement, elles desservent généralement plusieurs logements. Il est difficile de savoir si à l'origine, elles étaient déjà consacrées à une ou plusieurs familles.

Dans le centre ancien, les hauteurs varient entre R+1 à R+2 à R+2 + combles (rue Charles de Gaulle, rue Saint-Damien), selon s'il s'agit de maisons de bourg ou d'immeubles de rapport.

• Les maisons de bourg

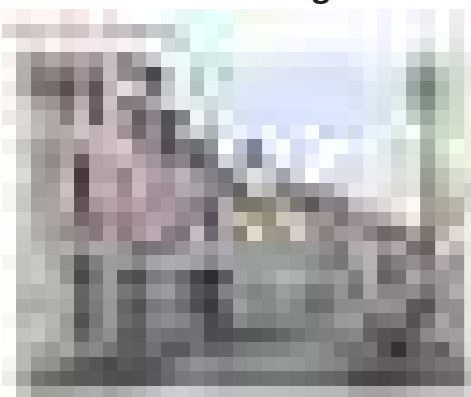
Elles présentent des façades plutôt dessinées sur un **rythme symétrique dans le positionnement des ouvertures**. Ces dernières sont à dominante verticale (plus hautes que larges) ou se rapprochant du carré. Les fenêtres possèdent 6 carreaux et s'ouvrent à la française. Une lucarne prend place en toiture de façon systématique. Son expression peut prendre diverses formes : lucarnes à croupe débordante, lucarne à fenêtre pendante, chien assis. Les lucarnes pendantes servaient à stocker la paille dans les combles. Les volets sont persiennés en bois. Dans certains cas, les volets ont été supprimés. Les maisons de bourg se caractérisent par la sobriété de leur façade, aucun décor ne vient perturber celle-ci. Les linteaux sont dissimulés derrière l'enduit. Une corniche souligne la couverture. De facture modeste, certaines possèdent pourtant des éléments architecturaux de qualité comme des corniches, des linteaux ouvragés. Les toitures à deux pans sont recouvertes de petites tuiles de terre cuite.

• Les immeubles de rapport

Ils s'apparentent à des immeubles par leur taille (R+2), mais aussi aux maisons bourgeoises, dans le traitement de la façade et de certains décors. Ces immeubles desservent généralement plusieurs logements. La trame parcellaire

VI - Le patrimoine bâti

Les maisons de bourg



Maisons de bourg de la rue du cerf



Maisons de bourg rue du Dygne



Les maisons bourgeoises



Maison rue Saint-Côme



Maison rue de l'Abbé Soret



Maison rue de l'Abbé Soret



Les immeubles de rapport

Succession d'immeubles rue Saint-Côme



Immeuble rue Saint-Dominique



d'immeuble de rapport est assez large et profonde, ces parcelles possèdent aussi des dimensions et des formes variées. La bâti prend ses aises le long de la rue et s'inscrit donc parallèlement à celle-ci. Parfois une ou plusieurs ailes et des annexes prennent place sur le site.

• Les maison bourgeoise

La trame des maisons bourgeoises se caractérise par **ses grandes dimensions**. Son foncier est facilement reconnaissable à la lecture d'un plan. Elle est large, profonde, souvent le fond de parcelle est plus large que la partie sur rue. Le parcellaire se développe toujours perpendiculairement à la rue avec une partie cour et jardin côté rue et à l'arrière, un jardin de grande dimension (voire un parc). Ce type de bâti présente un **volume simple de base rectangulaire, d'une hauteur égale à R+1 avec des combles aménagés**. Les façades sont larges et particulièrement soignées. La maçonnerie des maisons bourgeoises de Luzarches est réalisée en murs de moellons enduits dont le soubassement est marqué. Les façades procèdent d'une symétrie quasi systématique dans le positionnement des ouvertures. Ces dernières sont à dominante verticale (plus hautes que larges) et au rythme impair (généralement 5 trames d'ouvertures). Les fenêtres possèdent 6 carreaux et s'ouvrent à la française. Un encadrement vient souligner l'entablement de la fenêtre. Parfois deux lucarnes éclairent l'espace des combles. De grandes souches de cheminées marquent le volume de la toiture. Les volets sont persiennés en bois. L'ornementation des façades est riche et s'inspire des motifs du XVIIIe siècle. On observe le plus souvent des éléments de modénatures tels que refends (dans le cas de façades enduites) corniches, pilastres, parfois bossages, encadrement de baies, modillons, soulignement des hauteurs d'étage par bandeaux, angles marqués de refends pour imiter les pierres d'angles.. Ces éléments en plâtre cherchent à imiter la pierre de taille (il arrive parfois qu'elle soit utilisée pour des chaînage d'angle). Les toitures à deux pans sont recouvertes de petites tuiles de terre cuite. Des toits à croupe s'observent aussi.

• Les villas d'agrément

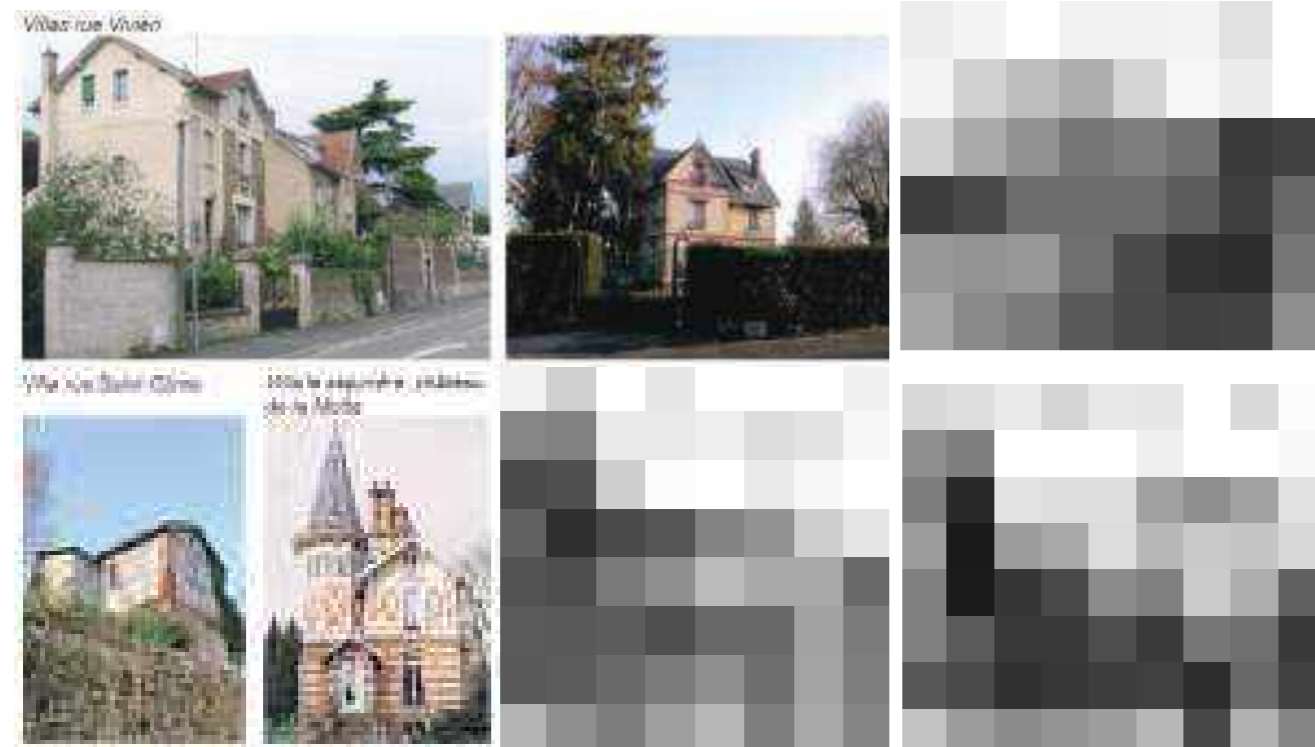
La trame parcellaire des villas d'agrément s'apparente à la trame parcellaire de la maison bourgeoise par ses grandes dimensions. Mais, contrairement aux maisons bourgeoises, la parcelle peut aussi être relativement modeste. En revanche, elle peut revêtir diverses formes (carré ou rectangle). Le bâti se trouve en retrait de la rue, souvent au milieu de la parcelle. **Ces villas d'agrément, jadis utilisées pour des villégiatures, sont désormais utilisées comme résidence principale**. Les maisons d'agrément s'implantent généralement

VI - Le patrimoine bâti

en retrait de la rue. La position du bâti, souvent au milieu de la parcelle, dégage ainsi des espaces. L'un côté rue, traité de façon plus minérale, l'autre, côté jardin, enherbé et planté. La limite de propriété côté rue est traitée par de hauts murs en pierres pour la première typologie, tandis que la clôture de la seconde est traitée avec une partie basse maçonnée et une partie haute ajourée (baraudage métallique, végétation...).

La typologie des villas d'agrément met en évidence un bâti compact et élancé de base rectangulaire avec des hauteurs variant de R+1 + combles à R+2 + combles. Les façades sont plus hautes que larges avec un souci du détail tant au niveau de la charpente que dans le dessin des fenêtres. Elles ont une charpente souvent complexe qui accueille à la fois un toit à deux pans mais aussi deux versants perpendiculaire à la ligne de faîtage parallèle à la rue. Les ouvertures se supersposent et s'organisent suivant un rythme binaire ou tertiaire. Ces dernières sont à dominante verticale (plus hautes que larges), à 6 carreaux, ouvrant à la française. Un encadrement souligne l'entablement de la fenêtre. Les volets sont persiennés en bois ou métallique prenant place dans le tableau de la fenêtre. La maçonnerie des villas est réalisée en murs de pierres meulières et de moellons enduits dont le soubassement est marqué. L'ornementation des façades est de type balnéaire : dessin de structure bois (souvent à l'aide d'enduit), multiplicité des matériaux employés en façade (pierres, briques, enduit...). Le portail d'entrée est souvent ouvragé. Comme l'entrée principale de la maison, fortement marquée d'une porte située au dessus du niveau de la rue, dont l'accès est agrémenté de quelques marches en pierre.

Les villas d'agrément



Le tissu bâti rural

Dans les hameaux tissu bâti rural est plus lâche. Le bâti rural est implanté en front de rue, perpendiculairement à la chaussée, sans fabriquer une continuité bâtie. Cette continuité est en revanche assurée par les murs de clôture. Dans les secteurs ruraux, les hauteurs varient de RDC à R+1 + combles.

• Les fermes

Dès le XIIe siècle et plus particulièrement du XIIIe au XVIIIe siècle, **la commune de Luzarches possède de nombreuses fermes.** La grange dîmière d'Hérivaux est représentative de l'origine des fermes sur la commune. La culture céréalière du territoire de la commune se mêle à l'élevage de chevaux, boeufs et moutons.

Sur le cadastre napoléonien, on dénombre plusieurs fermes : la ferme des Nonnains (au nord de la commune), la ferme du Moulin de Luzarches, la ferme d'Hérivaux, la ferme de Gascourt, la ferme de Thimécourt, deux fermes rue du Pontcel, la ferme

de la Place de l'Ange, la ferme de Rocquemont, la ferme Saint-Côme, la ferme de la Dîmeresse, la ferme de la rue des Gantiers et la ferme Saint-Lazare. Exceptées la ferme de la place de l'Ange et la ferme Saint-Lazare (remplacée par la maison des Champs, sur la route de Luzarches à Thimécourt) aujourd'hui disparues, **toutes les fermes sont encore visibles.** L'une d'entre elles, la ferme du Pontcel, a fait l'objet d'un changement d'affectation et de réhabilitation en logements collectifs. Seule la ferme de Gascourt poursuit actuellement l'exploitation des terres.

• Les maisons rurales

La maison rurale se caractérise par un **bâti non continu, développées à proximité des fermes.** Elles sont étroites et de petites dimensions. En revanche, les maisons sont implantées à l'alignement de la rue. La parcelle fait l'objet d'une délimitation par de hauts murs de pierres. Le volume de la maison rurale est compact, assez bas (de rez-de-chaussée à R+1 sans combles). Les façades sont disymétriques dans le traitement des ouvertures.

Les fermes

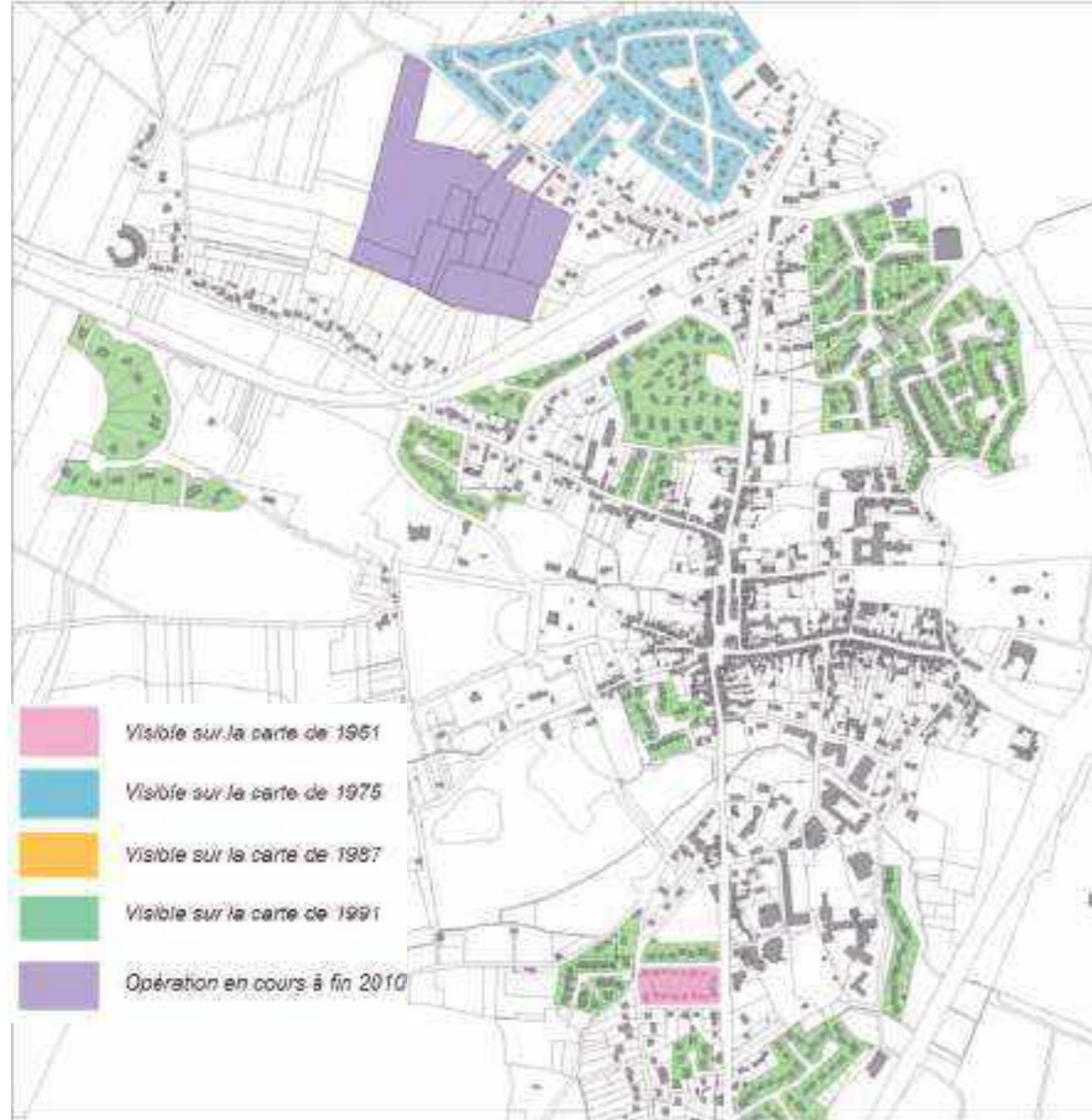


Les maisons rurales

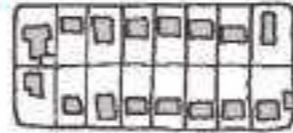


VI - Le patrimoine bâti

Carte d'implantation des lotissements suivant les époques de construction



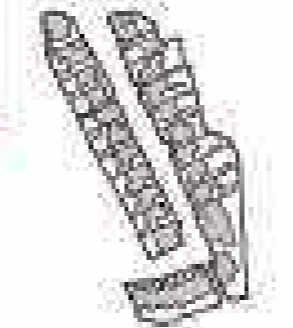
Bâti implanté en retrait par rapport à la rue. Irrégularité du retrait, découpage uniforme de l'îlot dont la forme est rectangulaire et bordé de rues



Bâti implanté au milieu de la parcelle en retrait par rapport à la rue - irrégularité du retrait et de la forme de la parcelle - distribution anarchique le long des rues



Bâti implanté en léger retrait par rapport à la rue, régularité de la parcelle, garage intégré au toit



Source cartographie et texte : Étude urbaine du PNR

Le tissu bâti récent

Le pavillonnaire et les maisons de constructeur

La trame parcellaire pavillonnaire s'identifie clairement grâce à un parcellaire qui ne cherche pas à reconstituer des structures viaries traditionnelles. Le remembrement des parcelles à vocation agricole a permis l'implantation des maisons de constructeurs. Les parcelles que compose le lotissement se trouvent certes le long d'une voie, mais celle-ci est aléatoire dans son dessin. Elle ne poursuit apparemment aucune logique spécifique, si ce n'est celle du parcours d'une voiture et de son acheminement. **Le bâti s'implante en retrait de la rue, parfois sur une limite mitoyenne, avec des hauteurs de faitage assez basses (de rez-de chaussée à R+1 + combles).**

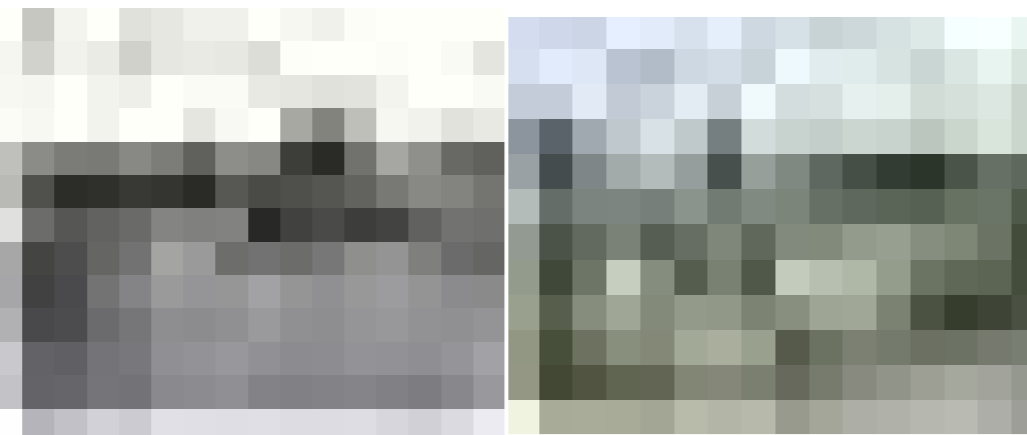
De 1961 à 2010, plusieurs types de lotissements ont vu le jour. D'apparence homogène, les maisons de constructeur témoignent pourtant de caractéristiques spécifiques suivant les époques de construction :

- lotissements des années 1960 : sous forme d'îlot, avec un découpage parcellaire identique, implantation en retrait de la rue, des bâtiments à rez-de-chaussée
- lotissement des années 1970 : découpage parcellaire normée mais rue organique, implantation en retrait de la rue, hauteur de bâti de rez-de-chaussée à R+1
- lotissement des années 1980 : bâti en retrait de la rue, découpage parcellaire normé, la rue fonctionne en « autarcie » pour desservir le lotissement, bâtiments à rez-de-chaussée + combles à R+1+combles
- lotissement des années 1990 : bâti en retrait de la rue, parcelle de formes irrégulières, parfois très grandes parcelles (cas du clos Vivien)
- lotissement des années 2000 : bâti en retrait de la rue, parcelles aux formes variées, grandes parcelles (implantées au nord ouest de la ville), hauteur de bâti égale à R+1 + combles. Frontons, corniches et éléments décoratifs habillent les façades de ces nouvelles maisons récemment construites.

Ces pavillons s'observent principalement au nord-est, sud-est et ouest de Luzarches. Les maisons de constructeur constituent la majorité des bâtiments construits dans ces zones, qu'elles prennent place ou non dans des lotissements. **Elles se distinguent par une grande homogénéité architecturale (matériaux et enduits uniformes).** La typologie des maisons de constructeur se résume à un bâti compact et bas, avec peu d'ouvertures et un volume de toit particulièrement important. Le garage fait partie du volume général de la maison, mais il arrive parfois qu'il forme un bâtiment annexe en avancée, mitoyen à la maison. Le besoin de place de stationnement couverte, dû à l'avènement de la voiture bouleverse le dessin de la maison en même temps qu'il multiplie les zones de desserte. Les façades sont plus larges que hautes, fréquemment elles paraissent écrasées par la toiture. La composition d'ensemble de la façade est disymétrique. Il n'y a pas ou peu de décrochement. Le traitement de la façade se résume à l'emploi d'un enduit. Les ouvertures sont de type à la française. Parfois, la porte d'entrée ou certaines fenêtres possèdent un linteau plein cintre. Les volets sont en bois ou PVC et habillent la façade. Dans le cas de volets roulants, la fenêtre est mise à nu.

Les maisons de constructeurs

Maison Clos Saint-Louis



VI - Le patrimoine bâti

Les immeubles collectifs

Premiers logements collectifs résidentiels Île-de-France Rue de la Liberté : une typologie de maisons de ville mais une entrée groupée plusieurs logements collectifs



Les équipements et activités



• Les immeubles collectifs

La trame parcellaire des logements collectifs procède des découpages successifs. Localisée dans la résidence d'Île-de-France, dans le quartier de la gare, et dans la rue des Gantiers, ces parcelles possèdent des dimensions variées. Le bâti s'y implante le long de la rue ou en retrait. La construction de logements neufs et collectif sur la commune date des années 1960 avec la résidence d'Île-de-France, avec des bâtiments réalisés en béton, de 2 à 3 étages, avec toit à deux pans. Les logements collectifs des années 1980 à 2000 s'inscrivent dans le même mode constructif (voire en parpaing de béton). Plus récemment, la villa Satie composée de 18 logements collectifs a été réalisée à proximité de la gare de Luzarches.

Le tissu bâti spécifique

A d'équipements publics vocation d'habitat ou d'activités économiques, ces opérations spécifiques s'implantent en périphérie du noyau historique. Au nord, pour la zone commerciale et, au sud, pour les équipements scolaires. De grandes dimensions, leur découpage ne respecte pas toujours les limites des parcelles agricoles d'origine. Le tissu bâti atypique des locaux d'activités poursuit plusieurs objectifs. Suivant leur nature (commerce, artisans...) et leur taille, ils résident dans le bâti ancien ou à la périphérie dans des constructions neuves adaptées à leur activité et à l'accueil du public (places de stationnement en lisière de rue avec bâti en retrait). Aucun systématisme n'est visible à Luzarches.

• Les équipements

Les équipements sont implantés différemment suivant leur programme, les opportunités foncières, ou le découpage de zones spécifiques (comme les groupes scolaires). Dans les secteurs d'équipement, les hauteurs s'érigent à R+1 + combles à R+2 + combles.

Qu'ils soient anciens ou contemporains, l'architecture des équipements de la commune traduit une volonté affichée de se distinguer du paysage bâti dessiné par l'habitat. La spécificité de chaque programme se traduit donc par des bâtiments de taille souvent imposante, toujours variée et facilement identifiable / repérable. Plutôt que s'implanter au gré d'opportunités foncières, la ville décide d'attribuer une zone géographique aux nouveaux équipements. Cette zone est délimitée par les rues des Selliers, de la Pommeraye, l'avenue de la Libération et la rue de Gérard de Nerval. Elle intègre plusieurs types d'usages : sportifs et d'enseignement.

• Les activités économiques

Les bâtiments d'activités sur la commune de Luzarches sont majoritairement du petit commerce, quelques artisans et une zone commerciale. Les petits commerces sont localisés en rez-de-chaussée des maisons de bourg et des immeubles de rapport. Une pompe à essence est située rue de la Libération. La zone commerciale est située au nord est de la ville à proximité de Chaumontel.

VI - Le patrimoine bâti

6.3 Le patrimoine bâti remarquable et petit patrimoine

L'église Saint-Côme – Saint-Damien



Le domaine d'Hérivaux, avec sa grange et son abbaye (photo: <http://fr.topic-topos.com>)



Les portes Saint-Côme et Grièche



La halle



Luzarches possède un patrimoine ancien et contemporain de qualité. D'une grande diversité, aussi bien dans les usages que dans les époques qui le caractérisent, ce patrimoine révèle de beaux exemples représentatifs des grands courants architecturaux.

Les éléments remarquables

Les bâtiments remarquables de Luzarches nous transportent dans le temps. Du Moyen-Age au début du XXe siècle, l'architecture revêt un vocabulaire propre à chaque époque et assez bien identifié. Les matériaux traditionnels comme la pierre de taille, le pans de bois avec hourdis de plâtre, ou moellons enduits... sont particulièrement bien représentés.

- **L'église** : Luzarches fut, dès le VIIIe siècle sous le patronage de Saint-Côme et Saint-Damien en souvenir de ces frères jumeaux martyrisés au IIIe siècle au Moyen-Orient. Charlemagne confie l'édifice aux religieux de l'abbaye de Saint-Denis. Certaines parties datent du XIe et XIIe siècles mais des remaniements eurent cours au XVIe (par Nicolas de saint Michel) et au XIXe siècle. Le portail, particulièrement ouvragé, date de la Renaissance. Le porche est inscrit aux Monuments Historiques depuis le 2 novembre 1926. L'église est classée depuis le 13 juillet 1992.

- **Les ruines de la collégiale** : La collégiale Saint-Côme est fondée en 1180, sur les hauteurs de la ville, dans l'enceinte du château. Ses dimensions généreuses (32 x 24 mètres) permettent d'accueillir une dizaine de chapelles. Désaffectée en 1790, il ne subsiste actuellement que les vestiges d'un pan de mur de la partie nord. Le prieuré Saint-Côme est inscrit aux Monuments Historiques depuis le 5 février 1940.

- **Le domaine d'Hérivaux** : Le domaine fut constitué par le moine Ascelin de Marlyla-Ville au XIIe siècle. Il se compose d'une abbaye, d'une ferme avec sa grange dîmière, d'un moulin à eau, et d'un colombier. Les bâtiments ont été en partie détruits, d'autres fortement remaniés après la Révolution. La grange aux dîmes est inscrite au répertoire des Monuments Historiques depuis le 7 janvier 1998.

- **Les portes** : Au Moyen-Age, la ville se dote de sept portes. Seule la porte Saint-Côme et la porte Grièche témoignent encore de cette époque.

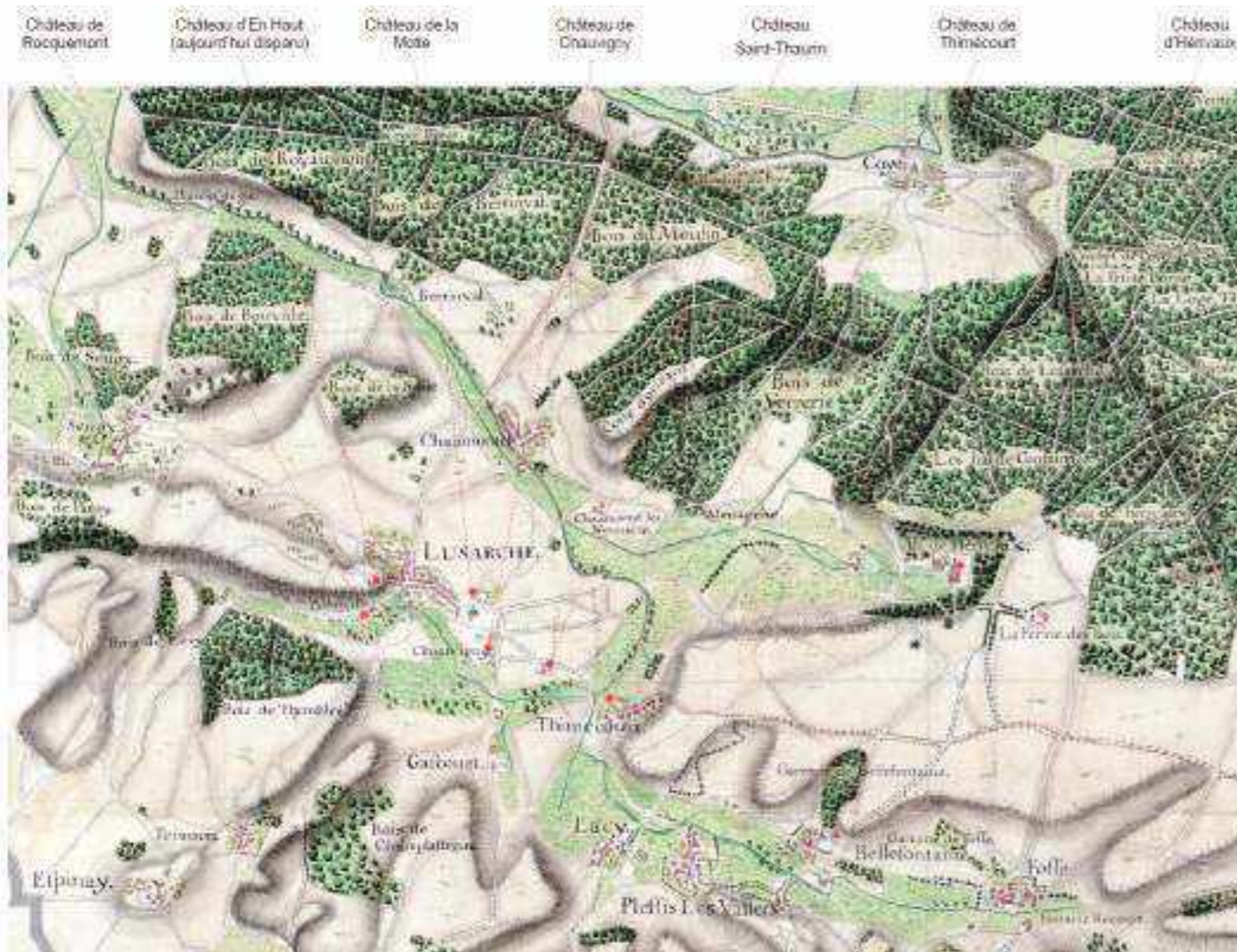
- **La halle** : Mentionnée dès 1386 (de nouveau en 1520), la halle est classée Monument Historique par décret ministériel du 17 février 1928. Elle possède un grenier. Une maison a été détruite, côté rue du cerf, pour libérer la halle d'un passage trop étroit.

- **L'architecture du XIXe** : Elle est représentée notamment par le bâti ancien du hameaux de la Biche, répertorié sur la carte de 1861, et par l'ancien hôpital (actuelle maison de retraite) conçue par l'architecte V. Gillet et construite de 1865 à 1885.

- **L'architecture du début du XXe siècle** : Elle s'exprime, par exemple, dans l'école des filles, aux détails soignés dans le calepinage de la brique et dans ses baies en arc. La villa des Champs, construite dans les années 1930, lui fait écho, dans un vocabulaire architectural emprunté à l'Angleterre. L'architecte M. Ploquin intègre à la façade principale des bow-windows et un porche en terrasse. Elle est bâtie avec de la pierre de Saint-Maximin. Actuellement, la maison accueille des enfants en placement.

- **L'architecture de type balnéaire** : Luzarches possède de nombreuses villas de la fin XIXe - début du XXe siècle. Ces constructions disposent d'une architecture de type balnéaire. En effet, la structure en pans de bois y est affirmée avec des façades disymétriques. Par ailleurs, l'emploi de plusieurs matériaux en façades rompt avec les traditionnels murs enduits qui composent la majorité du paysage urbain

VI - Le patrimoine bâti



de la ville. Les architectures à pans de bois, traditionnelles du Moyen-âge, ou comme celles du Grenadier - relais-hôtel du XIXe, avec charpente hourdée en plâtre, trouvent un écho dans ces villégiatures où la structure bois s'affiche et se revendique.

- **Le petit patrimoine religieux** : Symbole de la foi chrétienne, les calvaires sont implantés à la croisée des chemins, protégeant le voyageur. Situé sur le site de Saint-Côme, le calvaire de Luzarches possède un socle et une croix en pierre.
- **Le patrimoine naturel** : La place de la République constitue un élément incontournable du paysage luzarchois. Entourée de tilleuls, ses dimensions procurent une respiration à la lisière du tissu dense ancien. L'allée de tilleuls du moulin de Luzarches possède aussi une valeur patrimoniale.

Les châteaux

De nombreux châteaux ponctuent le territoire et résonnent dans l'histoire de Luzarches. Certains ont disparus comme le château d'En Haut ou celui du Bel Air, signalé sur les cartes postales anciennes, s'apparentant plutôt à des villas de type balnéaire.

- **Château d'En Haut** : En 1160, un seul château est inscrit au domaine de Luzarches. Il possède des tours carrées et se situe à l'ouest de la ville, sur la butte Saint-Côme. Il a un fossé, un pont-levis, des arbres fruitiers devant le château. Achevé en 1333, il est en grande partie détruit puis transformé en ferme au XVIIIe siècle. Paul Broca, chirurgien et anthropologue acquiert le château au XIXe siècle.
- **Château de la Motte** : En 1220, un deuxième château se construit à l'est de la ville, près de l'église Saint-Barthélémy. Achevé en 1329 et couvert d'ardoises, le château de la Motte possède sept tours rondes, un donjon, un pont-levis, un fossé, un jardin clos de murs. Reconstitué en 1492 (donjon, tours rondes et fossés), il est finalement détruit en 1706.
- **Château de Chauvigny** : Présent dès le XIIIe siècle, le domaine de Chauvigny est étendu. Un château est représenté sur la carte de la Capitainerie d'Halatte. Il est détruit en 1749 ainsi que la futaie qui l'accompagne. Un autre édifice est reconstruit, plus grand, avec un porche en terrasse, un bâtiment de deux étages très allongé et assez sobre dans sa décoration.
- **Château de Thimécourt** : Il est difficile de le dater la construction du château de Thimécourt. Des bâtiments apparaissent début XIXe. A l'époque, l'ensemble bâti compose de deux cours. Actuellement, il ne reste qu'un bâti en U, avec une tourelle.
- **Château de Rocquemont** : Après la Révolution, Sophie Arnould, cantatrice célèbre, acquiert le couvent de Picpus et fait édifier un château, appelé Paraclet de Sophie. Conçu par Joseph Belanger à la fin XVIIIe siècle, il révèle un vocabulaire néoclassique avec bossages et étage en attique.
- **Château d'Hérivaux** : Benjamin Constant acquiert le domaine d'Hérivaux en 1795. Il en sera propriétaire jusqu'en 1801. L'église et les bâtiments sont détruits, seul le pavillon sud est conservé et devient le château d'Hérivaux. Remanié en 1934, il présente deux étages avec combles aménagés. Les décorations se distinguent dans les refends et les garde-corps ouvragés des balcons et de l'escalier principal.
- **Château de Saint Thaurin** : Construit probablement au début du XXe siècle, il est dessiné dans l'esprit de celui de Champlâtreux, avec symétrie et lucarnes ouvragées.

Château de Chauvigny



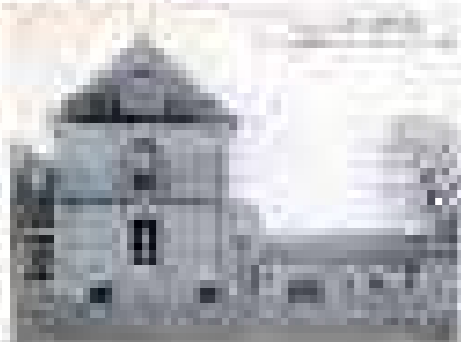
Château de Rocquemont dit Paraclet de Sophie



Château de Thimécourt



Château d'Hérivaux



Château de Saint Thaurin

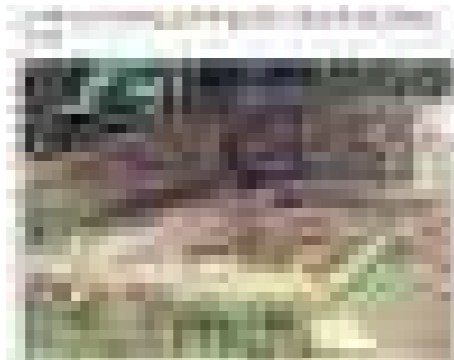
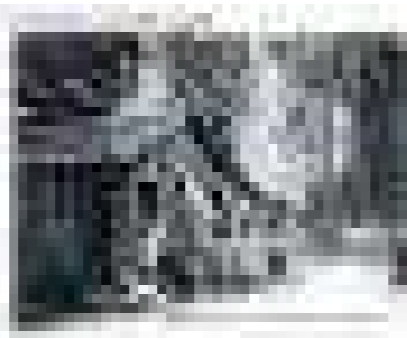
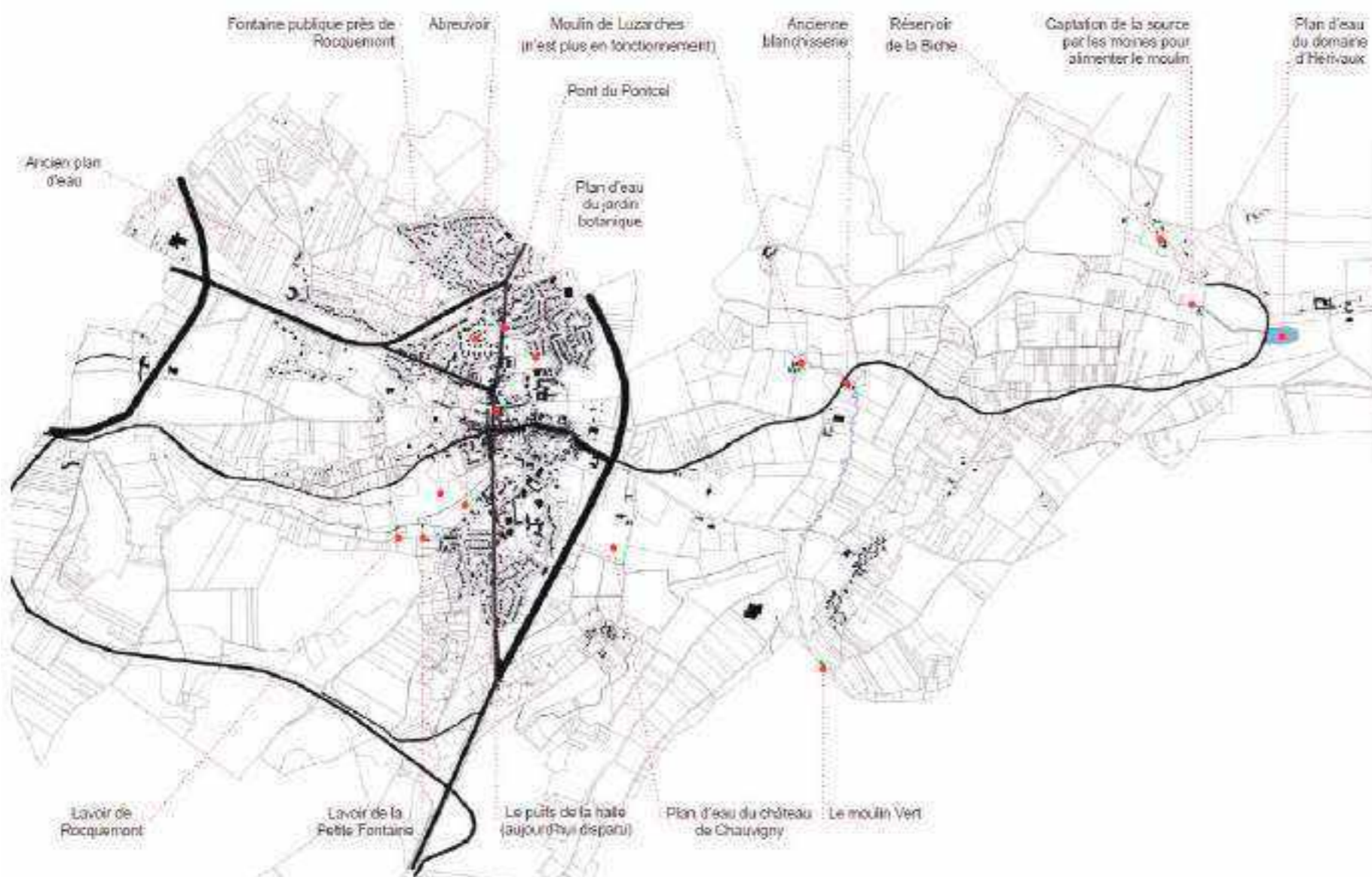


Château de Saint Thaurin



VI - Le patrimoine bâti

Carte de localisation des éléments liés à l'eau



Les éléments du petit patrimoine liés à l'eau

L'écriture du réseau hydrographique de Luzarches sur les éléments bâtis s'établit de longue date, sous forme de sources, fontaines, puits, abreuvoirs, moulins, lavoirs ou ponts. Pourtant la qualité de l'eau distribuée aux habitants est tardive. En effet, en 1898, Luzarches n'est toujours pas alimentée en eau potable. La qualité de l'eau, sa captation et son acheminement font défaut. Exceptés quelques exemples de petits éléments de patrimoine visibles depuis la voie publique, la majorité des sites sont difficilement accessibles et discrets.

- **Les fontaines** : La fontaine de Rocquemont date de 1787. Elle offre «aux habitants du bourg une eau claire et salubre telle que cette source peut la donner dans la mesure où ces habitants n'ont actuellement qu'une eau sale et malpropre capable d'occasionner des maladies». Située hors de la cité, elle est difficile d'accès et sa pureté n'est plus sûre. La fontaine Carbonnier, située route de Belloy (à la hauteur du stade actuel) dispense une eau désirable.

- **Les puits** : Il est fait état en 1844 du puits de la halle (aujourd'hui disparu et recouvert).

- **Les abreuvoirs** : Le premier abreuvoir voit le jour en 1736. Destiné principalement au bétail et aux chevaux. Il est pavé et entouré d'un mur en 1827. Il offrait un point d'eau en cas d'incendie. Il est désormais asséché.

- **Les moulins** : En 1821, on dénombre à Luzarches plus de vingt cinq moulins. Le moulin de Béchère comme celui d'Hérivaux servent à moudre le blé.

- **Les lavoirs** : Trois lavoirs sont utilisés en 1862. Le lavoir de la Pissotte (aujourd'hui disparu), celui de la Petite et de la Grande Fontaine. Puis, au XIXe siècle, deux lavoirs prennent place le long du ru du Popelin. Il s'agit du lavoir de Rocquemont en 1817 (couvert à l'origine d'un toit et d'un foyer pour faire bouillir le linge) et le lavoir de la rue des Selliers qui date de 1848. Le lavoir de Gascourt est bâti 1876. Thimécourt se dote aussi d'un lavoir en 1900. Une blanchisserie est répertoriée sur la carte IGN de 1901, au sud-est du moulin de Luzarches.

- **La pompe à incendie** : En 1822, la commune s'équipe d'une pompe à incendie.

- **Les ponts** : Canalisé depuis le XVIIIe siècle, le ru du Pontcel se dote d'un pont en pierres en 1769. Au XIXe, c'est un pont métallique qui traverse le cours d'eau au château de la Motte.

VI - Le potentiel énergétique du territoire

6.1 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

La Communauté Communes Carnelle Pays-de-France s'est dotée d'un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) adopté le 9 juin 2021. Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique «air, énergie, climat» sur leur territoire. Le PCAET vient préciser le SRAE d'Île-de-France et le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du PNR Oise Pays de France sur le territoire de la CC Carnelle Pays de France.

Les axes	Les mesures prioritaires identifiées dans les fiches actions du PCAET	Conséquences sur le contenu de la révision du PLU
<i>Axe 1 - Pour une mission Energie-Climat Territoire</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Préfiguration de la future mission • Encourager et accompagner la rénovation énergétique des logements privés • Informer et sensibiliser le grand public sur les nouvelles pratiques de la mobilité 	<ul style="list-style-type: none"> • Utiliser le PLU comme levier de communication pour accompagner la rénovation énergétique et sensibiliser les acteurs locaux (habitants, activités économiques, association, commune...).
<i>Axe 2 - Pour une rénovation & performance énergétique</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Planifier la rénovation de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique • Optimiser l'éclairage public • Encourager et accompagner la rénovation énergétique des logements privés • Rénovation énergétique des bâtiments tertiaires & industriels • Rénovation des bâtiments publics 	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à ce que le règlement écrit du futur PLU rende possible la rénovation énergétique des logements qui en ont le plus besoin (isolation par l'extérieur notamment). • A plus long terme, tenir compte des ambitions du PLH envisagé lorsque ce dernier sera adopté.
<i>Axe 3 - Vers une mobilité bas carbone</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager les liaisons modes actifs sécurisées • Plan de déplacements inter-entreprises • Exemplarité des collectivités • Encourager la pratique du vélo • Adapter l'offre de transport en commun aux besoins des habitants et salariés • Favoriser les nouvelles motorisations « bas carbone » 	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager à la pratique de mobilités alternatives à l'automobile en valorisant la gare de Luzarches (projet de pôle multimodale) • Renforcer les liaisons douces (piétons et cycles) vers le pôle gare, mais également vers tous les équipements de la commune depuis les secteurs résidentiels et depuis les hameaux/écarts. • Rendre possible des projets d'aménagement d'espaces de télétravail sur la commune. • Réfléchir à un parking dédié au covoiturage.
<i>Axe 4 - Vers un mix énergétique renouvelable</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Élaborer un Schéma directeur des Énergies Renouvelables (SDE EnR) • Développer la filière bois-énergie • Déployer des panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sur le domaine public • Encourager le déploiement des toutes les énergies renouvelables sur le domaine privé • Faire émerger et accompagner les projets de méthanisation 	<ul style="list-style-type: none"> • Rechercher à Luzarches des sites présentant une capacité intéressante pour le développement des énergies renouvelables. • Veiller à ce que l'exploitation forestière soit rendue possible, tout en tenant compte du domaine boisé de Chantilly et des protections environnementales et paysagères induites. • Rendre possible la pose de panneaux solaires en toiture sur le patrimoine public et privé, tout en tenant compte du caractère patrimonial du centre-bourg historique. • Rendre possible l'implantation de projet de méthanisation dans la zone agricole du PLU, tout en tenant compte du site classé de la vallée de l'Ysieux.
<i>Axe 5 - Adaptation au changement climatique</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir le cycle naturel de l'eau • Préserver les corridors écologiques et maintenir une activité agricole • Maintenir et développer les puits carbone • Prévention et valorisation des déchets 	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les zones humides identifiées sur le territoire communal par leur classement en zone protégée au PLU. • Protéger les corridors écologiques identifiées sur le territoire communal par le PNR Oise Pays de France par leur classement en zone protégée au PLU.
<i>Axe 6 - Vers une économie circulaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager le réemploi local • Encourager la production locale • Promouvoir les circuits courts alimentaires 	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à rendre possible le bon fonctionnement et le développement des activités agricoles qui fonctionnent en circuit-court. • Encourager au développement d'initiatives de maraîchage et rendre possible leur installation sur le territoire par un règlement de PLU adapté.

VI - Le potentiel énergétique du territoire

6.2 Le potentiel lié à la biomasse

L'énergie issue de la biomasse, qui consiste à chauffer par combustion du bois ou de matières végétales, présente un fort potentiel sur le territoire, puisque l'intercommunalité possède 17 % des ressources forestières disponibles au niveau départemental.

En 2015, selon le PCAET, cette source d'énergie représente 4% de la consommation énergétique de la C3PF, avec une production actuelle sur le territoire de 26 GWh. Une chaufferie bois existe aujourd'hui à Lassy (puissance de 720 kW est alimentée par des plaquettes issues de bois d'élagage, 960 tonnes de bois par an).

Selon le Schéma Régional Biomasse de la région Île-de-France, **la ressource en bois mobilisable sur le territoire de la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France a été estimée à 47 GWh d'ici 2050**, pour une consommation locale qui pourrait atteindre 59 GWh au profit de la filière bois. La production et la consommation sont à mutualiser avec celle des territoires voisins.

6.3 Le potentiel lié à la chaleur fatale

Il s'agit de la chaleur de récupération des processus industriels (usine d'incinération, industries, datacenter, eaux usées). Le territoire intercommunal compte une centrale biogaz à Epinay-Champlâtreux permettant de récupérer la chaleur des gaz d'échappement du moteur thermique et de la convertir en électricité autoconsommée sur le site.

A Luzarches, un site a été identifié, il s'agit du magasin Champion possédant des installations de compression et de réfrigération pour un gisement maximal de 1,5 GWh.

6.4 Le potentiel éolien

Le Schéma Régional Éolien d'Île-de-France, bien qu'annulé en 2017, il permet de visualiser les zones propices ou non à l'implantation d'éoliennes. Le PCAET a permis d'affiner cette analyse en tenant compte des zones de contraintes patrimoniales et paysagères du territoire. **Sur la commune de Luzarches, une petite portion à l'extrémité au Sud-ouest du territoire communal, dans la continuité de la plaine agricole de Belloy-en-France et d'Epinay-Champlâtreux, est identifiée dans un secteur propice au développement éolien. Sur le reste du territoire communal, le PCAET n'identifie pas de potentiel.**



6.5 Le potentiel de géothermie

La pompe à chaleur géothermique utilise l'énergie gratuite présente sous terre pour assurer un chauffage et une production d'eau chaude efficaces et économes. Il en existe 6 recensées en 2014 sur la commune de Luzarches.

La géothermie profonde désigne quant à elle le processus permettant de capter en profondeur la chaleur terrestre, et l'exploiter sous forme de chaleur ou d'électricité via un système de canalisations. Cette filière n'est pas développée sur le territoire. Bien que la ressource géothermique en Île-de-France est la plus importante au niveau national, le territoire de la C3PF ne possède actuellement aucune zone avec une densité de besoins énergétiques assez importante pour rentabiliser une production géothermique. **Le potentiel estimé dans le cadre du SRCAE est nul.**

Le PCAET estime malgré tout que le développement de la filière géothermique entraînant une baisse des coûts peut permettre d'envisager une couverture de l'équivalent de 10% des besoins actuels de chaleur des secteur résidentiel et tertiaire d'après les scénarios prospectifs menés par NégaWatt. Cela correspondrait à un potentiel de développement de 27 GWh.

6.6 Le potentiel hydroélectrique

Le territoire ne possède actuellement aucun site de production, et le potentiel hydroélectrique n'est pas un enjeu sur le territoire en raison des caractéristiques des cours d'eau et seuils.

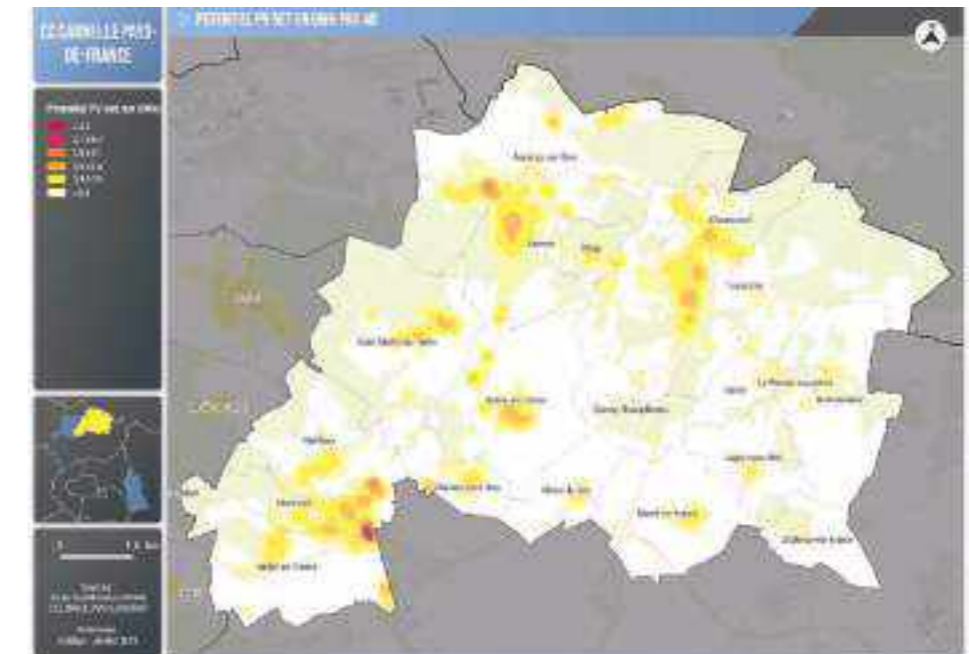
6.7 Le potentiel de méthanisation

La présence d'activités d'élevage et de cultures sur la commune de Luzarches et plus largement sur le territoire intercommunal, est propice à la méthanisation, qui consiste à faire fermenter les matières organiques aboutissant à la production de biogaz. **Le potentiel est estimé entre 11 et 12,7 GWh** par le PCAET, principalement issus du secteur agricole (88%). Les biodéchets des ménages et les boues de la station d'épuration d'Asnières-sur-Oise peuvent également alimenter les unités de méthanisation.

Sur le territoire de la C3PF, il existe déjà la centrale biogaz d'Epinay-Champlâtreux, mise en service en 2015 et qui produit 7 GWh annuel.

6.8 Le potentiel solaire

La commune de Luzarches comptait 8 panneaux solaires photovoltaïques en 2015. Compte tenu du niveau d'ensoleillement, **le potentiel de panneaux sur toiture sur le territoire intercommunal a été estimé à 111 GWh pour environ 661 000 m² de capteurs.**

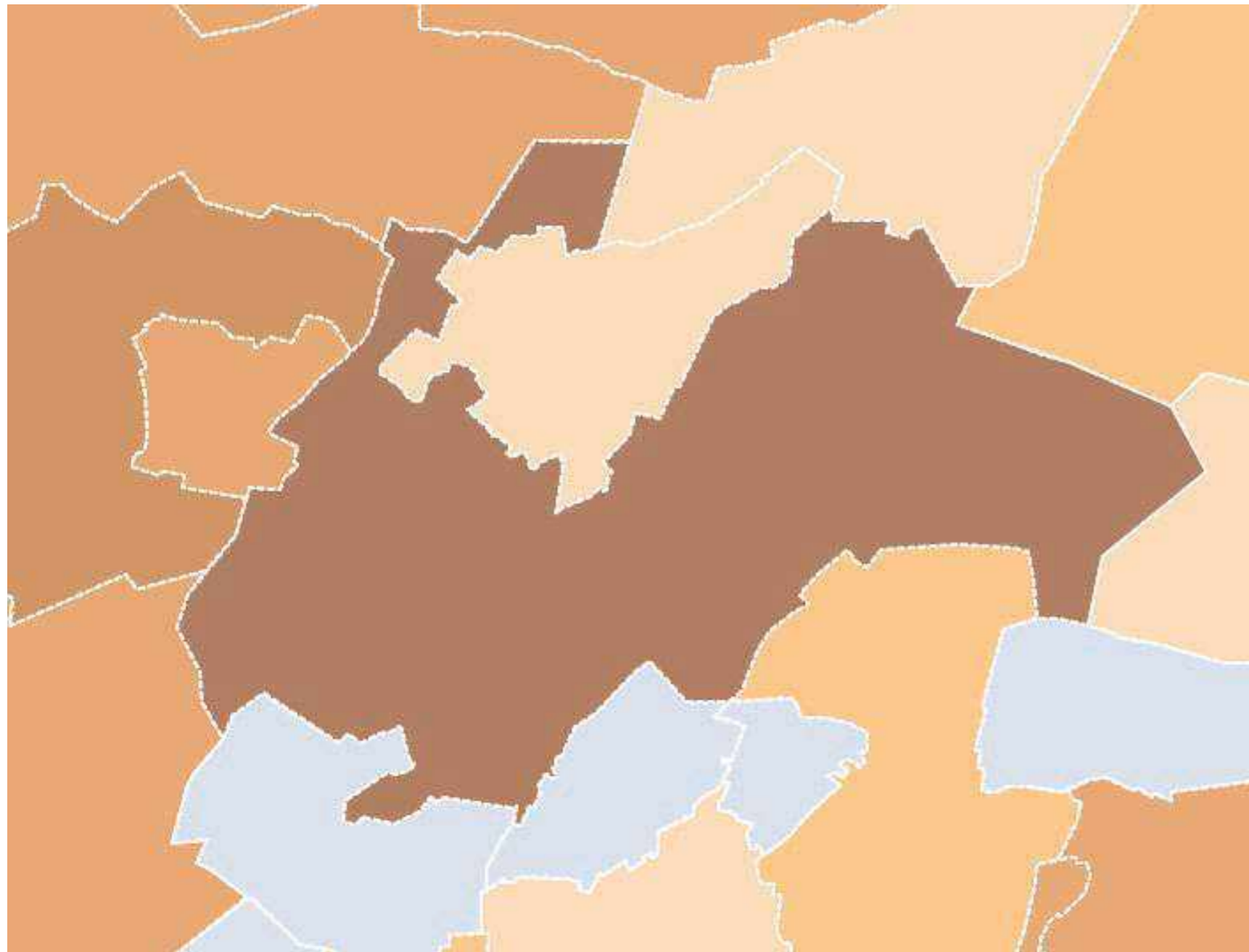


Le potentiel au sol en ombrière de parking est également non négligeable avec environ 35 GWh. **Le parking du carrefour market de Luzarches a notamment été identifié par le PCAET comme présentant une surface intéressante pour la pose de panneaux en ombrière.**

VII - Lutte contre l'artificialisation des sols

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années

Consommation d'espaces entre 2009 et 2020 selon le portail de l'artificialisation



Consommation d'espace pour la période 2009-2020 (m²)

Source : Portail de l'artificialisation des sols - Ministère de la transition écologique

légende

- de 0 à 10 000 m² (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m² (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m² (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m² (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m² (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m² (plus de 20 ha)

Luzarches

(EPCI CC Carnelle Pays-de-France)

données pour la période 2009-2020

207 044 m²

de nouvelles surfaces consommées

soit 1,01 %

de la surface communale nouvellement consommée

dont 179 448 m²

de surfaces consommées de type habitat

dont 27 128 m²

de surfaces consommées de type activité

dont 318 m²

de surfaces consommées mixte

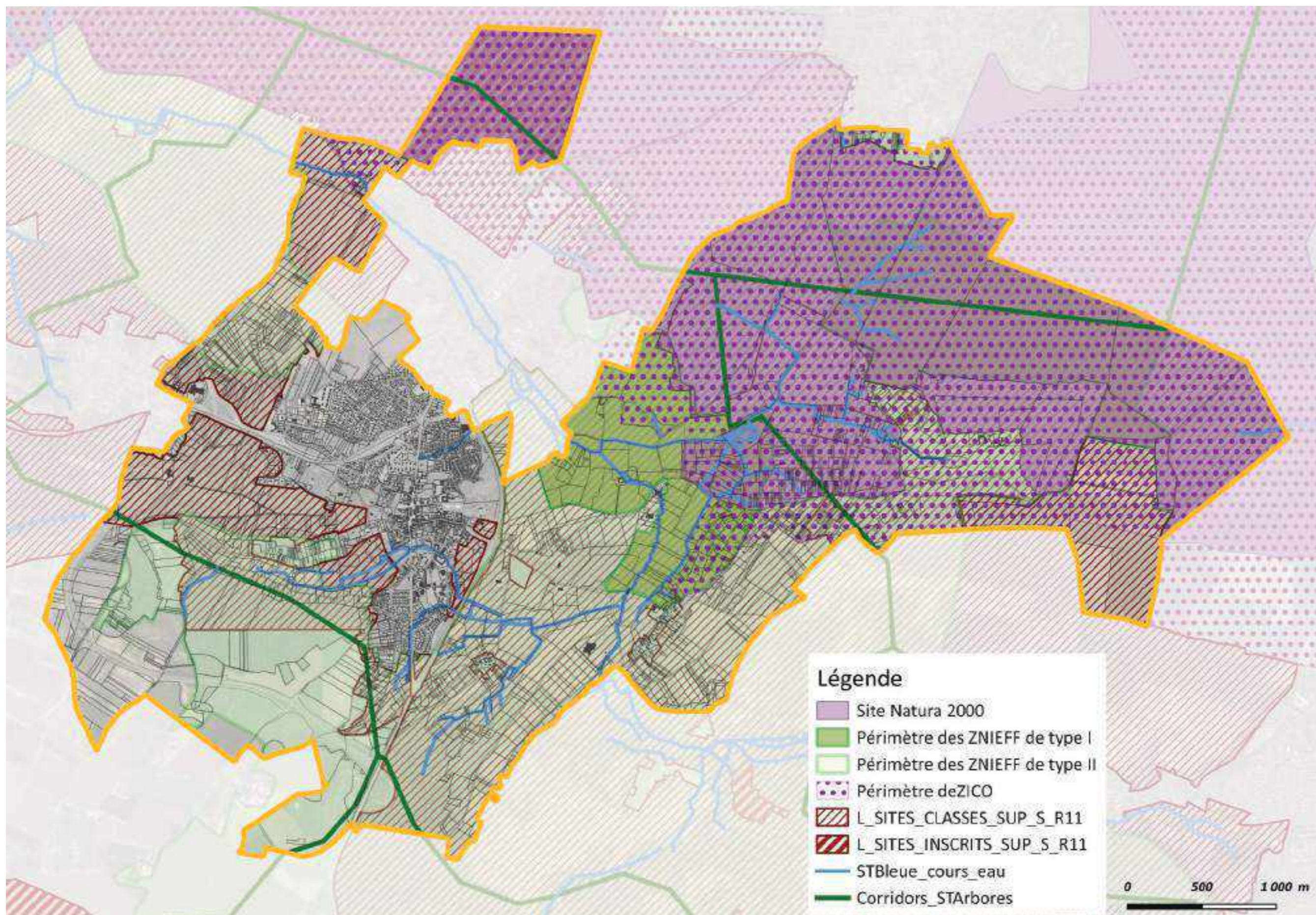
L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. Est ainsi considérée comme artificialisée, une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites. Est considérée comme non artificialisée, une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Entre 2009 et 2020, le portail de l'artificialisation des sols identifie 20,7 hectares consommés dont 17,9 hectares à usage d'habitat et 2,7 hectares à usage d'activités.

Afin de limiter les effets négatifs de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, le gouvernement a fixé un objectif de «zéro artificialisation nette» d'ici 2050 et de réduction par deux de l'artificialisation d'ici 2030. Ces objectifs, qui sont traduits dans la loi Climat et Résilience adoptée le 22 août 2021, orienteront les décisions qui seront prises dans le cadre de la révision du PLU. Les leviers d'action pour lutter contre l'artificialisation des sols résultent notamment de la mobilisation des friches, de la lutte contre le logement vacant, de la rénovation urbaine, et de l'optimisation du foncier à travers le choix de densités de logements et des formes urbaines adaptées.

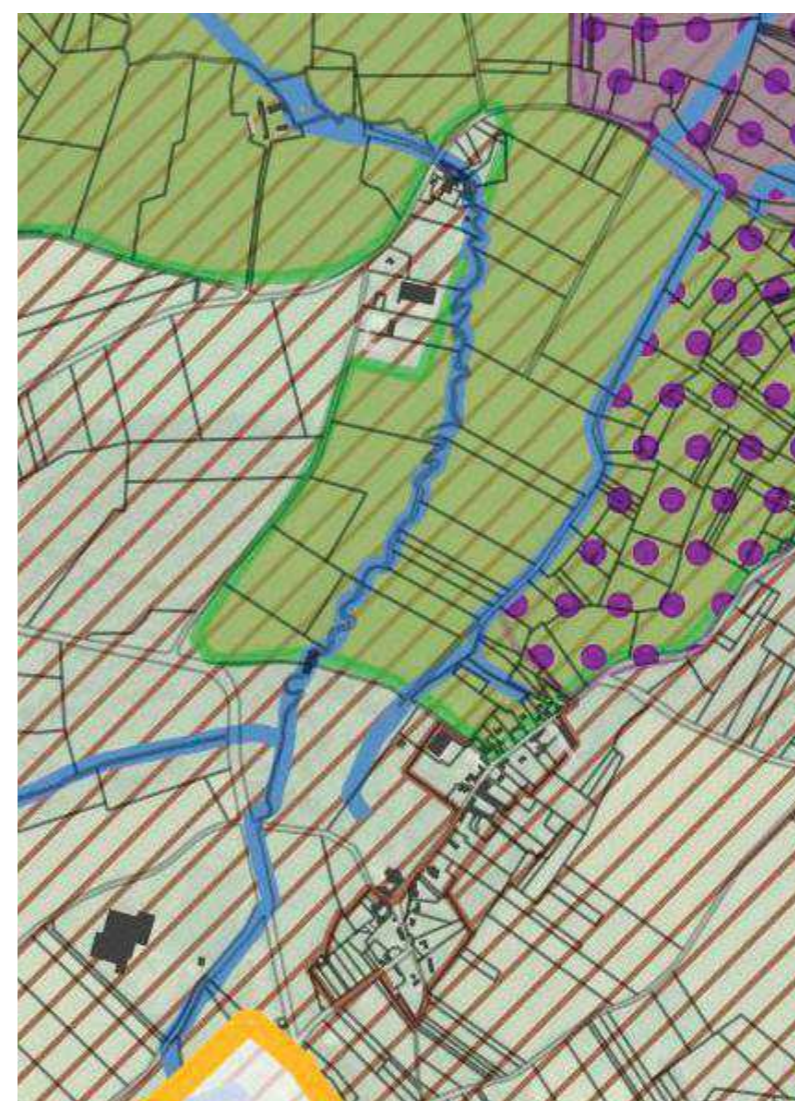
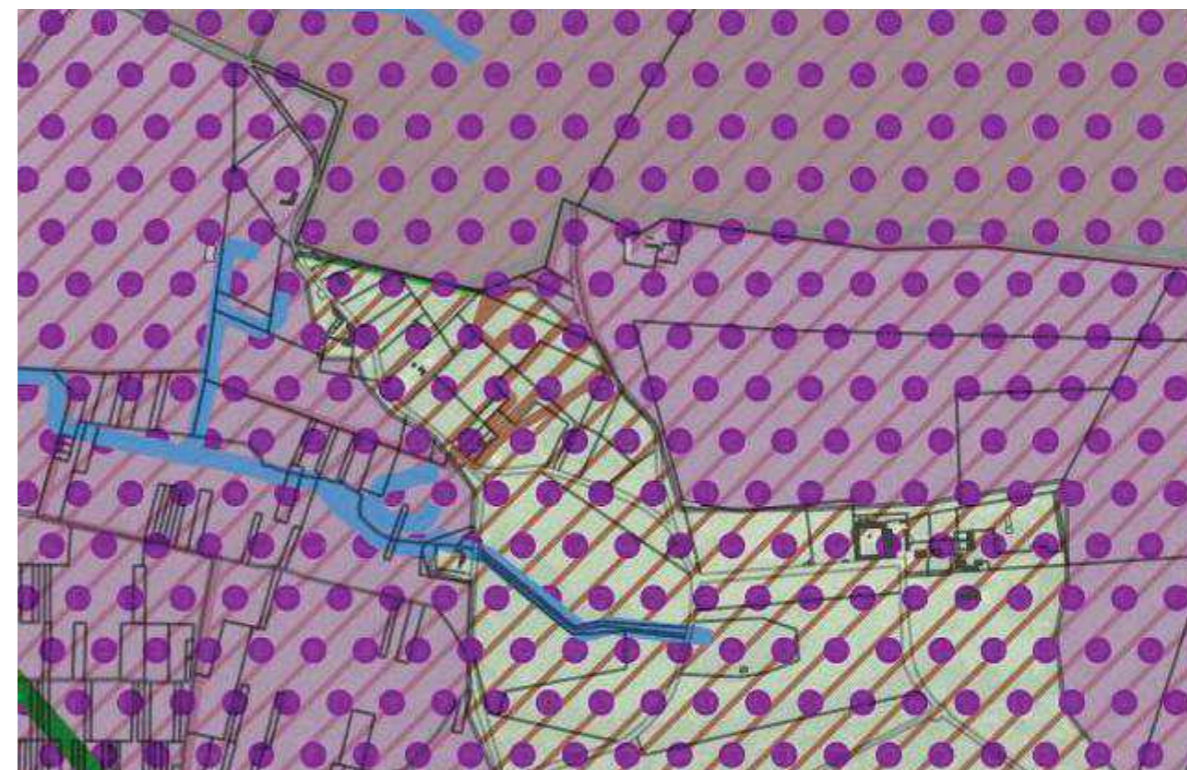
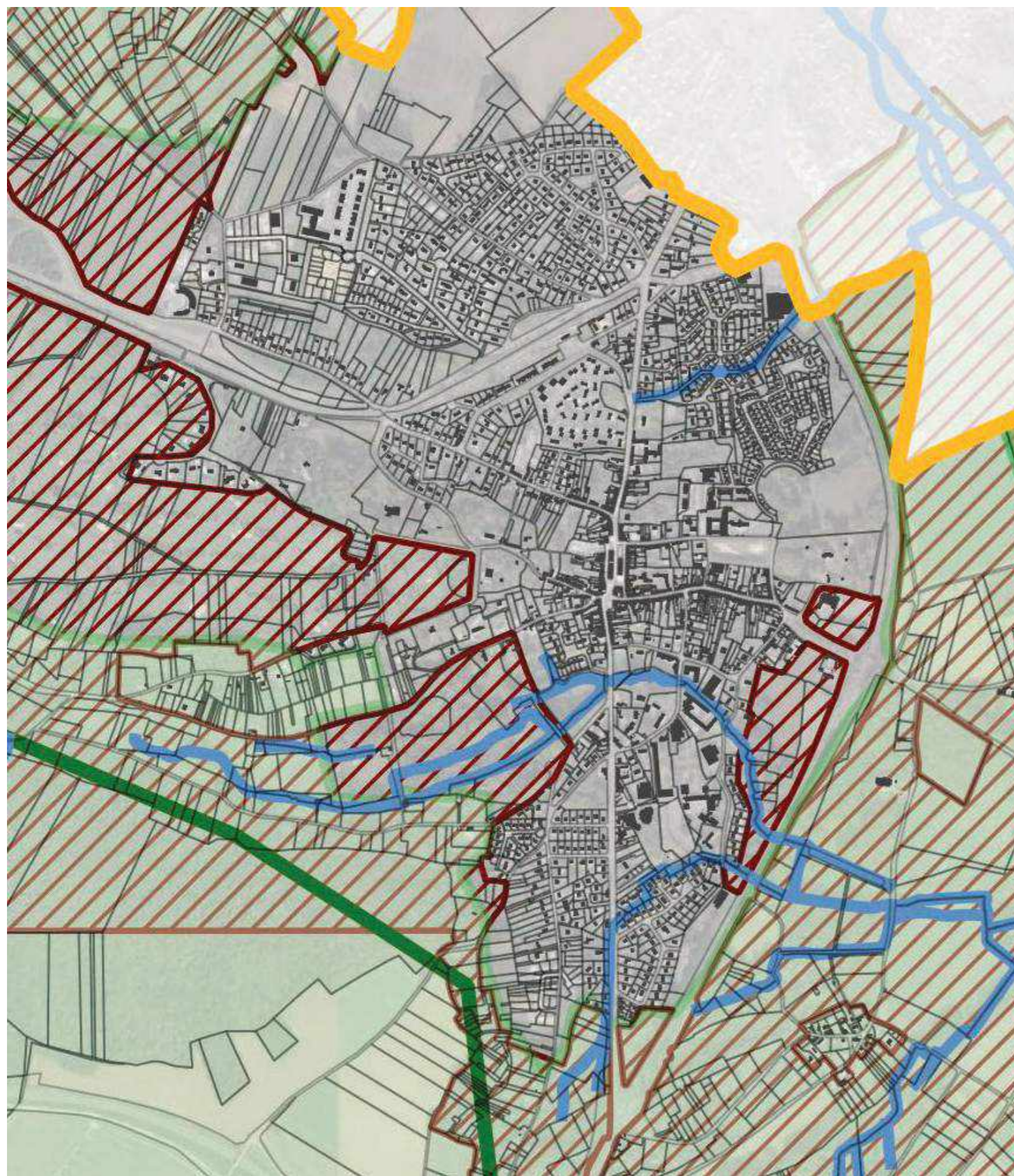
VIII - Synthèse des enjeux environnementaux

Carte de synthèse - Territoire



VIII - Synthèse des enjeux environnementaux

Carte de synthèse - Tissus bâtis



- Site Natura 2000
- Périmètre des ZNIEFF de type I
- Périmètre des ZNIEFF de type II
- Périmètre de ZICO
- L_SITES_CLASSES_SUP_S_R11
- L_SITES_INSCRITS_SUP_S_R11
- STBleue_cours_eau
- Corridors_STArbores

Carte de synthèse - Tissus bâtis

VIII - Synthèse des enjeux environnementaux

8.1 Synthèse des enjeux

THÈMES ABORDÉS	CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS
PAYSAGE ET PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> 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 coeurs 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.
ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> 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 élaphe 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. Plusieurs 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 .

VIII - Synthèse des enjeux environnementaux

8.2 Hiérarchisation des enjeux

ENJEUX PRIORITAIRES

PAYSAGES ET PATRIMOINE	Valoriser la diversité des paysages et le patrimoine local : <ul style="list-style-type: none">- Définir des principes paysagers veillant à maintenir la diversité des paysages de la vallée de l'Ysieux et des massifs boisés- Préserver les éléments plantés qui viennent chapeauter les tissus bâtis sur les coteaux, en tenant compte de l'enjeu de limiter l'urbanisation sur les lignes de crêtes, qui pourraient avoir des incidences notables dans le grand paysage. Ce principe assure l'intégration du bâti existant et protège les boisements sur les coteaux, permettant le maintien d'espace de transition avec les milieux naturels et agricoles.- Conserver la coupure à l'urbanisation entre les différentes entités bâties, la ville, les hameaux de Gascourt, Thimécourt et les écarts dans la vallée de l'Ysieux- Préserver les paysages des sites classés- Définir une réglementation préservant les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti, qui participe au paysage culturel et à l'identité du territoire, et est en mesure de concourir au développement touristique du secteur.
BIODIVERSITÉ	Tenir compte des sensibilités écologiques identifiées sur le territoire communal et préserver, voire reconquérir, les continuités écologiques potentielles : <ul style="list-style-type: none">- Éviter des projets d'aménagement qui seraient susceptibles de porter atteinte à la biodiversité (espèces faunistiques et floristiques) et aux milieux naturels fragiles identifiés dans les périmètres des sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, et zones humides- Veiller à maintenir le continuum boisé identifiés au SRCE et continuum aquatique le long des berges de l'Ysieux et de ses affluents. Restaurer / réaménager les points de fragilité identifiés dans ces corridors
RESSOURCE EN EAU	Veiller au maintien de la qualité de l'eau dans les cours d'eau, les zones humides et plus globalement dans la vallée de l'Ysieux et de ses affluents <ul style="list-style-type: none">- Protéger la qualité physico-chimique et écologique de la ressource en eau en limitant le risque de pollutions par ruissellement- Préserver les zones humides de la vallée de l'Ysieux, ayant notamment un effet sur la régulation du niveau d'eau et sur sa qualité, mais également en tant que corridor pour la biodiversité- Conserver des emprises perméables en milieu urbain de façon à garantir la gestion des eaux pluviales à la parcelle

ENJEUX COMPLÉMENTAIRES

DÉVELOPPEMENT URBAIN	Tenir compte des projets urbains nécessaires au bon fonctionnement de la commune et de l'intercommunalité, en limitant leurs incidences sur l'environnement <ul style="list-style-type: none">- Étudier les différentes possibilités de reconquête et mutation d'emprises déjà urbanisées au sein du périmètre aggloméré (incluant les terrains encore libres de construction et les opérations déjà autorisées) et réduire en conséquence la superficie des zones à urbaniser délimitées au PLU avant révision, sur des terrains actuellement peu ou pas artificialisés.- Etudier notamment la possibilité d'urbanisation des grands coeurs d'îlots restés non bâtis à ce jour au regard de de l'accessibilité, des réseaux et des équipements recensés à proximité, au regard de leur desserte par les transports en commun.
RISQUES, NUISANCES ET QUALITÉ DE L'AIR	Prendre en compte les risques liés aux inondations par ruissellement, de l'aléa de retrait-gonflement des argiles et tenir compte des nuisances <ul style="list-style-type: none">- Prévenir le risque de ruissellement en veillant à l'entretien des ouvrages existants- Tenir compte des périmètres de nuisances sonores et des incidences du trafic automobile sur la qualité de l'air aux abords des grands infrastructures de transport- Prendre en considération le risque de surpression lié à la canalisation de gaz naturel

■ ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Préambule

Ce chapitre vise à préciser les incidences prévisibles de la mise en œuvre de la révision du PLU de Luzarches sur l'environnement (les enjeux majeurs identifiés au chapitre 2 : paysages et patrimoine, biodiversité, ressource en eau), qu'elles soient positives ou négatives, et expose les éventuels problèmes posés par le PLU révisé sur la protection des zones revêtant une importance particulière, notamment l'évaluation des incidences sur la conservation du site Natura 2000 (FR2212005, Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi) qui occupe la partie nord du territoire communal. **Il constitue le second volet de la démarche d'évaluation environnementale, après l'état initial de l'environnement et avant l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ces incidences.**

Conformément à l'article L122-4 du code de l'environnement, le PLU révisé prend en compte, et est compatible, avec les autres documents, plans ou programmes détaillés aux chapitres I et II du présent rapport. L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de cette procédure de révision du PLU est calibrée au regard de l'évaluation environnementale déjà réalisée sur les documents de cadrage pris en compte (charte du Parc Naturel Régional (PNR) Oise-Pays de France notamment).

L'état initial de l'environnement développé dans le second chapitre de ce rapport de présentation rappelle l'ensemble des protections ou inventaires (site Natura 2000, zones humides, ZNIEFF, ZICO, biocorridors, site classé, site inscrit etc.) concernant le territoire communal et ses environs, ce dernier étant très largement couvert par ces protections ou inventaires. Il est donc mis en évidence que les enjeux environnementaux sont significatifs en dehors des trames déjà urbanisées de la commune, tout en rappelant que la présence d'un site classé qui s'étend sur une grande partie de ces espaces, conduit à ce que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites autorise ou non les opérations projetées au regard de l'environnement et des paysages.

A noter que, les dispositions prévues par la révision du PLU de Luzarches, en termes de consommation ou de transformation d'espaces sont très proches de celles figurant au PLU approuvé en 2011. Le scénario du fil de l'eau exposé ci-après ne révèle pas de différences notables, si ce n'est une meilleure prise en compte des enjeux liés à la gestion de l'eau ou encore à la recherche d'économies d'énergie au regard des évolutions récentes de la législation.

Ce chapitre III vise à définir les incidences éventuelles du plan sur l'environnement, ce en amont des choix qui ont été adoptés et des solutions envisagées au cours de l'étude, détaillés au chapitre IV du présent rapport. **Si des incidences notables prévisibles sont mises en évidence dans ce chapitre, sont exposées, au chapitre V, les mesures d'évitement, expliquant les raisons pour lesquels les projets alternatifs ont été écartés selon la mise en œuvre de la séquence «éviter, réduire, compenser».** Lorsque le plan a des incidences jugées négatives, les mesures de réduction et de compensation sont donc détaillées au chapitre V du présent rapport.

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement reprend les principaux enjeux

détaillés et hiérarchisés dans l'état initial de l'environnement. Aucune note de cadrage n'a été produite par l'autorité environnementale (la Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE), il a été considéré que les évolutions portées au projet communal traduit dans le PLU étaient très limitées sans incidence négative notable sur l'environnement.

La présente évaluation environnementale est donc proportionnée à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre, ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée, comme l'énonce l'article R104-9 du code de l'urbanisme. Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents (c'est notamment le cas du SRCE ou de la Charte du PNR Oise Pays de France, eux-même déjà soumis à évaluation environnementale).

En conséquence, après avoir présenté le scénario du fil de l'eau (correspondant aux orientations du projet communal traduites au PLU avant révision, celui applicable tant que le PLU révisé n'est pas approuvé) et ses conséquences sur l'environnement, est proposé ci-après un tableau par grande thématique présentant une synthèse des enjeux environnementaux du territoire concerné par le PLU révisé, en leur affectant un niveau d'importance (nul à négligeable, faible, moyen, fort).

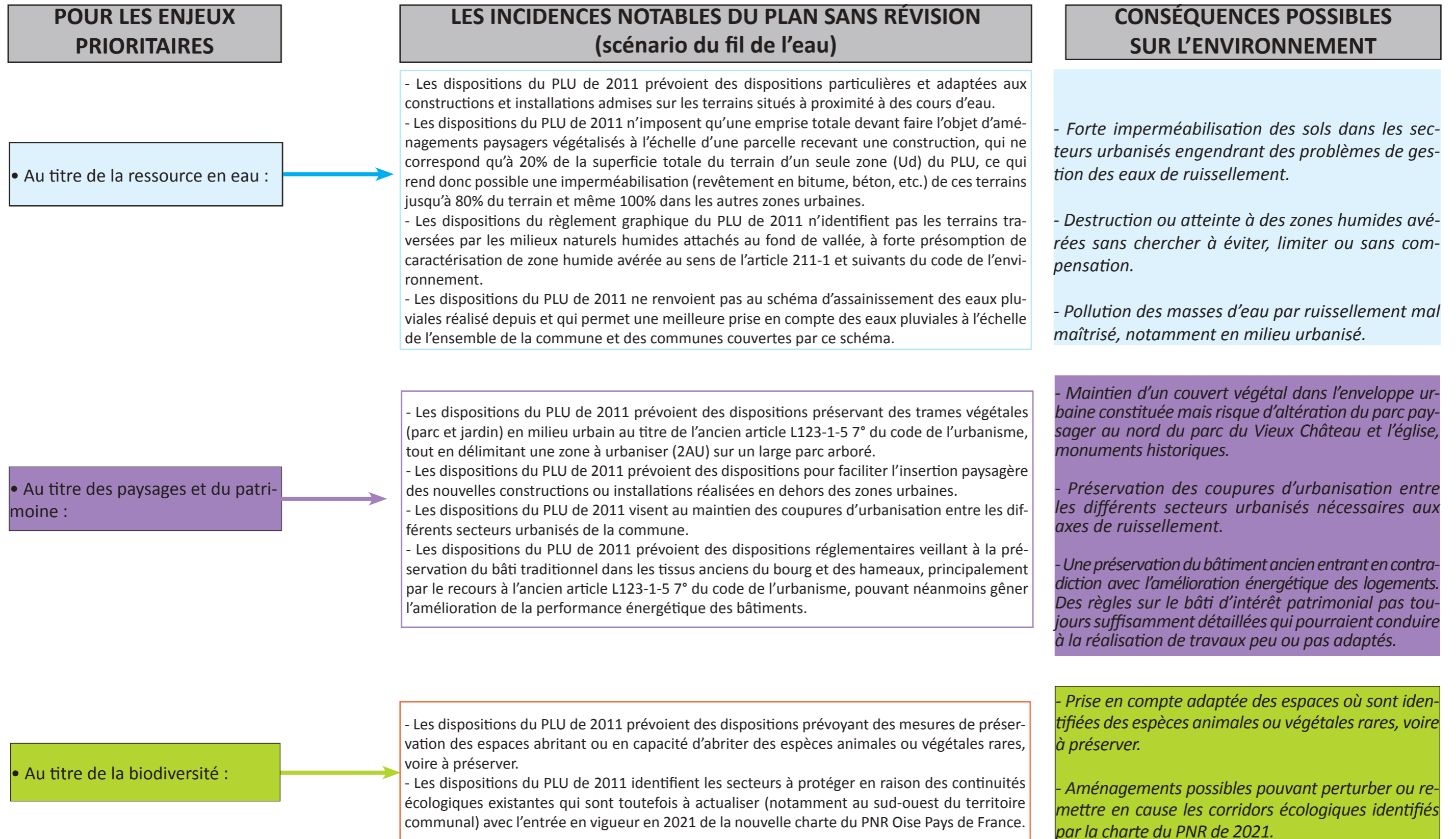
L'évaluation environnementale stratégique est menée de façon thématique pour approfondir les sujets de façon proportionnée aux éléments mis en avant par l'autorité environnementale, sans perdre de vue la dimension transversale de l'ensemble des thématiques environnementales. Au chapitre V, sont présentées les mesures d'évitement, de réduction et de compensation avancées dans chaque thématique, des incidences sur l'environnement du projet communal retenu.

I - Le scénario du fil de l'eau

Le scénario du fil de l'eau traduit ce qui pourrait se passer sur la commune, en l'absence de révision du PLU actuellement menée, révision permettant de définir un nouveau projet communal visant à mieux prendre en compte les enjeux environnementaux.

Compte tenu que la commune est déjà dotée d'un PLU approuvé en 2011, il est logi-

quement considéré que le scénario du fil de l'eau repose sur les possibilités d'aménagement et de développement offertes par ce document de 2011 qui continuerait à s'appliquer dans les années à venir, en l'absence de son remplacement par un PLU révisé au contenu plus vertueux en ce qui concerne l'environnement. Au regard des incidences sur l'environnement, il peut être mis en évidence :



Incidences prévisibles du plan et scénario du fil de l'eau

I - Le scénario du fil de l'eau

POUR LES ENJEUX COMPLÉMENTAIRES (degré d'importance plus limité)

• Au titre du développement urbain (consommation d'espaces) :

LES INCIDENCES NOTABLES DU PLAN SANS RÉVISION (scénario du fil de l'eau)

- Les dispositions du PLU de 2011 prévoient 11 ha de zone à urbaniser dont 8,1 ha en zone 1AU (aujourd'hui urbanisés) et 4,9 ha en zone 2AU sur la totalité du parc arboré au nord du parc du Vieux Château.
- Les dispositions réglementaires du PLU de 2011 rendent possible une densification du bâti pouvant se traduire par des gabarits de construction et des emprises au sol en décalage notable avec les caractéristiques urbaines de la commune.

CONSÉQUENCES POSSIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

- *Consommation d'espaces agricoles et naturels importantes, en particulier pour l'habitat, au regard des objectifs de modération avancés aujourd'hui par l'évolution de la législation.*
- *Production de formes urbaines aux gabarits disgracieux dans les trames urbaines présentant un intérêt patrimonial.*

• Au titre des risques naturels et technologiques :

- Les dispositions du PLU de 2011 prévoient des mesures de préservation des trames arborées au sein de l'enveloppe déjà urbanisée de la commune, utiles au maintien d'emprises participant à la régulation des eaux de ruissellement.
- Les dispositions du PLU de 2011 intègrent un rappel réglementaire sur la présence de terrains soumis à un aléa de remontée de nappes ou encore sur les terrains constructibles situés dans des secteurs où les sols sont argileux (aléa moyen de retrait-gonflement des argiles).
- Les dispositions du PLU de 2011 n'intègrent pas complètement les règles à suivre et à mettre en application en assainissement des eaux pluviales (définies par les Syndicats en charge de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées).

- *Éviter une trop forte imperméabilisation des sols qui pourraient accentuer les problématiques de gestion des eaux de ruissellement.*
- *Prise en compte des problèmes d'inondation par remontée de nappes, de fragilisation des constructions sur sols argileux.*
- *Mise en place de dispositifs ou d'aménagements de régulation des eaux pluviales qui ne seraient pas nécessairement adaptés aux besoins.*

• Au titre des énergies renouvelables et des économies d'énergie :

- Les dispositions du PLU de 2011 ne prévoient pas de dispositions significatives pour favoriser le recours aux énergies renouvelables à l'échelle du bâti.
- Les dispositions du PLU de 2011 (modifiées en 2022) identifient un secteur (Ner) au sud de la commune sur lequel pourraient être déployées des installations de production d'énergies renouvelables.

- *Poursuite d'un mode de développement des constructions sans recherche d'une meilleure maîtrise énergétique.*
- *Respect des dispositions nationales relatives à l'accélération de la transition énergétique.*

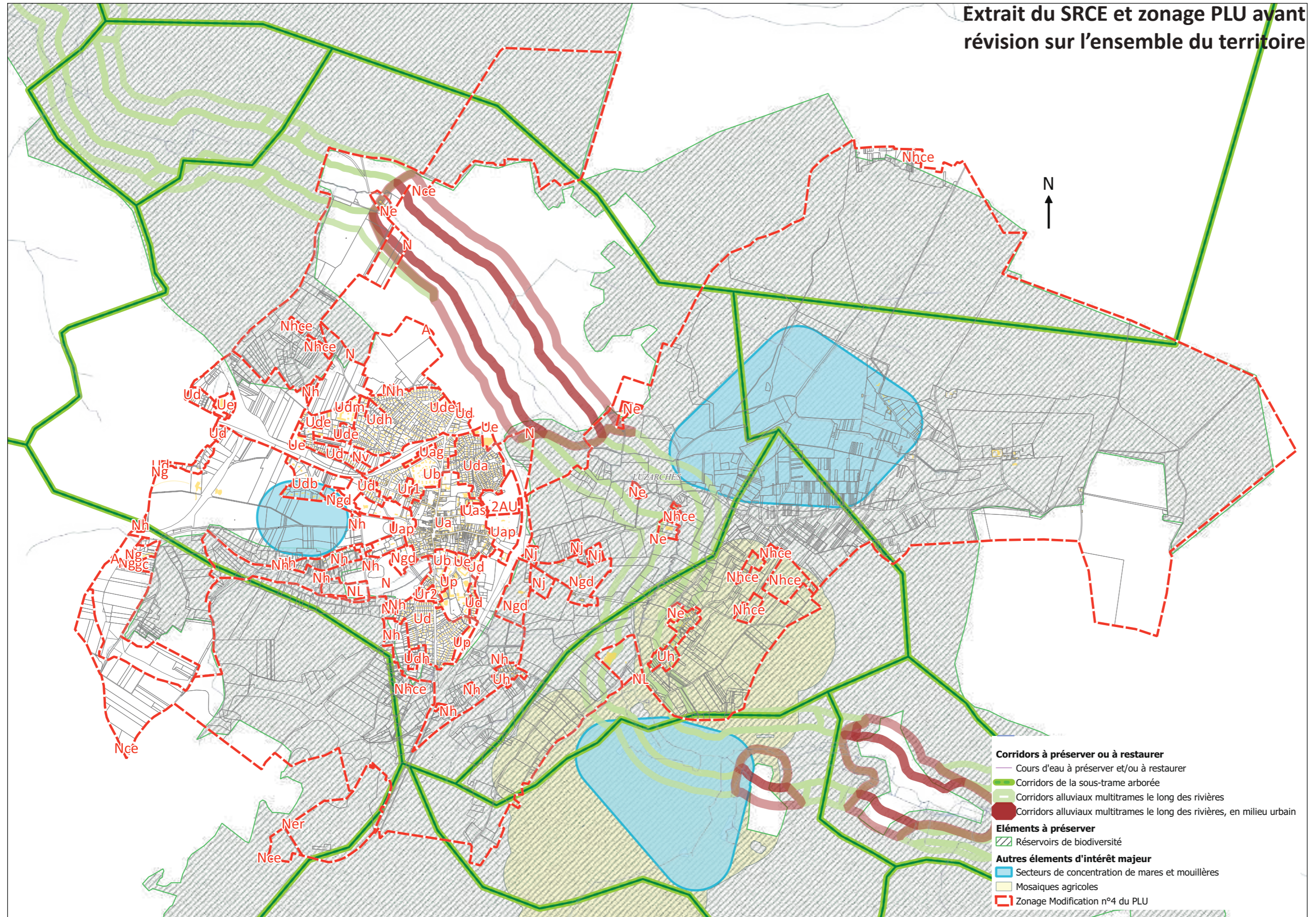
• Au titre des nuisances, de la qualité de l'air et de la santé publique :

- Les dispositions du PLU de 2011 autorisent le développement d'activités économiques à l'intérieur des quartiers habités pouvant être sources de nuisances (bruit, poussière, etc.), pouvant porter atteinte à la qualité de l'air et donc avoir des incidences négatives sur la santé publique. Accroissement également du trafic routier à l'échelle de la commune.
- Des infrastructures routières répertoriées comme source de nuisances sonores longeant la zone à urbaniser (2AU).

- *Détérioration de la santé publique pour les habitants situés à proximité d'activités économiques ou d'infrastructures de transports bruyantes.*
- *Dégradation de la qualité de l'air liée à l'accroissement du trafic de véhicules motorisés vers les sites accueillant des activités économiques.*

Incidences prévisibles du plan et scénario du fil de l'eau





I - Le scénario du fil de l'eau




I - Le scénario du fil de l'eau

LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (SRCE) ET LE ZONAGE DU PLU AVANT RÉVISION :




Corridors à préserver ou à restaurer

-  Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
-  Corridors de la sous-trame arborée
-  Corridors alluviaux multitrames le long des rivières
-  Corridors alluviaux multitrames le long des rivières, en milieu urbain

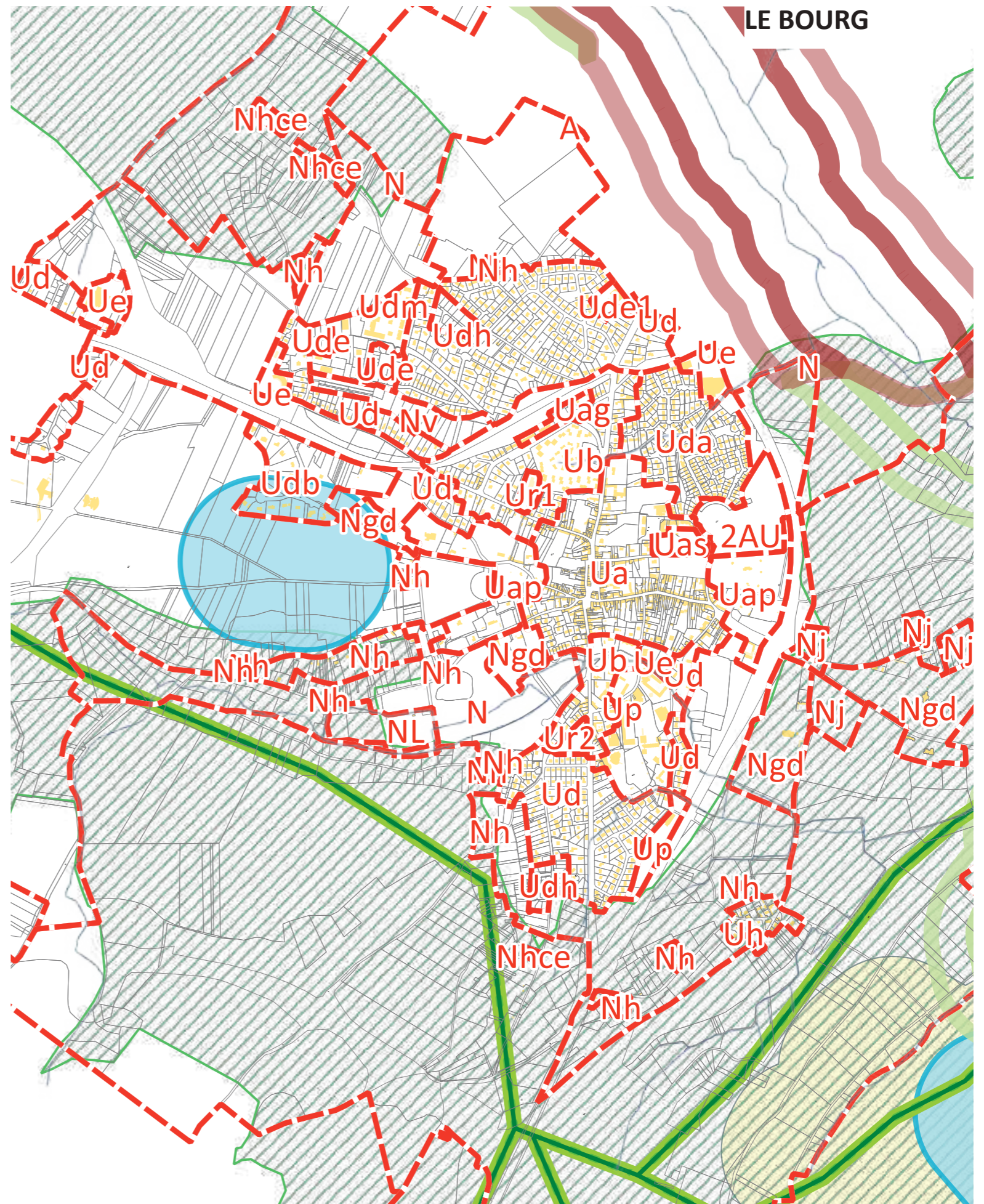
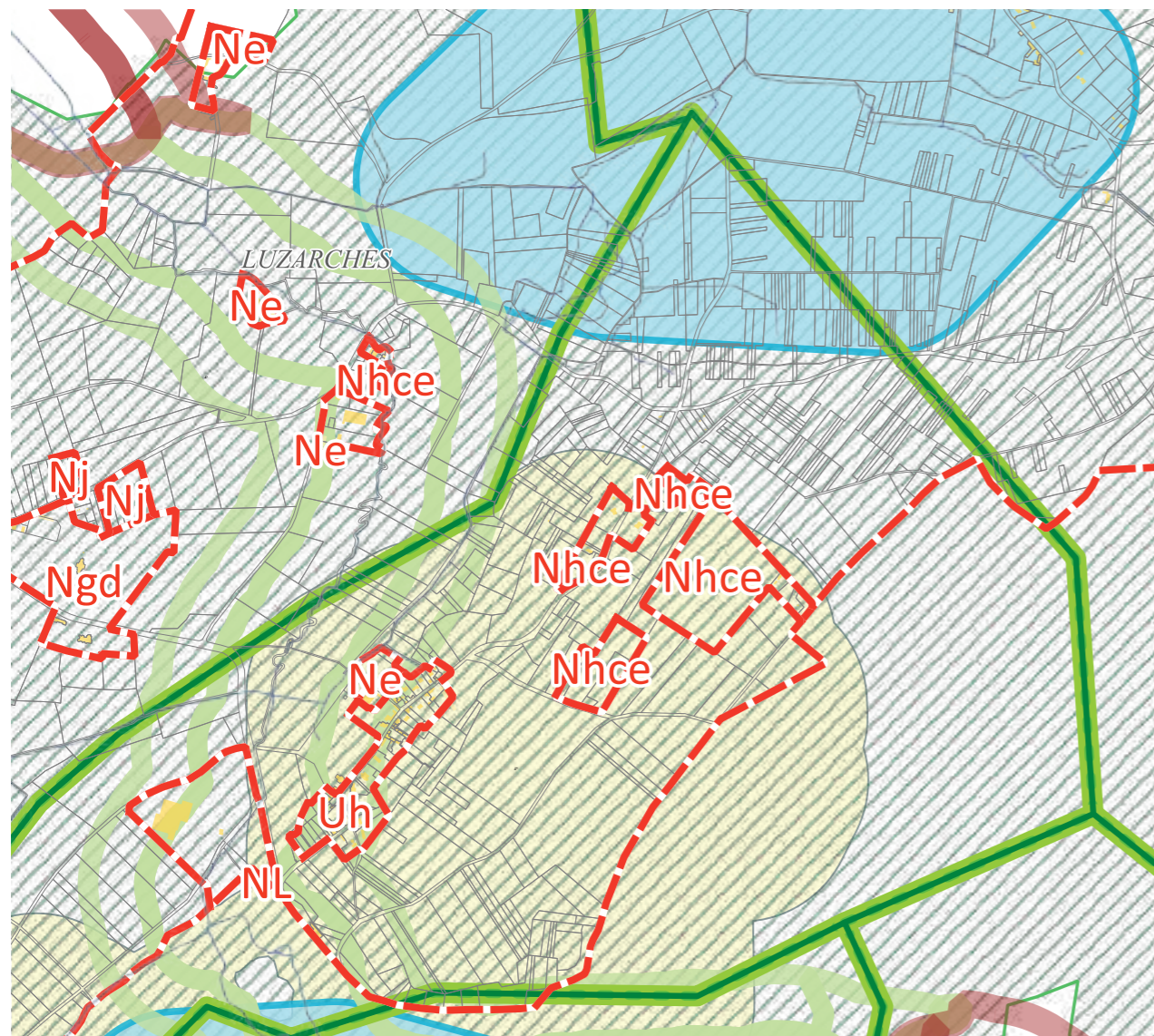
Éléments à préserver

-  Réservoirs de biodiversité

Autres éléments d'intérêt majeur

-  Secteurs de concentration de mares et mouillères
-  Mosaïques agricoles
-  Zonage Modification n°4 du PLU

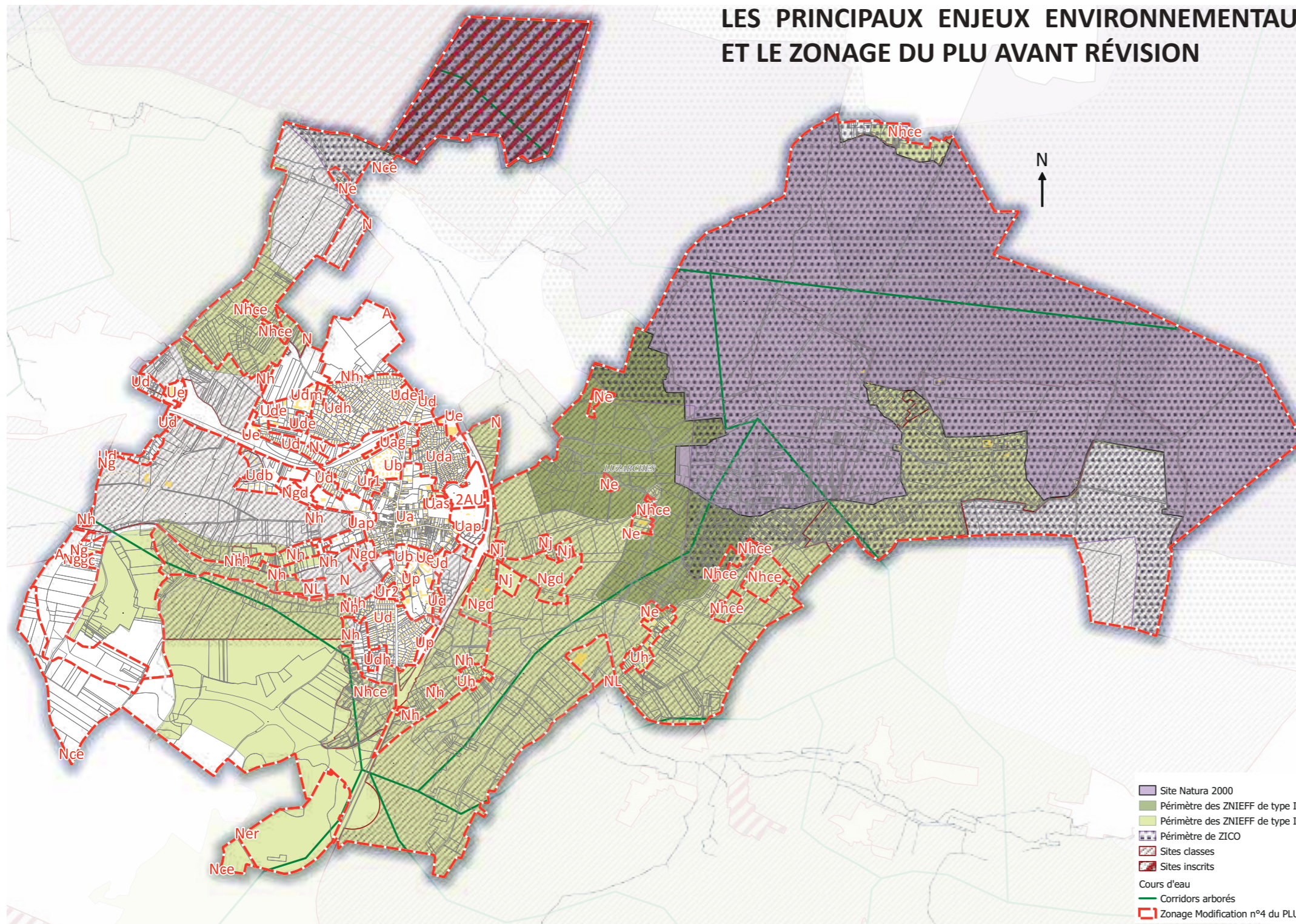
LES HAMEAUX



Incidences prévisibles du plan et scénario du fil de l'eau

I - Le scénario du fil de l'eau

LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET LE ZONAGE DU PLU AVANT RÉVISION



Les dispositions du PLU en vigueur (celui approuvé en 2011) tant que la révision du PLU n'est pas approuvée et rendue exécutoire, sont donc susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement, principalement au titre de la préservation de la ressource en eau, de la prise en compte des paysages ou du patrimoine et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines.

Les réflexions menées entre 2021 et 2023, dans le cadre des études portant sur la révision générale de ce PLU, ont donc cherché à réduire ou à supprimer ces incidences notables en évitant d'en créer de nouvelles. Il est utile de rappeler que la législation a évolué et s'est renforcée en ce qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux dans les PLU entre 2011 et 2021. En 2011, il n'exis-

tait pas d'autorité environnementale et pas de démarche spécifique en ce qui concerne l'évaluation environnementale du plan.

Les dispositions du PLU révisé et leur justification présentées au chapitre 4 du présent rapport visent donc à une prise en compte optimisée des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal. Toutefois, il n'a

pas pu être retenu un scénario ne prévoyant aucune emprise nouvellement aménagée, un évitement total des possibilités d'urbanisation (notamment le remplissage des « dents creuses » en zones urbaines déjà constituées) à proximité des milieux naturels sensibles en termes de biodiversité ou soumis à des aléas de risques naturels qui restent néanmoins gérables, ou encore favorisant une augmentation significative de la densification des tissus déjà urbanisés alors que des enjeux patrimoniaux sont à prendre en compte.

Il est donc admis que les choix d'aménagement et de développement effectués pour le devenir de la commune à l'horizon 2035 et traduits dans le PLU révisé, ont des incidences sur l'environnement mais avec des degrés variables et en cherchant à les réduire par rapport au PLU de 2011.

Sont donc présentées ci-après, sous forme de tableaux de synthèse reprenant les grandes thématiques déclinées dans la hiérarchisation des enjeux environnementaux en conclusion de l'état initial de l'environnement (chapitre 2 du présent rapport), les incidences notables prévisibles des dispositions retenues pour le nouveau PLU en précisant le degré d'incidences (nul à faible, moyen, fort). Ce travail s'appuie sur les données collectées, exploitées au travers des documents de cadrage existants (SDRIF, SRCE, SDAGE, Charte du PNR Oise Pays de France, etc.) et à partir des analyses de terrain effectuées. Il est mis l'accent sur les incidences notables négatives du plan qui appellent des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation abordées au chapitre 5. Il est cependant rappeler en bas de chaque tableau, les incidences positives du nouveau plan sur l'environnement (en comparaison du plan précédent) qui mettent en évidence une meilleure prise en compte des problématiques environnementales dans la mise en oeuvre d'un nouveau projet communal, ce qui constitue aussi des mesures de réduction ou de compensation suivant une approche globale du document.

II - Les incidences notables prévisibles du plan révisé sur l'environnement

Rappel du contexte :

1/ Le territoire communal est concerné par de nombreuses et importantes mesures particulières au titre des paysages et du patrimoine, à savoir 3 périmètres de site classé, 1 périmètre de site inscrit et plusieurs Monuments Historiques qui, à l'échelle du bourg, font l'objet d'un périmètre de protection des abords étendu.

Le territoire communal offre un paysage particulièrement diversifié dans l'entité paysagère de la vallée de l'Ysieux, où alternent massifs forestiers, boisements épars, surfaces en herbe, terrains cultivés et milieux humides. Cette mosaïque paysagère est sensible aux aménagements et aux constructions qui pourraient s'y déployer, tandis que l'activité agricole reste bien présente (cultures et activités d'élevage ou encore d'hébergement d'équidés notamment).

Les trames urbanisées sont nombreuses (le périmètre aggloméré du bourg contenu à l'ouest de la RD316 et au nord de la RD922 déviée, les hameaux de Gascourt et de Thimecourt, plusieurs écarts Hérivaux, Bertinval, Mont Griffon, ...) venant ponctuer le paysage ouvert (plateau et coteaux) ou semi-ouvert (fond de vallée, bois) sans nécessairement faire l'objet d'un accompagnement paysager notable et structuré sur leurs franges.

2/ Une gestion appropriée des paysages et du patrimoine est un des 3 enjeux prioritaires identifiés avec pour ambition au PLU révisé de préserver les caractéristiques du grand paysage très diversifiés de la vallée de l'Ysieux. Les objectifs visés sont :

- Conserver le caractère agricole et naturel en limitant le développement de l'urbanisation par étirement (porter une attention particulière aux zones pouvant accueillir de nouvelles constructions) ;
- Définir des principes paysagers encadrant l'implantation éventuelle de nouvelles constructions de type agricole, en dehors des périmètres déjà urbanisés ; veiller au maintien des coupures naturelles ;
- Conserver les motifs paysagers favorisant la transition entre les emprises urbanisées ou aménagées et les milieux naturels ;
- Mettre en place une réglementation d'urbanisme visant à préserver et à valoriser les caractéristiques architecturales locales tout en acceptant une densification adaptée du bâti.

Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur **cet enjeu prioritaire**, les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la délimitation de plusieurs Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans la zone naturelle afin de tenir compte de la présence d'activités (golf, hôtellerie, élevage, hébergement touristique, production d'énergies renouvelables) ou d'habitat (habitations isolées, accueil des gens du voyage) pour lesquels sont pris en compte des besoins d'évolution limitée.
- la mise en place d'une ferme maraîchère pédagogique en limite est du bourg sur des milieux humides propices à ce type de valorisation des sols.
- la réalisation de divers aménagements légers (aire de stationnement, sécurisation de carrefour, élargissement de voie, bassin de régulation des eaux de ruissellement) d'intérêt collectif.
- la possibilité d'optimisation foncière au sein des trames déjà urbanisées (zones urbaines délimitées au plan) pour répondre aux besoins en logements, en activités, en équipements et en services suivant les orientations du projet communal à l'horizon 2035 venant décliner les orientations du SDRIF, dans le contexte d'une commune présentant un fort intérêt patrimonial.

Sous-thématiques	Synthèse des enjeux d'environnement sur le territoire au regard du PLU révisé	Analyse des enjeux (degré d'incidence probable)
Cadre de vie, paysage et patrimoine local	La commune de Luzarches se situe sur la partie Sud du Plateau du Valois Forestier, sur les rebords de la Plaine de France. Traversé par l'Ysieux et quelques rus, il connaît un « entaillement » profond du plateau forestier. Cette situation au croisement de plusieurs entités paysagères notables à l'échelle interrégionale se caractérise par une forte diversité des paysages : fermés dans les massifs forestiers ; semi-ouverts entre bois, herbages, cultures, milieux humides ; plus ouverts à l'ouest et sud (espace cultivé). Les cours d'eau qui traversent globalement d'est en ouest le territoire communal viennent créer des effets de reliefs et des sous-entités paysagères. Cette forte diversité paysagère couplée à la présence d'un patrimoine bâti de qualité et historiquement ancien, explique la présence de plusieurs périmètres de site classé qui couvrent l'essentiel du territoire communal. Est donc posée la question de la prise en compte de la diversité des paysages de la vallée de l'Ysieux et des massifs boisés associés, couverte par un plan paysager. Il existe également un enjeu significatif de gestion des franges des secteurs urbanisés, de gestion des coupures naturelles entre les secteurs urbanisés, de gestion du vélum des trames urbanisées constituées qui, aujourd'hui, est resté homogène, ou encore d'implantation de nouvelles installations ou constructions dans les espaces agricoles ouverts.	Moyen à fort
	Le patrimoine bâti est marqué sur l'ensemble du territoire communal avec plusieurs édifices classés ou inscrits Monuments Historiques, et plus globalement un bâti vernaculaire bien préservé jusque dans les hameaux. Le secteur aggloméré du bourg est largement couvert par un périmètre de protection des abords des Monuments Historiques. Les possibilités de densification du bâti au sein des tissus déjà urbanisés, comme moyen d'éviter la consommation de nouveaux espaces, ainsi que la recherche d'économie d'énergie sur les bâtiments existants ou à venir, impliquent une réglementation adaptée au respect de ce patrimoine bâti.	Moyen à fort
	Le cadre de vie de qualité contribue nettement à l'attractivité de la commune pour les ménages à la recherche d'un logement dans le secteur. Sa préservation est donc importante afin de continuer à assurer le développement de Luzarches en tant que pôle principal à l'échelle de Carnelle Pays de France (assurer le bon fonctionnement des équipements, des commerces de proximité, de la vie communale).	Moyen à fort
Incidences positives du plan révisé	Gestion des franges urbaines : aucune extension urbaine, en dehors des périmètres déjà urbanisés, n'est prévue (principe d'évitement mis en avant). les fonds de jardin ou de parc végétalisés des grandes propriétés qui forment un écran autour des tissus bâtis sont préservés (pas de possibilité de densification du bâti et des aménagements). Gestion des trames arborées : est maintenu au PLU révisé le principe de préservation des boisements et de leurs lisières, déjà prévu au PLU de 2011. Gestion du patrimoine bâti : de nouvelles règles d'urbanisme limitent le gabarit des constructions nouvelles ou des extensions de celles existantes, les secteurs de densification possible du bâti sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le repérage du bâti d'intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est maintenu et complété au PLU révisé. Est confirmée une réglementation visant à la préservation des caractéristiques architecturales de la commune.	

Incidences prévisibles au titre des paysages et du patrimoine

II - Les incidences notables prévisibles du plan révisé sur l'environnement

Rappel du contexte :

1/ Le territoire communal est concerné par des documents de cadrage sur ce thème, qui prévoient déjà des dispositions dont il faut tenir compte (voir chapitre 2 - État initial de l'environnement), à savoir le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui définit une trame verte et bleue (réservoir de biodiversité et corridors écologiques) à l'échelle régionale en s'appuyant sur les dispositions du SDAGE Seine Normandie (trame bleue) à partir desquelles la DRIEAT a établi une cartographie des enveloppes d'alerte représente la probabilité de présence de zones humides, sur les orientations de la charte du Parc Naturel Régional (PNR) Oise Pays de France entrée en vigueur en 2021.

Le territoire communal abrite plusieurs périmètres de sensibilité écologique (site Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, ENS, etc.), et plusieurs continuités écologiques de la trame verte et de la trame bleue pour laquelle les actions entreprises et programmées par le SYMABY prévoient déjà des mesures de préservation et de gestion. L'état initial de l'environnement a montré que les composantes du territoire étaient impactées par les espèces attachées aux sites Natura 2000 les plus proches.

Toutefois, le fait que plus de 90% de la superficie totale du territoire ne soit pas urbanisée (et encore moins artificialisée) permet d'offrir à la faune et à la flore ordinaire ou plus spécifique attachées aux milieux naturels locaux, des espaces propices à sa préservation et à son déploiement.

2/ La préservation de la biodiversité est un des 3 enjeux prioritaires identifiés avec pour ambition au PLU révisé de tenir compte des sensibilités écologiques identifiées sur le territoire communal. L'objectif visé est :

- Éviter des projets d'aménagement à Luzarches qui seraient susceptibles de porter atteinte à la biodiversité (espèces faunistiques et floristiques) et aux milieux naturels fragiles situés sur le territoire communal ou à proximité.
- Veiller au maintien du continuum boisé identifié au SRCE et au continuum aquatique le long des berges de l'Ysieux et des affluents, résorber les points de fragilité identifiés dans ces corridors.

Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur **cet enjeu prioritaire**, les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la délimitation de plusieurs Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans la zone naturelle afin de tenir compte de la présence d'activités (golf, hôtellerie, élevage, hébergement touristique, production d'énergies renouvelables) ou d'habitat (habitations isolées, accueil des gens du voyage) pour lesquels sont pris en compte des besoins d'évolution limitée, tout en évitant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (faisant l'objet d'une identification réglementaire).
- la mise en place d'une ferme maraîchère pédagogique en limite est du bourg sur des milieux humides, projet qui s'inscrit cependant dans une perspective de réhabilitation et de valorisation de cette zone humide probable.
- la réalisation de divers aménagements légers (aire de stationnement, sécurisation de carrefour, élargissement de voie, bassin de régulation des eaux de ruissellement) d'intérêt collectif, en zone naturelle tout en évitant (sauf pour les emplacements réservés destinés à l'aire de stationnement souhaitée près de l'abbaye d'Hérivaux et à l'aménagement d'un chemin pour rejoindre le site de l'abbaye de Royaumont) les secteurs à forte sensibilité écologique.
- la possibilité d'optimisation foncière au sein des trames déjà urbanisées (zones urbaines délimitées au plan) pour répondre aux besoins en logements, en activités, en équipements et en services suivant les orientations du projet communal à l'horizon 2035 venant décliner les orientations du SDRIF, qui pourraient venir à proximité des affluents de l'Ysieux, support au continuum aquatique local.

Thématique Biodiversité	Synthèse des enjeux d'environnement sur le territoire au regard du PLU révisé	Analyse des enjeux (degré d'incidence probable)
Zones naturelles d'intérêt reconnu	La commune de Luzarches est directement concernée par le site Natura 2000 des Forêts Picardes (massif des trois forêts et bois du Roi) qui s'étend sur la frange nord du territoire. Cet ensemble forestier est inscrit en zone naturelle au plan. Dans un périmètre de 20 km autour de la commune, on recense le site Natura 2000 des sites de Seine-Saint-Denis à 15 km des limites communales au Sud.	Moyen à Fort
	La commune de Luzarches est directement concernée par plusieurs périmètres identifiant une sensibilité écologique (3 ZNIEFF, 1 ZICO, zones humides, etc.). Le SRCE identifie un réservoir de biodiversité dans ces périmètres et dans le site Natura 2000.	Moyen à Fort
Continuités écologiques	Il y a plusieurs corridors écologiques (boisé, herbacé, humide) d'intérêt supra communal, recensé sur le territoire communal au titre du SRCE, s'inscrivant dans la trame verte et bleue régionale et inter-régionale. La charte du PNR Oise Pays de France identifie des corridors écologiques complémentaires, notamment au sud-ouest de la commune. La carte des objectifs du SRCE offre une lecture régionale priorisée des secteurs d'intervention ou des actions prioritaires à décliner localement, avec 4 points de fragilité recensés correspondant au franchissement des grandes infrastructures routières (RD316, RD922). Les secteurs urbanisés ne sont pas directement concernés par les continuités écologiques, excepté celle de la trame bleue (continuité hydraulique des cours d'eau).	Fort
Recensement faunistique et floristique	En dehors des emprises identifiées en réservoir de biodiversité ou en corridor écologique, l'enjeu sur la protection des habitats est modéré, en particulier dans le périmètre aggloméré du bourg appelé à recevoir des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux. Sur le secteur du parc arboré au nord du vieux château voué à accueillir quelques habitations nouvelles et une réoccupation du manoir existant, le diagnostic écologique réalisé conclut à un enjeu habitats naturels faible au droit de l'emprise urbanisable, un enjeu flore faible, un enjeu faune (dont chiroptères, amphibiens, reptiles et insectes) faible.	Faible
Incidences positives probables du plan révisé	Protection des milieux naturels sensibles et de leur habitats : en évitant toute nouvelle zone à urbaniser, en dehors des périmètres déjà agglomérés de la commune, et en maintenant le classement en zone naturelle des secteurs à forte sensibilité au titre de la biodiversité, les dispositions du PLU révisé répondent aux objectifs de protection de ces milieux. Les secteurs agricoles situés en dehors du périmètre du site classé, et traversés par des corridors écologiques, font l'objet d'une identification particulière (Ace : zone agricole concernée par des corridors écologiques), au sud-ouest de la commune. La zone naturelle couvre 87% de la superficie totale du territoire communal. <u>Aménagements possibles au nord du parc du Vieux Château</u> : Le classement en zone urbaine d'une partie du parc du Vieux Château s'inscrit en continuité de la trame urbaine existante (allée du Pays de France, rue du Beauvaisis) sur une emprise qui ne présente pas d'enjeux écologiques notables. Les aménagements envisagés veilleront à préserver l'essentiel de l'espace arboré de cette frange est du bourg.	

Incidences prévisibles au titre de la biodiversité

II - Les incidences notables prévisibles du plan révisé sur l'environnement

Rappel du contexte :

1/ Le territoire communal est concerné par des documents de cadrage sur ce thème, qui prévoient déjà des dispositions dont il faut tenir compte (voir chapitre 2 - État initial de l'environnement), à savoir le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui définit une trame bleue à l'échelle régionale en s'appuyant sur les dispositions du SDAGE Seine Normandie.

La commune compte un réseau hydrographique étendu et composé de différentes masses d'eau. Des problématiques de ruissellement sont observées localement. La commune a transféré au SYMABY l'entretien et la gestion des cours d'eau et des milieux associés.

Le territoire communal n'abrite aucun point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine. Il est concerné par l'aire d'alimentation du captage situé à Asnières-sur-Oise qui dispose d'une capacité suffisante pour desservir de nouveaux habitants. La quasi totalité des terrains inscrits en zone urbaine est desservie par le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées dont l'unité de traitement est en capacité de recevoir le raccordement de nouveaux usagers. La commune a transféré à des syndicats intercommunaux (SIECCAO et SICTEUB) la gestion de ces réseaux.

2/ La préservation de la ressource en eau est un des 3 enjeux prioritaires identifiés avec pour ambition au PLU révisé de veiller au maintien de la qualité de l'eau en préservant les principaux milieux humides. Les objectifs visés sont :

- *Préserver les principaux milieux humides (zones humides avérées et probables identifiées par la DRIEAT, situées en dehors des emprises déjà urbanisées) ayant notamment un effet sur la régulation du niveau d'eau et sur sa qualité ;*
- *Garantir à l'ensemble des administrés une desserte en eau destinée à la consommation humaine suffisante en quantité et en qualité ;*
- *S'assurer du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement collectifs existants et encadrer les dispositifs d'assainissement individuels sur la commune en demandant leur mise aux normes.*

Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur **cet enjeu prioritaire**, les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la possibilité d'accueillir jusqu'à 700 habitants de plus (entre 2020 et 2035) dans des logements nécessairement raccordés au réseau d'assainissement collectif en capacité de les recevoir et nécessairement desservis par le réseau public d'eau potable en capacité de les alimenter sans besoin de renforcement.
- la possibilité de compter 350 logements supplémentaires uniquement au sein des zones urbaines déjà constituées, mais pouvant impliquer une imperméabilisation des sols par densification du bâti à l'échelle des unités foncières concernées.

Sous-thématiques	Synthèse des enjeux d'environnement sur le territoire au regard des dispositions du PLU révisé	Analyse des enjeux (degré d'incidence probable)
Hydrologie et hydrographie	L'hydrologie du secteur est dominée par l'Ysieux, affluent de la Thève juste avant de rejoindre l'Oise. La commune appartient donc au sous-bassin de la Thève. Plusieurs rus et fossés irriguent le territoire communal pour rejoindre l'Ysieux. Cette rivière présente un état écologique moyen (objectif bon état d'ici 2027). On trouve à Luzarches plusieurs pièces d'eau (étangs du golf, étang d'Hérivaux) et plusieurs zones humides situées principalement dans la partie Ouest du territoire. Le SYMABY (syndicat de rivière) à la charge de la gestion et entretien des masses d'eau et milieux associés. Plusieurs aménagements et actions ont déjà été réalisés sur la commune, d'autres sont programmés, permettant de répondre aux orientations du SDAGE (bon fonctionnement hydraulique et écologique des masses d'eau).	Moyen
Eau destinée à la consommation humaine	L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine provient 4 points de captage situés sur la commune d'Asnières-sur-Oise. Ces points de captage sont protégés par DUP définissant les conditions de sa protection, sans que ceux-ci s'étendent sur le territoire de Luzarches. La totalité du territoire de Luzarches est concernée par le périmètre de protection plus large autour de la notion d'aire d'alimentation de captage (AAC). La capacité du captage qui alimente Luzarches est en mesure de répondre aux besoins estimés par les perspectives de développement avancées. La qualité de l'eau est conforme à la législation en vigueur.	Faible
Assainissement	La commune de Luzarches est desservie par un réseau d'assainissement collectif (type séparatif) raccordée à la station de traitement des eaux usées d'une capacité de 63 000 équivalents habitants, située à Asnières-sur-Oise. En juin 2021, cette station est jugée conforme en équipement et en performance. Sa capacité résiduelle est d'au moins 7000 équivalents habitants, largement dimensionné pour recevoir les 700 habitants supplémentaires possibles suivant le PLU révisé de Luzarches. Quelques constructions isolées sont en assainissement autonome qui présente des installations souvent anciennes et peu fiables, contrôlées par le SPANC.	Faible
Incidences positives probables du plan révisé	<u>Eau destinée à la consommation humaine et assainissement</u> : développement très limité de l'habitat sur les écarts, pas toujours desservis par l'assainissement collectif. Les possibilités d'accueil de nouveaux habitants sont en conformité avec la capacité d'alimentation en eau et de traitement des eaux usées, ce qui permet de garantir la continuité du bon fonctionnement du captage et de la station d'épuration. <u>Protection des axes de ruissellement</u> : en limitant l'imperméabilisation des sols autour des cours d'eau qui traverse le territoire communal, et grâce aux actions menées par le SYMABY, le risque de pollution des nappes et des masses d'eau en aval par le ruissellement sur des surfaces imperméabilisées est évité.	

Incidences prévisibles au titre de la ressource en eau

II - Les incidences notables prévisibles du plan révisé sur l'environnement

Rappel du contexte :

1/ La commune de Luzarches tient un rôle de pôle local en frange nord du département du Val d'Oise, dotée de plusieurs équipements, services, commerces, au rayonnement intercommunal. Luzarches bénéficie d'une desserte ferroviaire (ligne H du réseau transilien Paris Nord - Luzarches) qui justifie au SDRIF l'accueil de nouveaux habitants. Entre 2018 et 2020, la commune a connu un rythme de croissance démographique marqué (plus de 2% par an) engendré par la réalisation de plusieurs opérations de logements, notamment au nord-ouest du bourg, dans des zones à urbaniser prévues au PLU de 2011.

Entre 2011 et 2020, environ 8 ha d'emprise agricole ou naturelle ont été consommées par une urbanisation nouvelle. Au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée, quelques opérations de logements par densification d'unités foncières ont été réalisées, en particulier près de la gare suivant les orientations du SDRIF.

2/ Poursuivre le développement de Luzarches de manière raisonnée est un des 3 enjeux complémentaires identifiés avec pour ambition au PLU révisé de tenir compte des projets urbains nécessaires au bon fonctionnement de la commune et de l'intercommunalité en limitant leurs incidences sur l'environnement. Les objectifs visés sont :

- Exploiter les différentes possibilités de reconquête et de mutation d'emprises déjà urbanisées au sein du périmètre aggloméré (incluant les terrains encore libres de construction et les opérations déjà autorisées) et éviter en conséquence la délimitation de nouvelles zones à urbaniser au PLU révisé ;
- Identifier un secteur de densification urbaine encadrée, à proximité de la gare ;
- Réinterroger la zone à urbaniser (2AU) au nord du domaine du Vieux château (site de la propriété Lavigne), devenue propriété communale où une étude d'aménagement a été réalisée en lien avec le PNR Oise - Pays de France.

Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur **cet enjeu complémentaire (moins prioritaire)**, les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la possibilité d'optimisation foncière au sein des trames déjà urbanisées (zones urbaines délimitées au plan) pour répondre aux besoins en logements (avec la possibilité de compter 350 logements supplémentaires dans un souci de compatibilité avec le SDRIF), en activités, en équipements et en services suivant les orientations du projet communal à l'horizon 2035, dans le contexte d'une commune présentant un fort intérêt patrimonial.
- une artificialisation des sols probable en lien avec les opérations de construction et d'aménagement qui pourraient être réalisées au sein des zones déjà urbanisées de la commune qui sont déjà largement artificialisées.
- la délimitation de plusieurs Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans la zone naturelle afin de tenir compte de la présence d'activités (golf, hôtellerie, élevage, hébergement touristique, production d'énergies renouvelables) ou d'habitat (habitations isolées, accueil des gens du voyage) pour lesquels sont pris en compte des besoins d'évolution limitée, tout en évitant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (faisant l'objet d'une identification réglementaire), mais qui pourraient engendrer une artificialisation des sols.

Sous-thématiques	Synthèse des enjeux d'environnement sur le territoire au regard du PLU révisé	Analyse des enjeux (degré d'incidence probable)
Développement urbain	Les orientations du projet communal ne prévoient aucune nouvelle zone à urbaniser (AU) au plan révisé. Le développement urbain n'est donc possible qu'au sein des emprises déjà urbanisées (en le réduisant à des extensions très limitées sur les écarts et les constructions isolées hors zones urbaines), ce qui implique d'encadrer les possibilités de reconversion et de mutation des terrains situés au sein des zones urbaines constituées afin de garantir un juste équilibre entre les réponses aux besoins en logements, en activités, en équipements, l'intérêt patrimonial des lieux et la sensibilité environnementale et paysagère des milieux. Une possibilité de densification du bâti est privilégiée à proximité de la gare ferroviaire, au nord du centre ville, dans le sens des objectifs du SDRIF.	Faible
	Les orientations du projet communal tiennent compte de la présence de nombreux équipements sur la commune, au rayonnement intercommunal, en identifiant notamment une zone urbaine spécifique (UP) dans laquelle des dispositions réglementaires adaptées sont prévues.	Faible
Artificialisation des sols	En limitant l'artificialisation des sols aux terrains déjà urbanisés et donc largement artificialisés, les projets possibles ne vont pas engendrer une réduction de la capacité des terres agricoles à nous nourrir, une diminution des capacités d'absorption naturelle des eaux, une contribution au réchauffement climatique (moins de stockage de CO ₂).	Faible
Incidences probables du plan révisé positives	<p>Réduction de la consommation d'espaces : aucune nouvelle zone à urbaniser (AU) n'est délimitée au PLU révisé. La réalisation de nouveaux logements, équipements ou de nouvelles activités n'est pas possible que par mutation ou reconversion du bâti existante, ou par une densification maîtrisée des terrains inscrits dans les zones urbaines du PLU révisé.</p> <p>Meilleure prise en compte des conséquences de l'artificialisation des sols : les conditions de l'aménagement sur les zones urbanisées devront mieux tenir compte des problématiques d'imperméabilisation, de biodiversité, de stockage du carbone, d'aspect et de gabarit des constructions, etc. Les services écosystémiques rendus par les emprises non artificialisées sont conservés.</p>	

Incidences prévisibles au titre du développement urbain

II - Les incidences notables prévisibles du plan révisé sur l'environnement

Rappel du contexte :

1/ Le territoire communal n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques. Pour autant, il est concerné par le PRGI du bassin Seine Normandie et la PAPI de la vallée de l'Oise.

Les risques naturels correspondent principalement à des aléas de remontées de nappes et de débordement de cours d'eau, compte tenu de la présence d'un réseau hydrographique (l'Ysieux et ses affluents) particulièrement développé sur la commune. Des problématiques de ruissellement (pouvant engendrer des coulées de boues) sont également constatées.

La présence de sols argileux expose les constructions à des aléas de risque moyen à fort au titre du phénomène de retrait - gonflement des argiles, tout en soulignant que la réglementation a évolué à ce sujet en 2020, en rendant obligatoire la réalisation d'une étude de sols préalable à la construction.

Il n'y a pas d'autres risques naturels notables identifiés. La commune ne compte aucun établissement ou aucune installation en mesure d'engendrer des risques technologiques significatifs.

2/ La prise en compte des risques est un des 3 enjeux complémentaires identifiés avec pour ambition au PLU révisé de prendre en compte les risques liés aux ruissellements et aux remontées de nappes. Les objectifs visés sont :

- Prévenir les principaux risques naturels en mesure d'affecter en particulier les secteurs urbanisés (aléas de coulées de boue) et définir des actions à mettre en œuvre pour les réduire, voire les supprimer ;
- Prendre en compte le risque de remontée de nappe et d'inondation en limitant l'imperméabilisation des sols et en préservant les champs d'expansion des crues ;
- Limiter et encadrer les projets d'aménagement en zone humide.

Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur **cet enjeu complémentaire (moins prioritaire)**, les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la possibilité d'optimisation foncière au sein des trames déjà urbanisées (zones urbaines délimitées au plan) pour répondre aux besoins en logements (avec la possibilité de compter 350 logements supplémentaires dans un souci de compatibilité avec le SDRIF), en activités, en équipements et en services, suivant les orientations du projet communal à l'horizon 2035, pouvant être confrontés à la prise en compte des aléas de risques naturels identifiés jusque dans les zones urbaines.
- une artificialisation des sols probable en lien avec les opérations de construction et d'aménagement qui pourraient être réalisées au sein des zones déjà urbanisées de la commune qui sont cependant déjà largement artificialisées.
- un projet de ferme maraîchère pédagogique sur un milieu humide située en amont hydraulique des secteurs urbanisés du bourg.

Sous-thématiques	Synthèse des enjeux d'environnement sur le territoire au regard du PLU révisé	Analyse des enjeux (degré d'incidence probable)
Risques naturels	Le territoire communal n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels, mais est concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PRGI) du bassin Seine – Normandie et le programme d'action de prévention des inondations (PAPI) de la vallée de l'Oise.	Nul à Faible
	Risque sismique ou d'affaissement de terrains faible.	
	Le territoire communal est principalement concerné par des aléas forts à très forts de remontée de nappes (nappe subaffleurante sur des secteurs déjà bâtis dans les fonds de vallée de l'Ysieux, des rus du Popelin et du Poncet), de risques de coulées de boue ou ruissellement qui impactent le plusieurs endroits du bourg, sur des tissus bâtis existants.	Moyen à Fort
Risques technologiques	Les périmètres urbanisés sont soumis à un aléa faible à fort d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles. L'exposition forte concerne une grande partie Nord du centre-ville de Luzarches, de la mairie jusqu'aux limites avec Chaumontel. L'aléa est également fort le long du ru du Popelin au niveau de la rue des Gantiers.	Fort
	Le territoire communal n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Aucune activité en cours d'exploitation n'est susceptible d'engendrer des risques technologiques notables sur la commune. Il n'est pas prévu de sites en mesure d'accueillir ce type d'activités.	Nul
Incidences positives probables du plan révisé	<p>Risque de remontées de nappes et coulée de boue : information des porteurs de projet sur ce risque en limitant les possibilités de construction sur sous-sol, en imposant le maintien d'emprise minimale non imperméabilisée à l'échelle de chaque unité foncière, en évitant toute nouvelle zone à urbaniser qui engendrerait de nouvelle imperméabilisation des sols, en prévoyant de nouveaux aménagements (bassins) de régulation des ruissellements en amont des secteurs urbanisés.</p> <p>Risque liés aux sols argileux: information des porteurs de projet sur les techniques de construction à réaliser sur ce type de sol, sachant que la réglementation nationale oblige désormais à la réalisation d'une étude de sols préalable.</p>	

Incidences prévisibles au titre des risques

II - Les incidences notables prévisibles du plan révisé sur l'environnement

NUISANCES, QUALITÉ DE L'AIR, SANTÉ PUBLIQUE Rappel du contexte :

1/ Le territoire communal est traversé par trois infrastructures de transports (RD316, RD922 et ligne ferroviaire), sources de nuisances sonores. Il est également concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

Il n'y a d'autres source de nuisances notables sur la commune, ni d'émetteur de matières susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'air ou la santé publique.

2/ Intégrer au nouveau projet communal les enjeux liés aux gênes occasionnées au titre de la santé publique avec pour ambition au PLU révisé de prendre en compte les nuisances afin de les gérer au mieux pour les 10 à 15 prochaines années. L'objectif visé est :

- S'assurer d'une bonne prise en compte de la limitation des bruits engendrés par les infrastructures routières (RD916, RD922) et l'infrastructure ferroviaire (transilien ligne H).
- Éviter l'implantation d'une activité ou d'une installation qui pourrait être source de nuisances, ou pourrait créer un trouble à la santé publique ou venir perturber la qualité de l'air aujourd'hui satisfaisante.

NUISANCES Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur **cet enjeu complémentaire (moins prioritaire)**, les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la délimitation d'une emprise nouvellement constructible dans la bande de nuisances acoustiques engendrées par la RD316, sur l'ancienne propriété Lavigne (domaine du Vieux Château), ou encore la possibilité d'une densification du bâti à proximité de la ligne ferroviaire (notamment rue de Moanda).

Sous-thématiques	Synthèse des enjeux d'environnement sur le territoire au regard du PLU révisé	Analyse des enjeux (degré d'incidence probable)
Nuisances et santé publique	Le territoire communal est traversé du nord au sud par la RD316 et d'est en ouest par la RD922 qui contournent le bourg et engendre des nuisances acoustiques. Les secteurs urbanisés en limite est du bourg et au sud-ouest sont concernés par ces nuisances susceptibles d'incidences négatives sur la santé publique dès lors qu'elles ne seraient pas correctement prises en compte.	Faible
	La ligne ferroviaire engendre des nuisances acoustiques limitées à ses abords immédiats, sans incidence notable sur les constructions voisines et leurs occupants.	Faible
	La commune de Luzarches est impactée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle.	Faible
	La présence de canalisations de transport de gaz qui traversent le territoire communal (notamment le long de la RD316, de la RD922 et de la RD909), engendre un risque de surpression à prendre en compte.	Faible
	Il n'y a pas d'activités présentes sur le territoire communal, susceptibles d'engendrer des nuisances (sonores, olfactives, poussière, etc.) significatives ou encore être émettrice de matières susceptibles d'altérer la qualité de l'air, avec des incidences négatives sur la santé publique et l'environnement. Les dispositions réglementaires prévues au PLU révisé exclut l'implantation de ce type d'activités.	Nul à Faible
Qualité de l'Air	La qualité de l'air est bonne avec des niveaux de polluants atmosphériques faibles.	Faible
Incidences positives probables du plan révisé	Maintien de la prise en compte des normes d'isolation acoustique à respecter pour les constructions situées dans les périmètres de nuisances acoustiques engendrés par les infrastructures de transport.	

Incidences prévisibles au titre des nuisances

■ CHOIX RETENUS POUR LE PADD ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

I - Le document soumis à la concertation et bilan de la concertation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Luzarches définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-2 et suivants du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développé dans les chapitres précédents constituent la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

1.1 Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

VOIR PIÈCE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2 Organisation de la concertation

Suite à la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 17 septembre 2020 et au lancement des études, un registre de concertation a été ouvert en Mairie afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés.

A compter de décembre 2022, le PADD exposant les orientations d'aménagement de la commune à l'horizon 2035 ont été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie et sur le site internet.

La synthèse des enjeux et les orientations du PADD ont fait l'objet de 5 réunions de travail et ont été présentés le 24 juin 2022, le 20 septembre 2022 et le 21 octobre à l'ensemble de la commission urbanisme (comprenant des élus de la majorité et de l'opposition et les représentants du PNR Oise Pays de France). Lors de la réunion du 21 octobre, l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du PLU ont été conviés. Suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables le 6 décembre 2022.

Le 19 octobre 2023, avant l'arrêt du PLU en Conseil municipal, le projet de PLU a été de nouveau présenté aux personnes publiques associées, qui ont pu s'exprimer sur l'ensemble des documents composant le PLU. Suite à la réunion, les personnes publiques associées ont été invitées à formuler leurs observations par mail, de façon à ce que la commune en tienne compte avant l'arrêt du PLU.

Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions,

des observations, pendant toute la durée des études. Plusieurs observations ont été versées au registre de concertation publique, chacune d'entre elles a été étudiée au cours d'étude en regardant si elle pouvait être intégrée au nouveau projet communal à l'horizon 2035 dès lors qu'elle était compatible avec ce dernier ou encore dès lors qu'elle n'avait pas d'incidence notable sur l'environnement ou la consommation d'espaces. Une délibération du conseil municipal tirant un bilan positif de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU en date du 12 décembre 2023.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité, objectifs chiffrés) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages et l'environnement tout en tenant compte des risques naturels majeurs. Ces orientations ont été définies dans le respect de la compatibilité avec les orientations supra-communales.

2.1 Présentation des orientations du PADD

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement étudiées en groupe de travail, avec les services et les personnes publiques associés, proposées et débattues au conseil municipal, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

• **Paysage : 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.**

Le territoire communal s'inscrit dans l'entité paysagère de la Vallée de l'Ysieux, identifiée comme site classé, dont les perspectives paysagères ouvertes sur les marais, champs et prairies sont représentatives de cette entité. Les trames boisées sont très présentes sur le territoire avec le massif de Chantilly, mais également les coteaux boisés qui viennent chapeauté les entités bâties.

Le bourg de Luzarches est doté d'un patrimoine bâti présentant un intérêt architectural et témoignant de son passé rural (fermes) et de villégiatures (nombreuses villas et châteaux). Le tissu bâti se compose de cœur d'îlots de parcs et jardins végétalisés encore bien présents, qui participent au paysage urbain du bourg de Luzarches.

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Limiter toute extension urbaine selon le périmètre du site classé de la vallée de l'Ysieux. Préserver de toute urbanisation les grands paysages identitaires (vallée de l'Ysieux, massifs boisés et espaces agricoles).

- Tenir compte des principaux points de vue remarquables : hameau d'Hérivaux, croix Saint-Côme, ferme des Nonnains. Maintenir les coupures à l'urbanisation entre le bourg et les hameaux.

- Mettre en place des principes d'aménagement (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions en respectant autant que possible la configuration

des lieux, et en préservant la végétation dans les cœurs d'îlot et sur les franges urbaines.

- Préserver les trames végétales entre l'espace bâti et l'espace agricole (parcs et jardins, alignements d'arbres, lisières végétalisées)

- Adapter les mesures de protection des boisements, entre ceux d'intérêt paysager et concourant à la régulation des eaux de ruissellement dans les talwegs et les éléments de végétation présents au sein de la trame bâtie (arbres des parcs et jardins, haies en limite avec l'espace agricole, jardins familiaux, bosquets de l'ancienne usine à gaz...).

- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions. Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques.

• **Environnement : Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité, la ressource en eau, air et sols, les risques et nuisances, et encourager des opérations d'urbanisme durable.**

Le territoire communal présente de grandes sensibilités écologiques : site Natura 2000 des Forêts picardes, ZNIEFF sur la vallée de la Thève et de l'Ysieux, ZNIEFF du Moulin de Luzarches et la forêt de Coye, sites d'intérêt écologiques identifiés par le PNR Oise Pays de France route de Nibert, coteaux de la vallée de l'Ysieux, carrefour de la ménagerie et Moulin de Luzarches. Des continuités écologiques ont été identifiées dans le SRCE et complétées par le PNR, et des enveloppes d'alerte de zones humides sont répertoriées par la DRIAET. Les enjeux au titre de la biodiversité et de la protection des milieux sont donc multiples et significatifs, comme en témoigne l'état initial de l'environnement.

Le territoire communal est concerné par des risques d'inondation à prendre en compte, correspondant essentiellement à des phénomènes de remontée de nappes dans le centre-bourg et de ruissellement lié à la présence de plusieurs rus et talwegs traversant le bourg.

La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales.

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Inscrire en zone non constructible au plan les secteurs non urbanisés pouvant présenter un intérêt pour la biodiversité, en particulier pour la circulation des espèces, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux, favorisant au maintien de la biodiversité à une échelle plus large, ce qui implique d'éviter l'extension urbaine vers ces secteurs.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

- Veiller à maintenir, voire à reconquérir, la fonctionnalité des continuités écologiques. Privilégier un usage des sols adaptés à la préservation des zones humides et reconquérir la trame des milieux aquatiques autour du ru du Popelin et ru du Pontcel, 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.

- Éviter toute possibilité d'urbanisation nouvelle dans les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, et assurer le maintien et le bon entretien des aménagements déjà réalisés (fossés, haies, etc.) pour réguler les eaux de ruissellement vers l'aval. Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et tenir compte du risque de remontée de nappe en limitant les sous-sols, et de l'aléa retrait-gonflement des argiles à travers des prescriptions constructives.

- Établir une réglementation d'urbanisme prenant en considération les orientations du PCAET et rendant possible la réalisation de constructions ou d'installations s'inscrivant dans une meilleure prise en compte des énergies renouvelables et visant à des économies d'énergie, sans compromettre pour autant la qualité du patrimoine bâti de Luzarches.

• **Habitat : 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**

Le nombre d'habitants sur la commune augmente régulièrement, avec des périodes de croissance modérée et de plus forte croissance, amenant la population communale à 4 828 habitants en 2020. Le territoire communal est en effet attractif grâce à ses équipements, commerces et services situé à proximité des pôles d'emplois franciliens. Il convient de se positionner et de définir des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 10 à 15 ans à venir.

La commune a su maintenir un équilibre entre les différentes tranches d'âges grâce à des opérations de logements adaptées à tous. D'ici 2035, il convient de prendre en considération le phénomène de vieillissement des ménages déjà installés et d'encourager la réalisation d'opérations de logements constituées de typologies mixtes, de tailles variées, et étalées dans le temps afin de permettre l'accueil progressif de nouveaux habitants et d'assurer une certaine rotation dans le parc de logements existants, tout en notant que l'offre locative est déjà bien développée (35 % des résidences principales), et que le parc se compose de logements de taille assez diversifiée en comparaison d'autres territoires (logements de moins de 4 pièces représentent 39 % des résidences principales).

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants et étaler le développement démographique dans le temps, au regard de la capacité des équipements scolaires et

de la volonté de limiter la consommation foncière compte tenu des nombreux enjeux environnementaux.

- Rendre possible l'accueil d'environ 350 résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2035, soit de 23 logements en moyenne par an. Le taux de croissance annuel moyen retenu est de 0,9 % prévu entre 2020 et 2035. Sachant que le projet ne prévoit pas d'extension de l'enveloppe urbaine constituée, la densité humaine et la densité de logements seront donc augmentés d'au moins 15% par rapport à 2013, conformément aux orientations du SDRIF.

- Tenir compte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 et des enjeux environnementaux issus du Grenelle de l'environnement, en ne proposant aucune zone en extension de la trame urbaine, et en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers.

- Prendre en considération le potentiel de logements déjà engagé, estimé à 173 logements, et le potentiel foncier disponible qui rendrait possible environ 170 logements au sein des trames bâties constituées.

- Poursuivre les efforts de construction conduisant à la réalisation de logements diversifiés, en accession ou en location privée et publique, qui permettent à des jeunes d'accéder à un premier logement (en petit collectif ou en petite maison) et aux personnes âgées en maison de revenir vers un logement adapté. Ces logements pourront notamment être réalisés par mutation de l'ancien EHPAD.

• **Équipements - Loisirs : Conforter la polarité principale du bourg autour des équipements et services. Assurer le bon fonctionnement des polarités secondaires et anticiper les besoins futurs en équipements, services et loisirs.**

La commune dispose d'une gamme de commerces, d'équipements et services de proximité notable répondant aux besoins des habitants. Elle est organisée autour d'une polarité principale dans le centre-ancien de Luzarches et de polarités secondaires au niveau de la gare, du pôle commercial en limite avec Chaumontel, et des équipements scolaires au sud du bourg. L'organisation du bourg, étiré du nord au sud le long d'un axe principal, et divisé entre la partie au nord de la voie ferrée et la partie au sud, entraîne un éloignement de certains quartiers résidentiels des principaux équipements, services et commerces du territoire.

Les équipements publics existants répondent aujourd'hui aux besoins des habitants, même si l'offre en équipements scolaire commence à saturer du fait de la forte croissance démographique des années passées. Le projet communal devra anticiper les besoins futurs en équipements en lien avec le développement démographique projeté. Le diagnostic fait notamment état de nouveaux besoins en équipements scolaires qui arrivent aujourd'hui à saturation.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Conforter la polarité principale du centre-bourg en veillant à la sauvegarde des commerces et services de proximité et poursuivre la politique engagée visant à améliorer l'accès à cette polarité par tous les modes de déplacement. 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 des deux écoles primaires en identifiant dès à présent les sites permettant leur extension. Engager une réflexion sur l'amélioration de l'accessibilité de ces équipements depuis les quartiers résidentiels et les hameaux.

- Prévoir l'aménagement d'un conservatoire de musique, danse et théâtre est envisagé dans le parc du Château de La Motte porté par la C3PF, et prévoir l'aménagement de la place de la République et du parc du château de La Motte pour accueillir des festivités.

- Rendre possible la valorisation des milieux humides par une activité de maraîchage respectueuse de l'environnement au sud-est du bourg, le long du ru du Popelin.

- 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.

- **Économie : 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.**

Le bourg de Luzarches est particulièrement dynamique grâce à sa structure commerciale bien développée, organisée dans le cœur du bourg historique rue du Pontcel, rue Charles de Gaulle et rue Bonnet, grâce aux équipements publics et aux activités libérales réparties dans la trame urbaine. La commune compte un site d'activité, le site de la Grenouillère. Le développement touristique de la commune repose sur son patrimoine bâti et son patrimoine naturel : des itinéraires de randonnée existent, et le golf et hôtel de Mont-Griffon participent à une forme de tourisme.

L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec 3 sièges d'exploitations

en activité, dans les hameaux de Gascourt, Thimécourt et Hérivaux, et 5 activités équestres. Les conditions du développement ultérieur de ces sites et d'autres constructions agricoles sont à intégrer aux réflexions au regard des enjeux paysagers et des sensibilités environnementales.

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Veiller au maintien du dynamisme économique de la commune qui répond à une partie des besoins des habitants en œuvrant pour conforter l'offre commerciale de proximité qui se maintient sur la commune. La possibilité pour les commerces existants de changer de destination sera limitée, et la recherche d'une optimisation des conditions d'accès et de stationnement sera poursuivie.

- 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 de secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole : maintien d'une bonne accessibilité aux champs en prévoyant les aménagements utiles à cet effet, possibilité de construction de bâtiments nécessaires à l'activité sur des emprises adaptées, en veillant à une bonne articulation entre l'activité agricole d'une part, les sensibilités environnementales des lieux et l'insertion paysagère des constructions ou des installations, d'autre part.

- Veiller au développement touristique de la commune en valorisant les itinéraires de promenade, en aménageant un belvédère sur les hauteurs de la Croix-Saint-Côme et en rendant possible le développement de l'hôtel du golf de Mont-Griffon.

- **Déplacements et circulations : 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.**

Le territoire communal bénéficie d'une bonne desserte grâce aux routes départementales qui relient le bourg au grand territoire francilien, tout en évitant de passer dans le cœur historique et commerçant. Cette configuration permet de limiter la saturation du réseau viaire dans le centre-ville, tout en notant malgré tout des difficultés de circulation aux heures de pointe. Le stationnement reste problématique, même si il a été amélioré ces dernières années par le parking place de l'Ange.

La commune dispose de transports en commun : ligne de transilien H vers Paris, lignes de bus pour accéder aux pôles urbains à proximité. La commune compte un réseau de liaisons douces plutôt développé, que ce soit au sein des trames urbaines ou

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

en dehors à travers les chemins ruraux. Ces chemins pourraient encore être valorisés

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.

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Poursuivre la sécurisation du carrefour entre la rue de la Libération/route de Gascourt et la déviation (RD316) pour les automobilistes et pour les déplacements doux vers Gascourt.

- Engager une réflexion sur la sécurisation de la route des Bruyères, autour du pôle gare, pour les automobilistes et pour les déplacements doux entre le centre-historique, la gare et les quartiers nord.

- Dans les trames urbanisées, optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par l'aménagement de nouveaux parcs de stationnement. Conforter le parking en entrée de bourg rue Saint-Damien comme lieu de covoiturage

- Créer un axe fort nord/sud pour les piétons et les cycles pour mieux connecter les quartiers nord et la gare au centre-bourg et aux équipements scolaires au sud du bourg. Conforter les chemins ruraux et les itinéraires de promenade existants sur le territoire communal avec les territoires voisins, dans une logique de circuits. 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 l'abbaye de Royaumont.

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et en assainissement par l'organisme compétent. Limiter les rejets directs des eaux pluviales vers le réseau public, par une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Rendre possible les projets de valorisation des énergies renouvelables pour répondre aux objectifs prévus par le PCAET tout en tenant compte des éventuelles incidences paysagères. Valoriser la desserte par le très haut débit.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle des secteurs agglomérés.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2.2 L'approche quantitative du projet communal

2.2.1 Les besoins quantitatifs en logements et évolution induite de la population

• Rappel du diagnostic

Luzarches compte 4 867 habitants en 2021 selon l'Insee. Au moment de l'élaboration du PADD en 2022, les projections démographiques se sont basées sur les dernières données en vigueur, à savoir 4 828 habitants en 2020.

La commune a connu un développement démographique en dent de scie, avec des périodes de forte croissance suivies de période de ralentissement de la croissance démographique. Avant le XIX^{ème} siècle, Luzarches était un bourg d'une certaine importance sur l'axe Paris-Amiens et comptait plus de 2000 habitants. Le développement du chemin de fer dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle changea la donne et la commune connut un déclin démographique et compta 1500 habitants pendant presque un siècle. A partir du début du XX^{ème} siècle, la commune a peu à peu rattrapé son retard démographique pour retrouver 2000 habitants à la fin des années 1960. Entre 1968 et 2020, la commune a gagné 2 800 habitants, rattrapant ainsi la période de baisse démographique du XIX^{ème} siècle. Sur la dernière période de 1999 à 2020, le rythme de la croissance démographique redevient plus mesuré, autour de 1%/an.

Ce rythme de croissance, qui est toujours resté positif, met en évidence un territoire particulièrement attractif. En effet, l'évolution démographique des dernières décennies s'explique principalement par le solde migratoire, fluctuant au grès des opérations de logements, mais également lié au renouvellement des ménages dans le parc de logement existant. Les élus constatent en effet une mutation rapide des ménages de 2 personnes peu à peu remplacés par des familles. Le solde naturel reste quant à lui assez bas, mais stable depuis 1990, autour de 0,1% à 0,3 %.

La situation géographique de Luzarches explique son attractivité, liée à la bonne desserte par le réseau routier et également proche des pôles d'emplois franciliens, dans un cadre naturel préservé. Ainsi, il convient de se positionner dans ce contexte, en proposant des projets adaptés aux besoins, et en tenant compte des caractéristiques de la commune. Le projet communal vise ainsi à prévoir une croissance mesurée de sa population, afin de permettre le renouvellement démographique et l'accueil régulier de nouveaux habitants pour garantir un équilibre de la répartition par âge. L'arrivée de population sera maîtrisée et étalée dans le temps pour tenir compte des effectifs scolaires en hausse et de la saturation de ses écoles.

Grâce au renouvellement des ménages et au solde naturel positif, Luzarches maintient une proportion de 0-14 ans autour de 19%, comparable au territoire intercommunal. La répartition de la population en fonction des tranches d'âges est stable dans le temps, et relativement équilibrée, puisque la commune parvient notamment à

maintenir la catégorie des 15 – 29 ans. La part des plus de 60 ans a cependant gagné 2 points entre 2008 et 2018. La tranche d'âge des plus de 75 ans, plus représentée que dans le reste du Val d'Oise, est liée à l'EHPAD (70 lits), qui a fermé en 2019, et à la présence de commerces et services qui répondent aux besoins des seniors qui restent ou s'installent à Luzarches. Il convient d'anticiper le phénomène de vieillissement démographique lié au glissement de tranches d'âge des ménages arrivés dans les années 1980. Le projet communal veille ainsi à une répartition équilibrée de la population par tranches d'âge dans les prochaines décennies, en tenant compte des besoins en logements des seniors et des stratégies résidentielles qu'adoptera cette tranche de la population appelée à quitter leur domicile pour des logements plus adaptés. Dans l'hypothèse où une partie des logements libérés sera réoccupée par de jeunes ménages, suivant ce qui tend à être observé ces dernières années, la création de logements, et donc la consommation d'espaces à des fins urbaines, sera par ailleurs limitée.

En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps plutôt qu'une ou plusieurs opération(s) sur une période courte (effet «lotissement») entraînant une croissance démographique en dent de scie et impactant directement et à très court terme les besoins en équipements, comme ce fut le cas la décennie passée. Les équipements scolaires arrivent en effet à saturation sur la commune, et il convient donc de prévoir un objectif démographique qui soit cohérent avec les capacités de la commune, et qui soit étalé dans le temps.

Le projet communal cherche à définir des objectifs chiffrés pour les 15 ans à venir, compatibles avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants, au regard des nombreux atouts de Luzarches, tout en étant nécessaire au bon fonctionnement et au maintien des équipements et des services à la population. L'objectif démographique doit permettre le maintien d'un dynamisme communal, condition essentielle au maintien des commerces et services de proximité existants.

Le parc de logements se compose de 61 % de grands logements (logements qui ont 4 pièces et plus). Le reste des logements sont des logements de taille petite et moyenne qui répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes et qui représentent 47 % des ménages. Les petits logements peuvent notamment répondre aux besoins des jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune, et aux besoins des personnes âgées qui ont tendance à rester sur le territoire grâce à l'offre de services et de commerces de proximité. L'offre locative représente près de 35% des logements et dont 13 % en locatif public. Le parc de logement est donc diversifié. Il convient donc de veiller à poursuivre l'adéquation entre offre et la demande en logements (en typologies, taille des logements) suivant les tranches d'âges des populations visées.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

• **Prise en compte du phénomène de desserrement des ménages**

Le nombre moyen de personnes par ménage a évolué : il est passé de 2,8 personnes par logement en 1990 à 2,36 en 2018, indiquant un desserrement progressif de la population conformément à la tendance générale à la baisse du nombre de personnes par ménage. Ce phénomène s'explique par le desserrement des ménages, c'est à dire une baisse du nombre de personnes par ménage liée au vieillissement de la population, aux décohabitations des plus jeunes, à la hausse du nombre de ménages mono-parentaux, etc.

La fermeture de l'EHPAD de Luzarches en 2019, fusionné avec celui de Viarmes sur un seul site, et le départ des personnes âgées occupants les 74 lits de cet établissement, amènent à anticiper une légère hausse du nombre de personnes par ménage. Dans le même temps, l'attrait de Luzarches pour les ménages de plus de 60 ans a finalement entraîné une stabilité du nombre de personne par ménage, estimée à 2,36 en 2020 par l'Insee, soit le même ratio qu'en 2018 avant la fermeture de l'EHPAD.

D'ici 2035, on peut s'attendre à un double phénomène de diminution de la taille de certain ménages (notamment lié au glissement des tranches d'âge de la population actuellement installée à Luzarches) et d'accueil de nouvelles familles participant à l'augmentation de la taille moyenne des ménages. Se basant sur un maintien une diminution de la taille moyenne des ménages autour de 2,31 personnes par ménage en moyenne d'ici 2035, ce desserrement impliquerait un besoin de 44 logements supplémentaires, par rapport au nombre de logements estimés en 2020.

• **Prise en compte des projets accordés ou à l'étude, estimés à 173 logements dans les tissus bâtis existants**

Depuis 2020, des opérations sont engagées, ont déjà été accordées, ou sont en cours d'étude, pour au total environ 173 nouveaux logements attendus, à prendre en considération dans le futur projet :

- une centaine de logements potentiels par mutation du site de l'ancien EHPAD place de la République
- une vingtaine de pavillons en limite avec Chaumontel
- 7 logements par mutation de la grande propriété allée des Cerises,
- une quinzaine de logements chemin du Vauvouard « Le clos du Fresne » (près du lotissement existant proche du golf de Mont-Griffon)
- 5 logements sont attendus sur la zone inscrite en 2AU au PLU de 2011 (domaine du château de La Motte et du manoir Lavigne),
- 8 logements allée de la Grenouillère

• **Prise en compte des logements vacants, avec un objectif d'une quinzaine de logements à réinvestir dans le parc**

La part de logements vacants recensés par l'INSEE interroge, avec 212 logements recensés en 2018. En 2020, on ne compte déjà plus que 192 logements vacants : en effet, la majeure partie de ces logements correspondent à des logements en cours de commercialisation, liés aux opérations qui ont été livrées ou étaient en chantier mais n'avaient pas encore d'occupants lors du recensement de 2018. L'analyse des fichiers Lovac, base de donnée créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants, met en évidence les logements vacants depuis plus de deux ans, ce qui permet d'exclure la vacance commerciale liée aux logements qui viennent d'être livrés et n'ont pas encore d'occupants. 40 logements ont ainsi été identifiés et localisés, permettant à la collectivité de mettre en œuvre les moyens d'action pour lutter contre la vacance. L'objectif affiché dans le PADD est ambitieux, puisqu'il vise à ce qu'une quinzaine de ces logements soient réinvestis dans le parc des résidences principales d'ici 2035.

• **Prise en compte des dents creuses, estimés à un potentiel d'une quinzaine de logements**

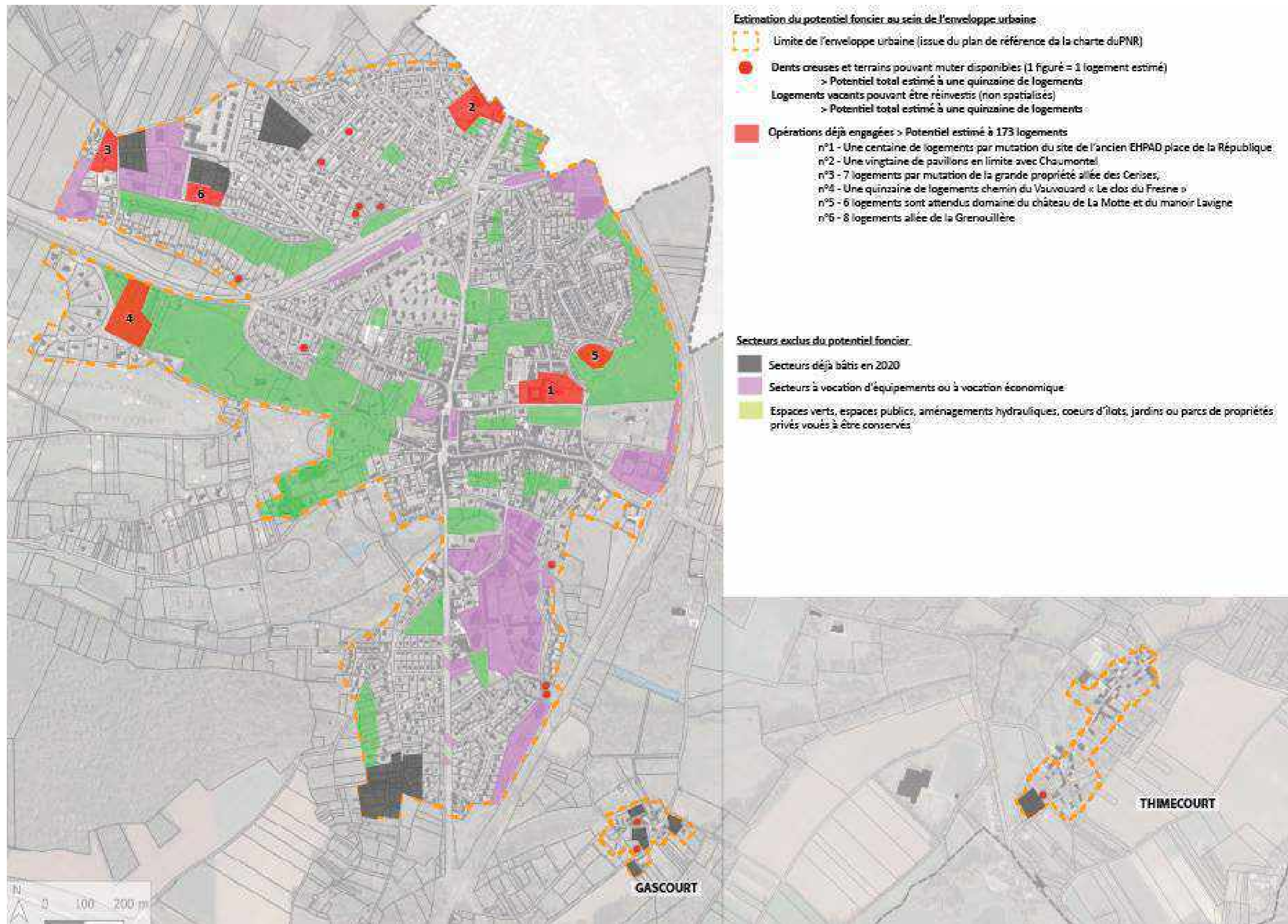
Les logements potentiels dans les dents creuses et sur les terrains présentant un caractère constructible sont calculés en tenant compte des caractéristiques du tissu bâti environnant et selon les tendances observées sur le territoire. Le potentiel de logements tient également compte des bandes d'implantation maximum fixées au règlement écrit en zone UA, UB, UD et UH, limitant de fait la possibilité de construire en «double rideau», c'est à dire à l'arrière des terrains déjà bâtis par rapport à l'emprise publique. L'urbanisation dans les cœurs d'îlots est également maîtrisées par les secteurs UAj, considérant l'importance de maintenir des espaces de respiration végétalisés au sein du bourg pour la gestion des eaux pluviales, l'intérêt paysager et la gestion des îlots de chaleur.

Ainsi, dans la trame bâtie du bourg, et des hameaux de Thimécourt et de Gascourt, on recense une quinzaine de logements potentiels situés sur des terrains pouvant être considérés comme des dents creuses ou sur des terrains à caractère urbanisable.

• **Prise en compte des secteurs pouvant accepter une densification plus ou moins fortes selon les scénarios retenus**

Dans sa Charte, le PNR Oise Pays de France a estimé le potentiel de logements au sein de l'enveloppe urbaine à environ 350 logements potentiels. Il s'agit du potentiel global, en tenant compte des 173 logements engagés, d'une quinzaine de logements par requalification de la vacance et d'une quinzaine de logements par comblement des dents creuses. Le potentiel résiduel serait donc autour de 150 logements, à définir dans les scénarios. En effet, selon les choix politiques, certains secteurs peuvent accueillir des densités plus importantes, notamment autour du pôle gare, et à proximité des équipements existants.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

• Les besoins quantitatifs de logements : 3 scénarios étudiés

En conséquence, trois autres scénarios d'évolution du parc de logements, et donc d'évolution engendrée de la population, ont été étudiés en se basant sur les évolutions passées constatées, et sur les dynamiques observées par le passé. L'objectif est de retenir un scénario d'évolution du territoire réaliste au regard du contexte local, adapté à la forte demande en logements sur le secteur compte tenu des atouts de la commune (bon niveau d'équipements, bonne desserte par le réseau routier, la présence d'emplois et de commerces de proximité, la qualité du cadre de vie).

3 scénarios de développement ont été étudiés pour la période 2020 - 2035, en reposant pour chacun d'eux sur des tendances réalistes d'évolution de la commune suivant les dynamiques et les tendances rappelées précédemment :

- Le premier scénario repose sur l'hypothèse de 350 logements supplémentaires à horizon 2035, en cohérence avec la Charte du Parc Naturel Oise Pays de France. Ce scénario induit un taux de croissance de 0,91 % / an entre 2020 et 2035.
- Le second scénario repose sur les objectifs 2030 du SDRIF d'augmenter la densité humaine de 15 %, prolongé jusqu'en 2035 (horizon du PLU). Ce scénario induit un taux de croissance de 1,42 % / an entre 2020 et 2035. Ce troisième scénario est appelé scénario «1 bis» puisqu'il aboutit aux mêmes projections démographiques que le scénario 1, en partant d'un calcul différent.
- Le troisième scénario correspond à l'objectif 2030 du SDRIF d'augmenter la densité humaine de 15 %, appliqué à 2035. Ce scénario induit un taux de croissance de 0,94 % / an entre 2020 et 2035.

SCÉNARIO 1 (SCÉNARIO RETENU) : 350 logements supplémentaires à horizon 2035, en cohérence avec la Charte du PNR Oise Pays de France

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 2020/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2020 et 2035	Moyenne annuelle entre 2020 et 2035
4449	0,83 %	4697	2,0%	4928	0,92 %	5155	0,91%	5390	0,91%	5531	+ 706 logements (+ 200 logements en 2031 + 231 logements par campagne annuelle en 2032)	+ 706 habitants + 0,91 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	Évolution entre 2020 et 2035	Moyenne annuelle entre 2020 et 2035
1842	0,81 %	1916	3,3%	2046	1,00 %	2257	1,00%	2474	1,00%	2706	+ 360 logements (+ 200 logements en 2031 + 200 logements par campagne annuelle en 2032)	+ 360 logements + 24,0 lgt/an

Soit + 350 logements à horizon 2035, ce qui équivaut à environ 23 logements par an.

Ce scénario 1 se base sur les opérations en cours et sur le potentiel foncier identifié dans la trame bâtie du bourg, estimé à un gain d'environ 350 logements par le PNR, soit

un rythme de construction d'environ 23 logements/an. En comparaison, le rythme était d'environ 15 logements / ans sur la période entre 2013 et 2020, et de 64 logements / an estimé sur la dernière période 2018/2020. Cette estimation du potentiel de logements correspondent aux estimations de la Charte du PNR, qui identifie un potentiel compris entre 330 et 450 logements dans la trame urbaine.

Extrait du schéma d'orientations urbaines du PNR Oise Pays de France

Potentiel de logements réalisables dans les enveloppes urbaines :
• 330 à 450 logements.

Sur la base de 2,31 personnes par ménage en moyenne, ce scénario implique environ 706 habitants supplémentaires entre 2020 et 2035, et un taux de croissance annuel moyen d'environ 0,9 % /an, soit une croissance démographique proche de celle observée entre 2013 et 2018.

Ce scénario 1 basé sur le potentiel de logements dans les trames urbaines déjà constituées de la commune constitue le scénario retenu à l'horizon 2035, évitant ainsi toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, et répondant totalement à l'objectif de très faible consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines qui est visé à l'échelle nationale.

SCÉNARIO 2 = SCENARIO 1 bis : Augmentation de la densité humaine de 15 % en 2035, en cohérence avec les objectifs du SDRIF 2030 appliqué en 2035

Hypothèse de croissance basée sur une augmentation de la densité humaine de 15% à horizon 2035

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	Évolution entre 2020 et 2035	Moyenne annuelle entre 2020 et 2035
4449	0,83 %	4697	2,0%	4928	0,94%	5302	0,94%	5557	0,94%	5812	+ 729 habitants (+ 200 logements en 2031 + 231 logements par campagne annuelle en 2032)	+ 729 habitants + 68,6 hab/an

Scénario de logements induite par le scénario de population, impliquant 309 nouveaux logements à horizon 2035

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	Évolution entre 2020 et 2035	Moyenne annuelle entre 2020 et 2035
1842	0,81 %	1916	3,3%	2046	0,9%	2247	1,4%	2416	0,9%	2585	+ 309 logements (+ 200 logements en 2031 + 200 logements par campagne annuelle en 2032)	+ 309 logements + 24,0 lgt/an

Soit + 360 logements à horizon 2035, ce qui équivaut à 24 logements par an.

Ce scénario 1 bis se base sur l'augmentation des densités humaines de 15 % entre 2013 et 2035 (nb d'habitants + nb d'emplois / surface des espaces urbanisés), impliquant 5557 habitants en 2035 si le nombre d'emplois reste stable, soit 729 habitants de plus qu'en 2020.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Sur la base de 2,31 personnes par ménage en moyenne, ce scénario implique environ 360 logements supplémentaires entre 2020 et 2035, soit un rythme de construction de 24 logements / an.

Ce scénario 1 bis est donc comparable au scénario 1, à une dizaine de logements près, mais en se basant sur une approche très différente. Comme le scénario 1, c'est un scénario qui ne repose que sur le potentiel de logements estimé dans la trame bâtie. Il permet de mettre en évidence la compatibilité du scénario retenu (scénario1) à la fois avec la Charte du PNR Oise Pays de France, et à la fois avec le SDRIF de l'Île-de-France.

SCÉNARIO 3 : Augmentation de la densité humaine de 15 % en 2030, en cohérence avec les objectifs du SDRIF, puis taux de croissance prolongé jusqu'en 2035

Hypothèse de croissance basée sur une augmentation de la densité humaine de 15% entre 2013 et 2030 prolongée jusqu'en 2035

2013	Taux d'évolution annuel moyen 2013/2018	2018	Taux d'évolution annuel moyen 2018/2020	2020	Taux d'évolution annuel moyen 2020/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2020 et 2035	Moyenne annuelle entre 2020 et 2035
4449	0,83 %	4637	2,06 %	4828	1,42 %	5557	1,42 %	5962	+ 1184 habitants (+ 292 habitants en 2020 - 2028 hors PNR, + 892 habitants en 2028)	+ 75,8 hab/an

Scénario de logements induite par le scénario de population, impliquant 535 nouveaux logements à horizon 2035

2013	Taux d'évolution annuel moyen 2013/2018	2018	Taux d'évolution annuel moyen 2018/2020	2020	Taux d'évolution annuel moyen 2020/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2020 et 2035	Moyenne annuelle entre 2020 et 2035
1842	0,81 %	1928	3,36 %	2045	2,0 %	2401	1,4 %	2581	+ 535 logements (+ 207 logements en 2020 - 2028 hors PNR, + 328 logements en 2028)	+ 35,7 log/an

Soit + 535 logements à horizon 2035, ce qui équivaut à 36 logements par an.

Ce scénario 3 se base sur l'augmentation des densités humaines de 15 % entre 2013 et 2030 (nb d'habitants + nb d'emplois / surface des espaces urbanisés), impliquant 5557 habitants en 2030 si le nombre d'emplois reste stable. En prolongeant la croissance démographique que cette densité humaine impliquerait jusqu'en 2035, la commune devrait accueillir près de 5 962 habitants en 2035, soit 1 134 habitants de plus qu'en 2020.

Sur la base de 2,31 personnes par ménage en moyenne, ce scénario implique environ 535 logements supplémentaires entre 2020 et 2035, soit un rythme de construction de 36 logements / an.

Ce scénario implique de mobiliser du foncier en renouvellement urbain, en s'appuyant sur des emprises stratégiques mises en avant dans le schéma d'orientations urbaines du PNR, pour répondre à l'objectif de croissance démographique. Etant donné que le scénario 1 mobilise déjà une partie du foncier disponible dans les trames urbaines et prévoit un gain de 350 logements, ce scénario implique de mobiliser de nouveaux fonciers pour 183 logements de plus que le scénario 1. Il s'agit d'un scénario ambitieux

peu cohérent avec l'objectif de sobriété foncière prévu par la loi Climat et Résilience.

• Les besoins qualitatifs de logements

Afin de continuer à répondre aux différents besoins en logements sur la commune, le projet communal vise à conserver un équilibre entre les logements en accession et les logements en location. L'un des objectifs du SDRIF vise également à diversifier l'offre de logements et à développer l'offre locative sociale et intermédiaire à l'échelle de l'Île-de-France. Il est donc proposé au PLU révisé de maintenir d'ici 2035, au moins 35,6 % de logements locatifs sur l'ensemble des résidences principales, taux observé en 2020 sur la commune.

Selon les scénarios étudiés, cela implique :

- Scénario 1 : Pour maintenir une part minimum de 35,6 % de logements locatifs, la commune aurait besoin de produire 167 nouveaux logements locatifs parmi les 470 logements déjà produits et à produire entre 2018 et 2035, dans l'hypothèse où les 683 logements locatifs estimés en 2018 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035.
- Scénario 2 : Pour maintenir une part minimum de 35,6 % de logements locatifs, la commune aurait besoin de produire 236 nouveaux logements locatifs parmi les 663 logements déjà produits et à produire entre 2018 et 2035, dans l'hypothèse où les 683 logements locatifs estimés en 2018 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035.
- Scénario 3 : Pour maintenir une part minimum de 35,6 % de logements locatifs, la commune aurait besoin de produire 155 nouveaux logements locatifs parmi les 437 logements déjà produits et à produire entre 2018 et 2035, dans l'hypothèse où les 683 logements locatifs estimés en 2018 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035.

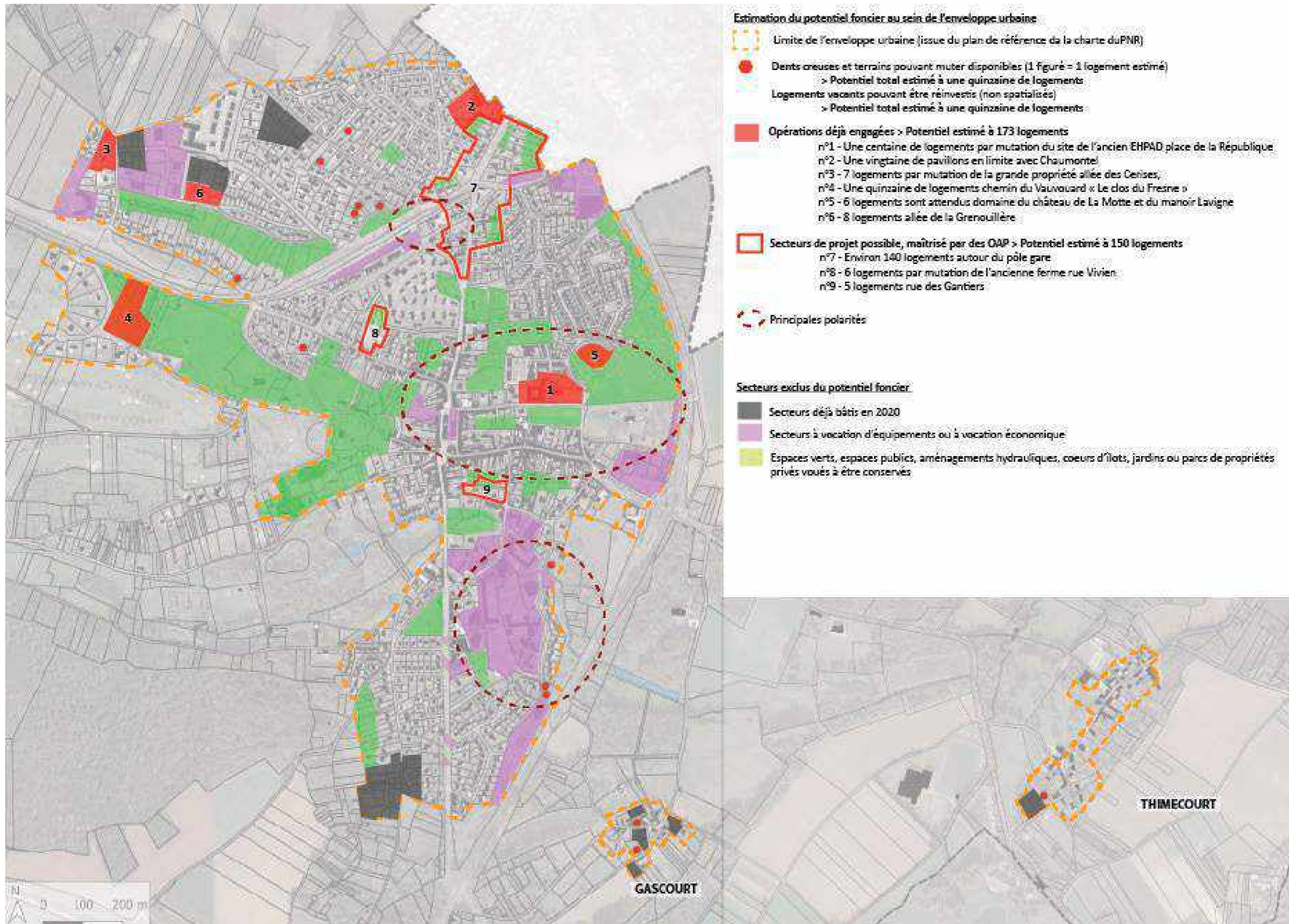
A l'échelle intercommunale, des besoins liés à l'accueil des gens du voyage ont également été identifiés.

• Spatialisation du scénario retenu et prise en compte des possibilités de mutation foncière dans certains secteurs déjà bâtis, estimées à 150 logements

Outre le potentiel par comblement des dents creuses et mutation des logements vacants, le projet communal vise à renforcer deux polarités majeures à travers le choix des secteurs de mutation urbaine, qui sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- la polarité du centre-bourg en maîtrisant l'évolution de l'ancien corps de ferme de la rue Vivien, encadré à 6 logements, et l'évolution de la rue des Gantiers où un secteur a été identifié pour permettre la mutation vers 5 logements au plus
- le pôle gare, en rendant possible la mutation du tissu bâti pavillonnaire autour de la rue des Bruyères et la rue du Maréchal Joffre vers des opérations d'ensemble pouvant inclure des logements collectifs ou groupés notamment.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2.2.2 Les réseaux et la défense incendie

Les capacités actuelles du réseau d'eau potable, d'assainissement et du réseau d'électricité permettent d'assurer la consommation des futurs habitants. Pour des détails complémentaires sur les réseaux, se référer à l'annexe sanitaire (pièce n°5 du PLU).

• Les besoins quantitatifs concernant la ressource en eau

Le SIECCAO est le syndicat de production et de transport de l'eau potable depuis les 7 champs captant d'Asnières-sur-Oise jusqu'aux 16 communes membres du syndicat. L'eau provient de l'usine de traitement d'Asnières-sur-Oise, acheminée avec une forte pression, qui nécessite d'être réduite sur certaines parties du réseau pour éviter les cévures des canalisations. Par exemple, le réseau de la rue Saint-Damien est à forte pression et fait état de nombreuses fuites. Globalement, le réseau de Luzarches est ancien, avec un rendement estimé à 68,5 % en 2022, donc beaucoup de perte d'eau. Pour améliorer cette situation, un Plan Pluriannuel d'Investissement a été voté en 2016. En 2019, le SIECCAO a voté un plan pluriannuel de renouvellement portant spécifiquement sur le renouvellement des canalisations. Dans ce cadre, 500 m de canalisation a déjà été renouvelé sur la commune de Luzarches.

Un réservoir semi-enterré de 150 m³ est installé au lieu-dit le Champ des Martyrs ; il permet d'alimenter une partie ouest de la ville de Luzarches. La plus grande partie du territoire est alimentée grâce à un surpresseur installé sur le territoire communal de Chaumontel. Le réseau d'adduction du syndicat est maillé ; il existe très peu de secteurs situés en bout de réseau. L'eau est donc amenée jusqu'à Luzarches grâce à plusieurs conduites de diamètre 150 mm à 200 mm : c'est le cas pour les secteurs identifiés au projet de PLU comme pouvant accueillir de nouveaux logements.

Il est précisé que le golf présente un réseau d'adduction en partie privée l'alimentation des constructions liées au golf mais aussi pour les constructions à usage d'habitation au lieu-dit « le Vauvouard ». Par ailleurs, l'arrosage s'effectue grâce à deux forages et un système de récupération des eaux pluviales.

En 2022, 41 875 habitants étaient raccordés au réseau du syndicat, pour 3 522 900 m³ d'eau potable prélevé. Ce volume prélevé est la traduction de la baisse du volume d'eau perdu en fuites sur le réseau. La quantité d'eau disponible est suffisante pour permettre l'accueil d'environ 706 nouveaux habitants d'ici 2035 sur la commune, considérant le plan pluriannuel de renouvellement, et considérant que la quantité d'eau prélevée a déjà été beaucoup plus importante (4 427 692 m³ prélevés en 2018 par exemple).

Selon les derniers prélèvements, l'eau captée y est conforme aux exigences de qualité bactériologique et physico-chimique, avec un taux de nitrate de 31 mg/L, soit un taux inférieur au seuil limite fixé à 50 mg/L maximum. Les points de captage sont

protégés par des arrêtés préfectoral d'une déclaration d'utilité publique qui instaure des périmètres de protection en date des 26 et 29 juin 1978. Cette DUP est en cours de révision.

• Les besoins concernant la défense incendie

Le dernier relevé des hydrants révèle la présence de 35 poteaux et 5 réserves incendie dans la ville. D'après le représentant du centre de secours de Viarmes, l'ensemble des constructions de la ville est bien protégé contre le risque d'incendie. Le dernier relevé des hydrants effectué par le centre de secours traduit la normalisation des poteaux puisque l'ensemble de ces poteaux connaît un débit de 60 m³/h et une pression de 1 bar. Ils sont, en outre, tous raccordés à une canalisation de diamètre supérieur à 100 mm. Considérant que tous les habitants seront accueillis au sein du périmètre urbain déjà constitué, le projet de PLU n'impliquera pas de nouveaux besoins de renforcement de la défense incendie.

Le hameau de Gascourt est protégé par un poteau normalisé. Le hameau de Thimécourt en présente deux. En revanche, quelques constructions isolées ne sont pas protégées contre le risque d'incendie: il s'agit des lieux-dits Les Nonnains, la Montagne, Chauvigny, le Moulin de Luzarches et le Moulin d'Hérivaux.

Le centre Air France et le golf de Mont-Griffon disposent quant à eux de leur propre défense incendie, assurée à la fois par des poteaux et des réserves. 2 poteaux et 3 réserves incendie sont ainsi recensés sur le golf ; une insuffisance de pression, en cas de panne des surpresseurs, est notée sur le golf pour les deux bouches incendie. Les réserves permettent de pallier cette insuffisance.

• Les besoins concernant l'assainissement des eaux usées

Les eaux usées du bourg de Luzarches, de Gascourt et de Thimécourt sont collectées et traitées par le SICTEUB, Syndicat mixte pour la collecte et le traitement des eaux usées des bassins de la Thève et de l'Ysieux, créé en 1974 et qui regroupe 24 communes. La station d'épuration se situe sur la commune d'Asnières-sur-Oise. Sa capacité actuelle est de 63 167 équivalent-habitants. Avec 47 169 équivalent-habitants raccordés en 2022, la station possède encore une capacité résiduelle de 16 000 habitants, permettant le développement démographique des communes raccordées.

Avec un objectif d'environ 706 habitants supplémentaires en 2035, les équipements de traitement des eaux usées seront donc en capacité d'accueillir le développement démographique projeté sur la commune.

Le réseau est de type séparatif et se développe par des canalisations de 500 mm de diamètre. Le réseau actuel compte trois postes de refoulement au niveau du stade, sur le hameau de Gascourt et un au niveau de la Basse Bruyère. Des travaux d'entretien

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

régulier du réseau sont réalisés par le syndicat (curage dans 11 rues du bourg en 2022). Les canalisations au droit des secteurs à enjeu d'aménagement sont donc suffisamment dimensionnés pour rendre possible l'accueil de nouveaux habitants.

Les hameaux (hors Thimécourt et Gascourt) et les constructions isolées sont en assainissement individuel. Globalement, les secteurs d'assainissement individuel présentent des installations anciennes, mais des contrôles réguliers par le SICTEUB, compétent en tant que service public d'assainissement non collectif (Spanc), permettent de progressivement mettre aux normes les installations. 8 contrôles ont été réalisés sur la commune en 2022 au hameau d'Hérivaux et hameau de la Biche.

• Les besoins concernant les eaux pluviales

Le réseau d'eau pluvial est géré par le SICTEUB depuis le 1er janvier 2023 (auparavant par le SYMABY). SUEZ est l'actuel délégataire. Il est pratiquement partout en séparatif dans le bourg. Des débourbeurs sont mis en place aux avaloirs. Le réseau présente quelques enjeux d'amélioration : les rues Saint-Damien, Vivien et le secteur du golf connaissent des accumulations d'eau parfois importantes que le réseau ne peut absorber. La rue des Selliers correspond à un point bas du territoire et concentre les rejets du ru du Popelin. La résidence de l'Île-de-France connaît des débordements du réseau d'assainissement. La rue des Azalées compte un problème de buse au niveau de la route départementale.

Le principal secteur identifié au PLU autour du pôle gare pour l'accueil de nouveaux logements n'est pas concerné par des difficultés concernant la gestion des eaux pluviales. L'ouvrage de gestion des eaux pluviales aménagé au lieu-dit La Grenouillère, en amont du secteur du pôle gare, est protégé de toute urbanisation nouvelle au projet de PLU.

L'aménagement du secteur de la rue Vivien s'accompagnera, dans le projet de PLU, de l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales au nord de la zone, au contact de la résidence de l'Île-de-France, qui permettra de répondre aux enjeux de gestion des eaux pluviales sur le secteur.

L'objectif du secteur identifié au PLU sur la rue des Gantiers vise justement à cadrer le développement et la densité en affichant un nombre de logements maximum, notamment en raison des enjeux de gestion des eaux pluviales sur le secteur proche du point bas du territoire et du ru du Popelin. De ce fait, ce secteur ne pourra pas accueillir plus de 5 logements, ce qui permettra de préserver les emprises de pleine terre.

Sur les hameaux, les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. A Thimécourt, la pente du hameau implique une attention en cas d'orage. Sur les écarts, il y a un enjeu d'entretien des fossés. Pour toutes nouvelles constructions à Luzarches (à part le centre ville), et notamment sur le secteur de la Basse Bruyère, des puits d'infiltration permettront de récupérer les eaux de pluie à la parcelle.

Le schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales a été approuvé par la commune en 2006. Il prévoit un programme de renforcement hiérarchisé du réseau. Ce programme a été intégré au contrat de bassin passé avec l'agence de l'eau. La révision du schéma d'assainissement est envisagée par le SICTEUB à l'échelle du bassin versant.

2.2.3 Les besoins et projets en équipements

Luzarches dispose d'une gamme de commerces, de services et d'équipements particulièrement importante qui font de la commune un pôle relais du territoire. Ses équipements répondent à la fois aux besoins des habitants du territoire communal et des villages voisins, confortant le rôle de Luzarches en tant que l'un des principaux pôles 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.

Le scénario de développement retenu devrait permettre de maintenir un bon taux de fonctionnement des équipements existants, tout en évitant la saturation des équipements scolaires. Les effectifs des 2 établissements scolaires publics, l'école maternelle Rosemond Gérard place de la Garenne et l'école élémentaire Louis Juvet rue des Selliers atteignent 465 élèves pour 18 classes, et arrivent au maximum de leur capacité d'accueil. Le projet communal à horizon 2035 prévoit de temporiser l'arrivée de jeunes ménages et d'étaler dans le temps l'arrivée de nouveaux habitants. Pour cela, le projet communal mise exclusivement sur le potentiel de logements disponible au sein de l'enveloppe urbaine.

Les dispositions du plan local d'urbanisme permettent également d'anticiper une éventuelle diminution de la croissance qui serait engendrée par le manque de disponibilités foncières, si jamais la commune connaissait des difficultés de mobilisation du potentiel de logements estimé par renouvellement du bâti existant, par comblement des dents creuses et par variation du nombre de logements vacants qui pourraient être rénovés et remis sur le marché. En effet, ce potentiel de logements par densification et mutation de la trame bâtie existante reste dépendante des propriétaires fonciers. En fonction des bilans d'application du PLU, si les objectifs de logements prévus dans la trame urbaine ne sont pas atteints et que la commune constate un vieillissement de sa population, la densification du pôle gare rendue possible à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'accueil d'environ 140 nouveaux logements,

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

permettra d'assurer le bon fonctionnement des écoles.

En cas de nécessité d'extension des équipements scolaires, la commune prévoit une réserve (emplacement réservé n°14) en vue de l'extension potentielle de l'école maternelle Rosemond Gérard au nord, en continuité du jardin botanique. En cas de besoin d'agrandissement de l'école élémentaire Louis Juvet, la commune anticipe son extension par renouvellement de l'ancien site d'activités de la rue des Selliers/rue des Gantiers, maintenue au plan en zone à vocation d'activités en attendant de définir plus précisément les besoins et le projet.

Le pôle gare sera conforté au PLU, suivant les orientations du SDRIF, d'une part avec la possibilité de densification et d'accueil d'environ 140 logements à proximité, d'autre part avec l'aménagement du parvis envisagé, en lien avec l'étude du Conseil départemental du Val d'Oise pour créer un pôle multimodal opérationnel, comprenant la gare de transilien, du stationnement pour les déplacements automobile et cycles, des arrêts de bus confortés, et des liaisons douces réaménagées.

Le projet de PLU conforte le projet d'implantation d'un conservatoire dans le parc de l'ancien château de La Motte, qui accueille déjà la médiathèque intercommunale et le siège de la Communauté de Communes Carnelle Pays de France. Ce projet, porté par la C3PF, est soutenu par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France, qui a mené une «étude d'aménagement du site du parc du Vieux château à Luzarches». Cette étude a permis de réfléchir au dimensionnement de l'équipement, prévu pour 200 m² d'emprise au sol, de façon à répondre à l'enjeu de rayonnement intercommunal de ce futur équipement culturel.

Le cimetière de Luzarches nécessite d'anticiper son agrandissement, prévu sur le domaine de l'ancien château de La Motte dont la commune est propriétaire. Par ailleurs, un nouveau besoin a émergé, celui de créer un colombarium pour répondre aux demandes identifiées sur le territoire de la C3PV. Cet équipement est également prévu dans le parc du château de La Motte, à proximité du futur cimetière.

L'accueil de nouveaux habitants et la densification possible du centre-bourg s'accompagnent, en parallèle, d'aménagement de parcs et de nouveaux espaces verts collectifs visant à améliorer le cadre de vie en ville. Le parc du château La Motte, d'une superficie supérieure à 5 hectares, sera aménagé et ouvert au public. La place de la République, aujourd'hui utilisée pour le stationnement, est ciblée pour être renaturée et valorisée en espace vert. Le projet de PLU rend également possible la création d'un espace pédagogique, en lien avec la zone humide située au sud-est du bourg, soutenu par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France : il s'agit d'une activité de maraîchage et d'un parc agro-paysager d'environ 2 hectares qui pourront être visités par les habitants et scolaires de Luzarches. À ce titre, la collectivité prévoit l'acquisition du foncier en vue de maîtriser l'aménagement de ce site à fort enjeu environnementaux et paysager.

L'ancien site du Comité d'entreprise d'Air France situé près de Thimécourt s'étend entre Luzarches et Lassy sur environ 27 hectares. L'emprise sur la commune de Luzarches comprend le terrain de football, les courts de tennis et les bâtiments associés, tandis que le manoir, les autres salles des sports et le complexe nautique sont situés à Lassy. L'aménagement d'un centre d'entraînement sportif avait été envisagé et pourrait répondre à des besoins en équipements sportifs identifiés à l'échelle de l'Île-de-France. Ce secteur est dans le périmètre du site classé de la vallée de l'Ysieux, traversé par la rivière de l'Ysieux, dans le périmètre de la ZNIEFF de type I de la vallée de l'Ysieux, et un corridor écologique a été identifié à l'ouest du secteur (selon le schéma régional de cohérence écologique). Le PLU adopté en 2011 rend possible la construction d'équipements sportifs : il est convenu de maintenir une emprise à vocation sportive et de loisirs dans le futur PLU, comme celle définie aujourd'hui au PLU.

De façon générale, à l'échelle de l'ensemble des tissus déjà urbanisés ou à urbaniser, il convient de laisser la possibilité aux équipements existants de fonctionner et d'autoriser la création de nouveaux équipements (établissements de soins et de santé, équipements culturels, équipements touristiques, etc.). C'est pourquoi, la réglementation d'urbanisme est rédigée de telle sorte qu'il soit possible de réaliser ces équipements en zones urbaines ou à urbaniser du PLU révisé dans la mesure où ils répondent aux besoins des habitants de la commune ou au développement touristique et n'engendrent pas de gênes pour le voisinage.

2.2.4 Les besoins et projets pour les activités économiques

En matière d'activités économiques, Luzarches compte 414 établissements, 1022 emplois pour 2 197 actifs en 2020, selon les données de l'Insee. Les équipements publics, le golf et les grandes surfaces (carrefour market et champion) sont les principaux employeurs de la commune. La commune a perdu 171 emplois depuis 2009, tandis qu'elle a accueilli en parallèle 276 nouveaux actifs ayant un emploi. L'indicateur de concentration d'emploi (qui correspond au nombre d'emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant à Luzarches) a donc fortement diminué, passant de 62 en 2009 à 46 en 2020. Ce sont principalement les emplois du secteur de la construction, des commerces, transports et services, et de l'administration publique qui ont diminué, c'est-à-dire des activités disséminées dans la trame urbaine du bourg, principalement. Dès lors, l'enjeu pour la commune serait de se rapprocher du nombre d'établissements et d'emplois de 2009, de façon à rééquilibrer la répartition entre actifs et emplois et limiter les flux quotidiens.

Pour cela, dans l'ensemble des tissus bâtis constitués, le PLU rend possible de nouvelles activités ou le développement de celles déjà présentes, dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour l'environnement habité. En effet, Luzarches dispose d'activités commerciales, artisanales et de services qui participent à la diversité des fonctions urbaines présentes sur la commune. Il convient de ne pas entraver leur développement, et de permettre la création de nouvelles activités dès lors qu'elles

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

restent compatibles avec les fonctions existantes dans les tissus bâtis, notamment avec la fonction résidentielle. La réglementation d'urbanisme prévue au PLU révisé permet cette mixité urbaine en autorisant l'implantation ou le développement d'activités commerciales, artisanales et de services dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances, comme c'était déjà le cas dans le PLU adopté en 2011.

Outre la possibilité de créer de nouveaux établissements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, la commune souhaite également maintenir sa structure commerciale existante, notamment les commerces et services de proximité implantés principalement le long de la rue du Pontcel, autour de la halle, rue Bonnet et rue Saint-Damien. Cette polarité commerciale participe pleinement à l'attractivité de la commune, et répond aux besoins du quotidien des habitants ainsi que des habitants des villages alentours et des personnes venant travailler sur la commune de Luzarches. L'amélioration qualitative de l'espace public, de l'accessibilité et du stationnement sur les abords de cette polarité y contribue. Ces activités commerciales auront la possibilité de se développer sur place, et, pour assurer le maintien des rez-de-chaussée et des vitrines commerciales, le changement de destination des commerces et des services identifiés dans la zone du centre-bourg (zone Ua du plan) vers une autre destination que commerciale, artisanale, de bureaux, de services ou d'équipements est interdit (secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme).

En dehors des activités disséminés dans la zone urbaine, la commune ne compte pas de site d'activités d'envergure intercommunale. Le site d'activités de La Grenouillère s'est développé au sein du tissu résidentiel récent implanté côté nord de la RD 922/rte des Bruyères et de la voie ferrée, sur une zone dite mixte prévue dans le PLU de 2011 comme pouvant accueillir à la fois des activités économiques et de l'habitat. Cette mixité fonctionnelle fonctionne mal et la cohabitation entre les activités et l'habitat est difficile en raison du type d'activités implanté, génératrice d'un trafic important et donc de nuisances pour l'environnement résidentiel. Sur ce site d'activités de la Grenouillère, le projet de PLU prévoit, comme pour l'ensemble de la zone urbaine, la possibilité d'y implanter de l'habitat, des équipements ou des activités dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Le golf et l'activité hôtelière de Mont-Griffon sont des activités situées en dehors de l'enveloppe urbaine. Ce site est amené à se développer avec 80 emplois annoncés en lien avec le projet hôtelier. À noter que l'emprise du golf de Mont-Griffon a été identifiée sur la cartographie du SDRIF et sur la cartographie du plan de référence du PNR Oise Pays de France, permettant de confirmer son usage. Selon ce dernier document, le PLU n'autorise pas l'emprise du golf à changer de destination, mais rend possibles les extensions ou aménagements complémentaires des équipements existants (infrastructures hôtelières ou sportives, par exemple) nécessaires à l'activité économique, réalisés à l'intérieur du site et respectant les orientations de la Charte, notamment en matière écologique et

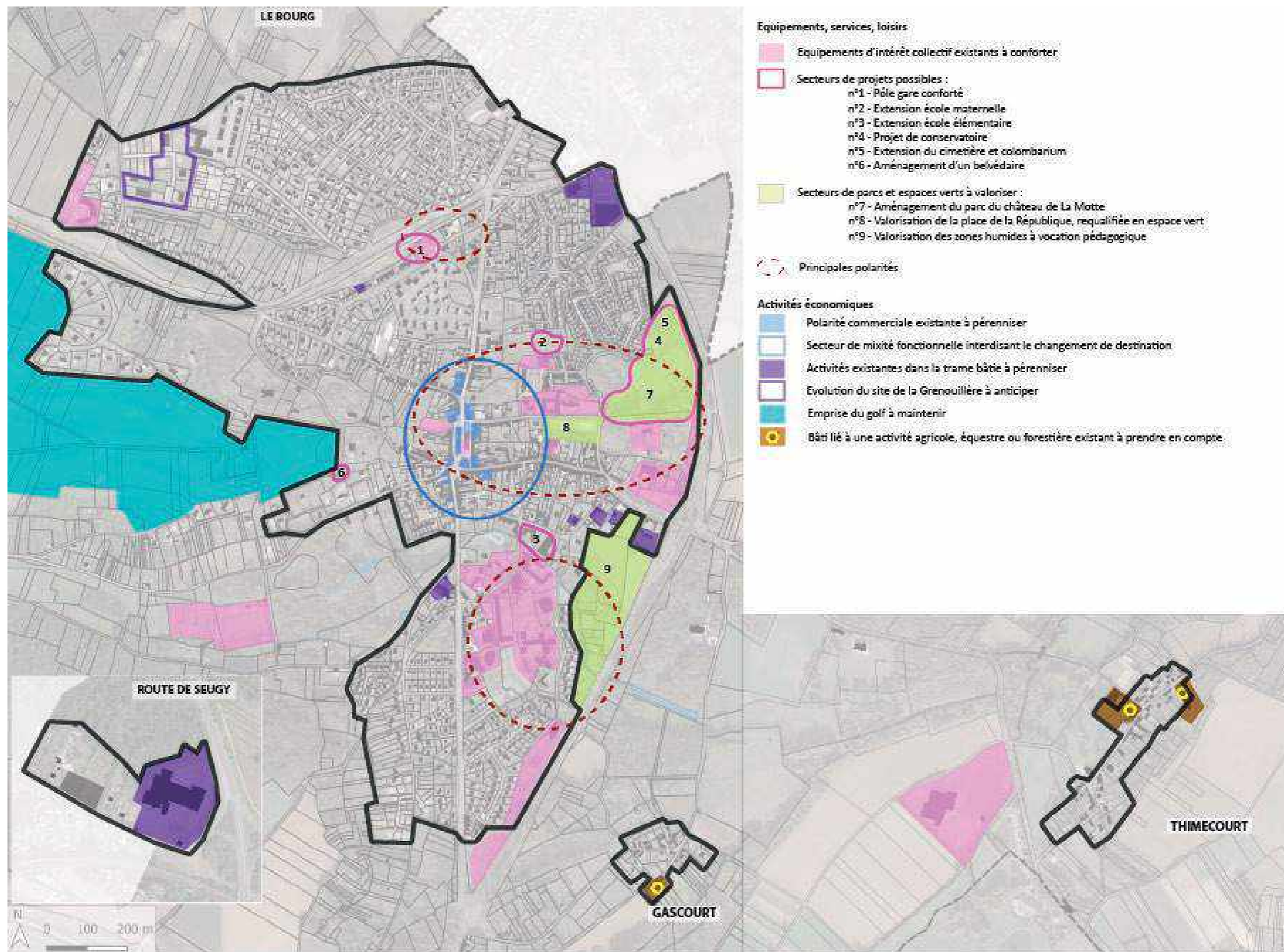
paysagère. De ce fait, le projet de PLU rend possibles les aménagements paysagers liés à l'activité existante du golf, et rend possibles les possibilités d'extension des constructions et le changement de destination tout en les limitant à une extension de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes et uniquement dans un secteur bien délimité.

Pour développer l'activité touristique et valoriser le patrimoine paysager et bâti du territoire communal, l'aménagement d'un belvédère est envisagé sur les hauteurs de la Croix Saint-Côme, en lien avec le point de vue remarquable sur le bourg et la vallée.

Le projet de PLU favorise le maintien des activités agricoles et équestres en évitant les extensions de l'urbanisation et le mitage sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers. Ainsi, la délimitation des secteurs constructibles tient compte des besoins agricoles afin de ne pas perturber les éventuels projets de création, de développement et de diversification des activités, conformément avec le diagnostic établi avec les exploitants du territoire. Dès lors que des terrains cultivés ne sont pas concernés par des contraintes environnementales fortes, ils sont inscrits en zone agricole, comme c'est le cas pour les terrains au nord du bourg et au sud-ouest en limite avec la plaine de Belloy-en-France.

Lorsque les secteurs sont concernés par des enjeux paysagers ou environnementaux, notamment liés au site classé de la vallée de l'Ysieux et aux continuités écologiques identifiées par le PNR, le projet de PLU prévoit une limitation d'implantation de bâtiments à travers des secteurs ciblés et de dimension réduite, les secteurs «Ne».

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2.2.5 Bilan de la consommation d'espaces rendue possible par le projet communal

• Consommation d'espaces 2011-2021

Selon l'observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers à Luzarches entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 a été estimée à environ 14 hectares, dont :

- environ 10 hectares à destination d'habitat
- environ 2,5 hectares à destination d'activités
- environ 1,5 hectare à destination d'infrastructures

En parallèle à la consommation d'espaces sur ces 10 dernières années, le portail national de l'artificialisation des sols met en évidence l'optimisation des densités de population et d'emplois sur le territoire communal, ce qui permet de nuancer la consommation d'espaces. En effet, l'accueil de nouveaux ménages sur ce pôle urbain du territoire de Carnelle Pays de France explique les besoins fonciers. La consommation d'espaces sur les 10 dernières années a ainsi permis de répondre, en partie, à la crise du logement en permettant de loger au moins 404 nouveaux habitants sur le territoire, soit une densité moyenne de 40 logements / hectares sur les espaces consommés entre 2011 et 2021.

À l'inverse, la consommation d'espaces sur les 10 dernières années à vocation d'activités n'a pas permis de créer davantage d'emploi ou d'accueillir davantage d'établissement. En effet, les surfaces artificialisées entre 2011 et 2021 correspondent à des activités logistiques ou création d'entrepôts à vocation d'artisanat sur le site d'activités de la Grenouillère, ou encore la création de bâtiments agricoles, consommateur d'espaces.

• Consommation potentielle maximum d'espaces 2021-2031 et la compatibilité avec la loi Climat et Résilience

La loi du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience, fixe un objectif de diviser par deux la consommation d'espace du territoire entre 2021/2031 par rapport à 2011/2021.

En ce qui concerne la destination habitat, les dispositions du PLU révisé rendent possible une consommation d'espaces d'environ 5 lots à bâtir de 480 m², soit 2400 m² (0,24 hectare) à vocation d'habitat autour du Manoir de la propriété Lavigne, aussi appelé Le Chalet, dans le parc du château de La Motte, au niveau de l'allée Pays de France. Un autre lot est rendu possible au nord du parc du château, dans la continuité de la rue de Thelle, dont tous les réseaux viaires et réseaux enterrés sont disponibles au droit de la zone pour environ 500 m². Il s'agit d'une zone déjà ouverte à l'urbanisation au PLU de 2011 puisqu'elle était inscrite en zone «2AU». Bien que l'urbanisation était alors gelée, dans l'attente d'une modification du PLU, le PLU de 2011 ouvrait la porte à un projet portant sur la totalité du parc, soit les 4,86 hectares du parc de l'ancien château de La

Motte. Le projet de PLU révisé est donc beaucoup plus vertueux en ne prévoyant que 5% du parc à destination d'habitat.

L'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage va induire la consommation potentielle de la totalité de l'emprise dédiée, de 5 998 m². Cependant, tout dépend du projet, et les futures aires d'accueil des gens du voyage s'inscrivent désormais dans une logique de sobriété foncière et de limiter le bitume pour éviter les îlots de chaleur (cf : journée nationale Accueil et Habitat des gens du voyage). De ce fait, on peut estimer que la moitié seulement de l'emprise dédiée à l'accueil des gens du voyage soit artificialisée, soit 3000 m² (0,3 hectare).

En matière de consommation d'espaces naturels, on peut également compter le projet «Le Clos du Fresne» situé chemin du Vouvard, dont le permis a été accordé avant le début des études de révision du PLU. Il s'agit d'un coup parti, à prendre en considération dans la consommation 2021 - 2031. L'emprise de ce lotissement représente environ 1300 m² (1,3 hectare).

Le reste des projets à vocation d'habitat sont situés en totalité au sein des parties déjà urbanisées du bourg. La centaine de logements prévue place de la République se fera par mutation du site de l'ancien EHPAD, sans artificialisation du sol. Le site pouvant accueillir une vingtaine de logements en limite avec Chaumontel se fera par mutation d'un ancien site d'activité agricole. Les 7 logements prévus par mutation de la grande propriété allée des Cerises occuperont un jardin déjà inclus dans la trame bâtie du bourg, de même que les 8 logements allée de la Grenouillère. Environ 140 logements sont attendus autour du pôle gare par mutation du tissu bâti pavillonnaire vers des formes d'habitat plus denses. La mutation de l'ancienne ferme rue Vivien ne vient pas consommer d'espaces, l'emprise étant déjà occupée par des bâtiments à vocation agricole. Et enfin, le secteur de maîtrise foncière située rue des Gantiers rend possible des logements dans les fonds de jardin de propriétés incluses dans la trame urbaine existante, sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

En ce qui concerne la destination équipements, le conservatoire et le cimetière/colombarium sont amenés à consommer des espaces naturels au sein du parc du château de La Motte. Les emprises nécessaires à ces équipements ont été estimées à environ 2000 m² d'emprise au sol chacun, soit 4 000 m² (0,4 hectare) d'espaces naturels qui seront potentiellement consommés. L'aménagement d'un belvédère allée de Saint Cosme est susceptible d'induire une artificialisation des sols, estimée à 228 m² (0,0228 hectare).

Le reste des projets à vocation d'équipements et d'activités sont situés en totalité au sein des parties déjà urbanisées du bourg. L'aménagement du pôle gare se fera sur un parvis déjà artificialisé. L'extension de l'école maternelle est envisagée sur le parc d'une grande propriété située rue du Pontcel, en cœur d'îlot enclavé dans l'emprise urbaine du bourg, donc sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. L'extension

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

de l'école élémentaire est envisagée par mobilisation de friches industrielles.

L'aménagement des 3 emprises de parcs et espaces verts, château de la Motte, place de la République et zone humide du ru du Popelin visent à la reconquête des milieux naturels. L'étude du PNR Oise Pays de France sur l'aménagement du site du parc du Vieux Château établit notamment un diagnostic phytosanitaire des arbres afin de les préserver. La renaturation de la place de la République participera à un bilan positif de l'artificialisation des sols d'ici 2031. Enfin, sur le site de la zone humide du ru du Popelin, le diagnostic agro-paysager pour un projet de ferme maraîchère, soutenu par le PNR Oise Pays de France, met en évidence des prairies qui s'enfrichent et a permis de déterminer les zones humides avérées selon le protocole défini par le code de l'environnement. Les aménagements envisagés pour une ferme maraîchère et un parc agro-environnemental (mise en culture et mise en pâture) n'auront pas d'incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

En ce qui concerne la destination activités économiques, les possibilités d'implanter de nouveaux bâtiments agricoles ou équestres dans la zone agricole «A» ou dans les secteurs «Ne» peuvent induire de la consommation d'espaces qu'il n'est pas possible de mesurer. Le projet de PLU rend, en effet, possible le développement des activités agricoles et équestres de manière mesurée, sans avoir une visibilité nette sur les projets des exploitants. Si l'on se fie au diagnostic agricole et aux réponses au questionnaire envoyé courant 2022 à chaque exploitant, un seul projet de bâtiment d'élevage équin a été recensé, sans préciser la dimension de ce bâtiment. D'ici 2031, on pourrait donc estimer à environ 150 m² (0,0150 hectare) la surface consommée pour ce type d'activités.

L'aménagement d'activités de restauration ou hébergement hôtelier sur le site du Manoir de l'ancienne propriété Lavigne / le Chalet (dans le parc du château La Motte), n'aura pas d'incidences sur la consommation d'espaces, considérant qu'il s'agit d'une possibilité de mutation d'un bâti ancien déjà existant.

L'aménagement d'un nouvel établissement d'hébergement touristique dans le secteur «Nt» rendrait possible une consommation de 150 m² puisque les dispositions réglementaires limitent la possibilité d'emprise au sol dans le cas d'une éventuelle construction. L'extension de l'hôtel du golf de Montgriffon est également rendue possible par le projet, avec une possibilité de construction estimée à environ 5000 m².

En matière d'infrastructures de déplacement, l'aménagement d'une sente piétonne depuis le vieux chemin de Paris vers l'avenue de la Libération est susceptible de consommer 126 m² (0,0126 hectare) ; la création d'une aire de stationnement pour le stade, rue du Rocquemont, est susceptible de consommer 1 171 m² (0,1171 hectare) ; la création d'une aire de stationnement pour les visiteurs du site d'Hérivaux est susceptible de consommer 8 258 m² (0,8258 hectare), et enfin, l'aménagement du carrefour et de l'entrée de ville entre la RD316 et la route de Gascourt pourrait induire la consommation de 129 m² (0,0129 hectare).

L'élargissement du chemin du Vaucouard, et l'aménagement d'un chemin depuis le chemin du Poirier aux Chats vers le chemin de Petite Randonnée autour du Bois

de Beauvilliers jusqu'à l'Abbaye de Royaumont n'entraîneront pas de consommation d'espace, considérant qu'il s'agira d'espace de pleine terre.

Pour résumer, la consommation potentielle maximale d'espaces agricoles, naturels ou forestiers à Luzarches entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2031 est estimée à environ 4,25 hectares, dont environ 2,34 hectare à destination d'habitat, environ 0,42 hectare à destination d'équipement, environ 0,52 hectare à destination d'activités et environ 0,97 hectare à destination d'infrastructures.

La majorité de cette consommation potentielle maximale s'effectue au sein du périmètre de l'enveloppe urbaine définie par la Charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France. Comme le rappelle le guide synthétique du ZAN publié le 27 novembre 2023 par le gouvernement, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers permet de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage, donc la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire. En s'appuyant sur cette définition, si on compte comme consommation d'espace uniquement les emprises en extension de l'enveloppe urbaine telle que définie par le PNR Oise Pays de France, **le PLU de Luzarches rend possible la consommation de 1,48 hectare, principalement liés aux activités économiques existantes dans la zone naturelle, pour lesquelles le PLU autorise des extensions, et liés aux infrastructures et ouvrages d'aménagement de gestion d'eau pluviales.** La totalité des surfaces liées à l'habitat, aux activités et aux équipements sont situés dans l'enveloppe urbaine définie sur le Plan de référence de la Charte du PNR.

Extrait du Guide synthétique du ZAN : la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols, deux notions distinctes et complémentaires.

Pour la période 2021-2031, l'objectif est de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

La mesure de la consommation d'ENAF permet de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage.

Au sens de la loi Climat et résilience, « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

Au niveau national, la consommation d'ENAF est mesurée par les fichiers fonciers, produits par le CE-REMA. Les collectivités peuvent utiliser les données locales conformes à la définition légale. Le bilan de la consommation d'ENAF correspond au décompte de

la transformation effective d'ENAF en espaces urbanisés observée sur le terrain entre deux dates. Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire des PLU(i) ou des cartes communales. Un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage des travaux et non à compter de la délivrance de l'autorisation administrative.

La renaturation, ou « transformation effective d'espaces urbanisés en espaces naturels, agricoles et forestiers » peut être comptabilisée en déduction de cette consommation.

La consommation d'ENAF au cours de la période de référence de la trajectoire nationale (de 2011 à 2021) a été de 243 136 hectares. Sa réduction de moitié constitue l'enveloppe nationale cible pour la décennie suivante (de 2021 à 2031) soit 121 568 hectares.

À noter également qu'il s'agit d'une emprise maximum pouvant être artificialisée. Le PLU étant un document de planification, il est tout à fait possible que la conjoncture implique moins de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers que ce qui a été estimé à vocation d'habitat ou à vocation économique d'ici 2031.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2.3 Les objectifs qualitatifs du projet communal

L'approche quantitative précédente et les objectifs chiffrés avancés sont à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : les tissus bâtis existants, les secteurs constructibles, l'espace agricole et les milieux naturels.

Cette double perspective, qui constitue le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), a permis de déterminer le plan de découpage en zones et le règlement, dans le but d'éviter les incidences significatives de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et le paysage.

2.3.1 A l'échelle de l'ensemble du territoire communal

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs du projet communal sont synthétisés à travers la pièce n°2b du PADD, qui correspond à la traduction graphique des orientations d'aménagement proposées.

Le territoire communal de Luzarches, de 2049 hectares, s'inscrit dans l'entité géographique et paysagère de la vallée de l'Ysieux, caractérisée par des paysages de vallée alluviale, avec des reliefs relativement encaissés au sud du territoire communal, et des pentes moins marquées au nord du territoire communal. La vallée de l'Ysieux offre une forte ambiance rurale, liée à la faible urbanisation de cette vallée cadrée par de grands massifs forestiers et à la présence de polyculture (agriculture et prairies d'élevage) qui permettent de grands dégagements visuels. Cette entité géographique fait l'objet de plusieurs protections environnementales (site Natura 2000, Zico, Znieff) et paysagères (site classé de la vallée de l'Ysieux). Le réseau hydrographique qui accompagne la vallée de l'Ysieux est dense et ramifié. De nombreux cours d'eau viennent entailler le relief communal, à travers le bourg à l'Ouest de l'Ysieux (ru du Popelin, ru du Pontcel) et à l'Est de l'Ysieux (rue de la Flache). Les pentes du ru du Popelin, au sud du bourg, sont particulièrement abruptes et s'accompagnent de massifs boisés qui viennent chapeauter le tissu bâti du bourg, permettant l'intégration paysagère des extensions récentes au Sud-ouest du bourg.

En limite communale Est et au Nord, s'étend le massif forestier de Coye / Chantilly, qui constitue l'un des grands massifs boisés à cheval entre le département du Val d'Oise et l'Oise. Ce massif est particulièrement protégé par des périmètres de protection environnementale (site Natura 2000, Zico, Znieff) et paysagère (site classé du domaine de Chantilly).

En limite communale Sud-ouest, le territoire communal s'inscrit dans l'entité paysagère et géographique de la Plaine de France. Il s'agit d'une entité paysagère de plateau dominé par un vaste espace agricole uniforme, offrant des vues à 360 ° sur un

paysage d'openfield.

Sur la commune, le paysage est donc particulièrement varié, alternant entre massifs forestiers, prairies humides, paysage de cultures ponctué de végétation liées aux haies, ripisylves, alignements d'arbres le long des voies et chemins, arbres isolés et bosquets dans la vallée, paysage aménagé du golf de Luzarches et paysage d'openfield sur le plateau de la Plaine de France.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables proposé visent à valoriser la qualité des paysages et du patrimoine bâti au regard des spécificités du site dans lequel s'inscrit le territoire communal. Chaque entité paysagère fait l'objet de dispositions qui lui sont propres, visant à valoriser ses caractéristiques et à protéger les milieux, les points de vue remarquables et le patrimoine bâti. Le territoire communal peut ainsi être divisé en 4 entités paysagères distinctes :

- la vallée de l'Ysieux et ses affluents
- les massifs boisés
- la plaine agricole
- les secteurs agglomérés

1) La protection de l'entité paysagère de la vallée de l'Ysieux et des trames végétales

Cette unité paysagère offre un cadre intimiste et rural qui contraste avec les grandes entités limitrophes que sont la Plaine de France au sud et les grands massifs forestiers picards au Nord. Sa limite Nord est formée par la lisière du massif de Chantilly et le marais du Lys. Sur la commune de Luzarches, la vallée s'élargit progressivement. L'alternance de cultures, de bois, d'espaces bâtis, de prairies humides, compose une mosaïque paysagère singulière et caractéristique. Les grands domaines répartis tout le long du cours de l'Ysieux, valorisant la proximité de l'eau comme élément d'agrément (parc et domaine), ponctuent également le territoire de la vallée. La partie de la vallée traversant la commune de Luzarches a subi des transformations, anciennes ou plus récentes, sous la pression foncière : extensions urbaines banalisantes, déviations routières (déviation sud de Luzarches), golf, développement d'une importante cabanisation qui se poursuit encore aujourd'hui...

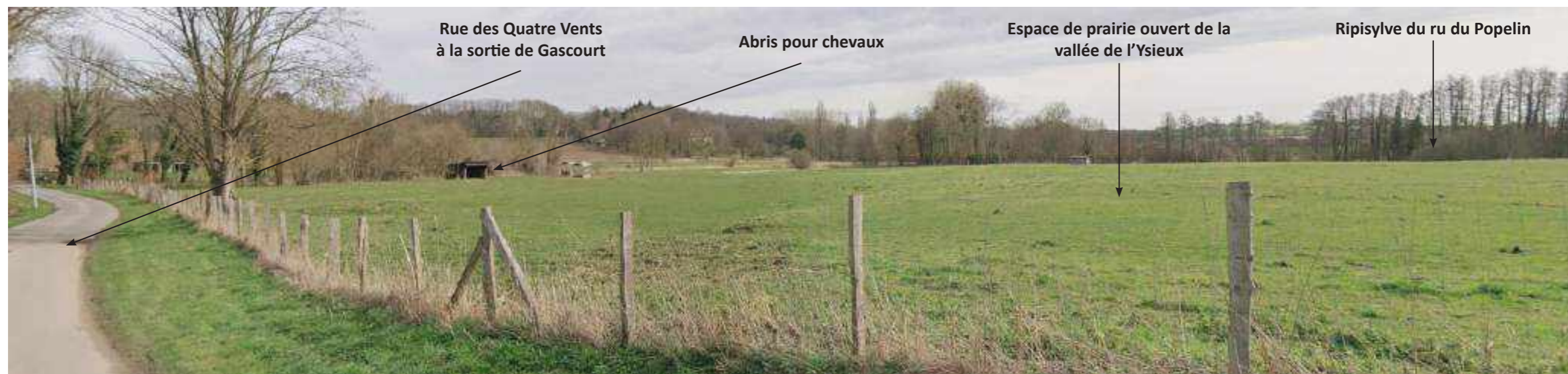
La vallée de l'Ysieux, ses affluents et ses coteaux boisés, présentent un grand intérêt paysager et écologique, attesté par la présence de zones humides avérées par la DRIEAT de l'Île-de-France, et par les périmètres de protection : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique (ZNIEFF) de type I du Moulin de Luzarches et ZNIEFF de type II de la vallée de la Thève et de l'Ysieux. La vallée de l'Ysieux est également identifiée au Schéma Régional de Cohérence Écologique comme étant un grand réservoir de biodiversité, et support de continuités écologiques de la trame aquatique le long de la rivière et de ses affluents, corridor alluvial multitrane en particulier le long du cours d'eau principal de l'Ysieux et des continuités écologiques de la trame arborées en lisière du massif de Chantilly.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le Parc Naturel Régional Oise Pays de France répertorie pas moins de 3 sites d'intérêt écologique au sein de la vallée de l'Ysieux. Le site des Coteaux de la vallée de l'Ysieux est un site jugé d'intérêt très fort qui s'étend sur les coteaux nord de la vallée de l'Ysieux, entre Bellefontaine et Luzarches. Il s'agit d'un site agricole et forestier qui comporte encore quelques pelouses sèches qui couvraient autrefois largement les pentes exposées au sud de cette vallée. Le substrat calcaire, les fortes pentes et l'exposition sud permettent la présence d'un réseau de milieux thermophiles accueillant des espèces caractéristiques dont certaines sont remarquables. Le site s'inscrit également dans le corridor écologique inter forestier « Forêt de Chantilly – plaine de France ». Les milieux sont menacés par une fermeture des milieux ouverts (pelouses, ourlets, lisières) par boisement spontané de nature à porter atteinte aux espèces remarquables.

Le site d'intérêt écologique du Bois du Tremblay et de la Goulette, au sud-ouest de l'espace urbanisé, en bordure du plateau de la plaine de France, présente un intérêt fort selon le PNR. Ce site présente un ensemble de formations calcicoles complémentaires, ourlets thermophiles en exposition sud et bois d'affinités sub-montagnardes en exposition nord hébergeant une flore menacée. Le site s'inscrit également dans la continuité écologique « Massif de Chantilly / Forêt de Carnelle ». Ce site fait également l'objet d'une menace par une fermeture des milieux ouverts (pelouses, ourlets, lisières) par boisement spontané de nature à porter atteinte aux espèces remarquables.

Le site des milieux aquatiques et humides du Moulin de Luzarches est jugé d'intérêt fort. Il s'étend dans un fond de vallée humide où le ru de la Flèche rencontre l'Ysieux. Ce site présente un complexe de milieux humides permettant la présence



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

d'espèces remarquables. Il participe au corridor écologique inter forestier « Massif de Chantilly / Forêt de Carnelle ». Une modification du caractère « humide » du site et une dégradation de la qualité de l'eau ainsi qu'une intensification des pratiques agropastorales (fertilisation, surpâturage, mise en culture...), notamment pour les prairies, sont susceptibles de porter atteinte aux espèces les plus exigeantes. Le site est également menacé par la fermeture des milieux ouverts (roselières) par boisement spontané. La réalisation de zone d'expansion de crue a permis de préciser les enjeux écologiques de ce site.

En dehors de ces 3 sites écologiques, les secteurs boisés de la vallée, liés aux coteaux ou aux boisements humides de fond de vallée, sont identifiés comme espaces boisés à préserver dans la Charte du PNR. Les espaces agricoles de la vallée sont quant à eux identifiés soit comme fonds de vallée à sensibilité éco-paysagère à préserver, soit comme zones d'intérêt et de sensibilité paysagère, à préserver et à valoriser. Un corridor écologique Est/ouest « Massif de Chantilly / Forêt de Carnelle » a été identifié par le PNR au sein de cette entité paysagère. La continuité forestière entre le massif de Chantilly et la forêt de Carnelle est assurée par les nombreux boisements présents le long de la vallée de l'Ysieux. Les espaces agricoles et forestiers qui occupent cette continuité sont fortement fragmentés par l'urbanisation, en particulier la cabanisation qui s'est développée le long de la vallée de l'Ysieux et par le réseau routier dense (RD922, RD316, RD909...). Ainsi, il ne subsiste plus que 4 corridors relictuels qui contribuent, chacun à leur niveau, à la fonctionnalité de cette continuité forestière.

Enfin, la vallée de l'Ysieux et de la Thève est un site classé, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte

grave. Ce classement met donc en évidence le caractère remarquable ou exceptionnel de ce site, mais également l'enjeu de préservation au regard de la pression foncière qu'il subit. Tous les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect du site sont donc soumis au contrôle du Préfet du département.

Le projet communal vise à prendre en considération ces périmètres de sensibilités écologiques et paysagers, et, en cohérence avec les documents supra-communaux, propose une gestion et une valorisation appropriées de l'ensemble de la vallée, de ses affluents et de leurs coteaux. L'ensemble des terrains concernés pas les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT est inscrit dans le secteur spécifique dans lequel l'usage des sols doit être voué à une bonne gestion des milieux humides ou à l'aménagement d'un abri pour animaux de taille limitée de façon à encourager le pâturage et limiter l'enfrichement de ces milieux, ou encore dans le secteur spécifique dans lequel toute occupation du sol est interdite en dehors des aménagements et installations liées au fonctionnement des réseaux et services publics.

Le projet communal tient compte du périmètre des ZNIEFF de type I et II, inscrit en zone naturelle du PLU, à l'exception des secteurs situés en dehors des continuités écologiques sur le plateau agricole où l'usage des sols justifie un classement dans la zone agricole au titre de l'intérêt agronomique des terres, mais dont la préservation des lisières boisées est garantie puisque les dispositions réglementaires imposent un recul de 50 m par rapport aux coteaux boisés inscrits en espaces boisés classés (EBC). Les lisières boisées inscrites dans le périmètre de ZNIEFF seront donc protégées. Dans l'ensemble de la zone naturelle, le règlement écrit du projet de PLU rappelle l'application possible de l'article L.411-1 du code de l'environnement (étude d'incidences sur la faune



Route d'Hérivaux au niveau du domaine d'Hérivaux

Espace de prairie ouvert de la vallée de l'Ysieux

Espace de prairie ouvert de la vallée de l'Ysieux

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

et sur la flore du projet envisagé) dès lors que les terrains concernés se situeraient en périmètre de ZNIEFF de type I.

Dans la zone naturelle, plusieurs secteurs permettent également de tenir compte des occupations du sol existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU : le règlement graphique et écrit du PLU visent à en tenir compte tout en veillant à limiter et à maîtriser leur développement, compte tenu des enjeux paysager et environnementaux de la vallée, et en compatibilité avec la Charte du PNR Oise Pays de France. Ainsi, le projet communal tient compte du site du Comité d'entreprise d'Air France et des équipements sportifs de Luzarches à l'ouest du bourg. Le projet communal veille également à limiter la cabanisation de cette entité paysagère en cantonnant le développement des boxes à chevaux et des activités équestres à des secteurs réduits, dont la localisation vise à limiter les incidences sur le paysage de la vallée. Le projet tient compte des grands domaines et châteaux historiques existants dans cette entité paysagère, considérés comme « les perles au collier de l'Ysieux » selon le diagnostic du site classé. La charte du PNR y rend possible des constructions et des aménagements liés à leur valorisation touristique, économique et patrimoniale à condition de contribuer à maintenir l'intégrité de ces sites. De ce fait, les extensions limitées et le changement de destination permettant la valorisation économique, touristique et patrimoniale des châteaux reste admise. La vallée comprend un certain nombre de constructions existantes à vocation d'habitat, que le projet prend en considération en admettant une extension très limitée (10 % de l'emprise des constructions existantes) par habitation : en ciblant les secteurs où l'évolution des constructions existantes est admise, le règlement permet de mieux maîtriser le risque de cabanisation de la vallée.

Les 3 sites d'intérêt écologique identifiés par le PNR Oise Pays de France sont



protégés au plan par une zone naturelle dans lequel toute occupation du sol est interdite en dehors des aménagements et installations liées au fonctionnement des réseaux et services publics, en dehors d'extension très limitées dès lors qu'il existe des constructions régulièrement édifiées, ou encore d'abris pour animaux de taille limitée et cantonné à certains secteurs pour mieux maîtriser le développement des activités équestres.

La protection des coteaux boisés et de l'ensemble des éléments de végétation présents dans la vallée de l'Ysieux est un enjeu fort mis en évidence par la Charte du PNR. Les coteaux boisés présentent des milieux particulièrement intéressants pour la faune et la flore, et jouent un rôle dans l'intégration paysagère des tissus bâtis du bourg. Les ripisylves très marqués le long des cours d'eau, les haies et alignements d'arbres présents le long des chemins et en bordures des champs et pâtures, les arbres isolés, les bosquets et boisements présents dans la vallée sont autant de milieux supports de la continuité écologique relictuelle entre le massif de Chantilly et la forêt de Carnelle. De ce fait, les ensembles boisés ont été protégés au plan par leur identification en tant qu'espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, et interdit le défrichement. En revanche, les ripisylves qui comprennent l'ensemble des formations végétales qui accompagnent les berges des cours d'eau, n'ont pas été spécifiquement protégés au projet de PLU, considérant que le Syndicat d'aménagement du bassin de l'Ysieux (Symaby) était compétent en matière de gestion des milieux aquatiques. Ce choix permet de faciliter les travaux d'entretien et une gestion raisonnée des milieux aquatiques par ce syndicat.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2) La préservation de l'entité paysagère de la plaine de France et de ses points de vue

La plaine de France correspond à un grand plateau agricole qui descend lentement vers Paris depuis la vallée de l'Ysieux. Sur la commune de Luzarches, cette entité paysagère s'étend de la déviation sud par la RD 922 jusqu'aux limites communales au sud-ouest du territoire. Cette entité paysagère possède à la fois l'image d'une grande plaine agricole emblématique de la richesse agronomique de l'Île-de-France, mais porte également l'image d'un espace en pleine mutation confronté à l'extension de la grande couronne parisienne, au développement du pôle de Roissy, des grandes infrastructures et équipements... Les paysages ouverts agricoles, légèrement ondulés, sont marqués par quelques haies et bosquets. Depuis ces hauteurs, la vallée de l'Ysieux se ressent plus qu'elle ne se voit.

Le plateau agricole constitue un paysage rural où les activités agricoles de grandes cultures en champs ouverts prédominent. De manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune, il est délimité une zone agricole où les seules nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé. Les orientations du projet communal visent à éviter l'urbanisation de ces milieux afin de maintenir l'agriculture, gestionnaire des espaces agricoles ouverts.

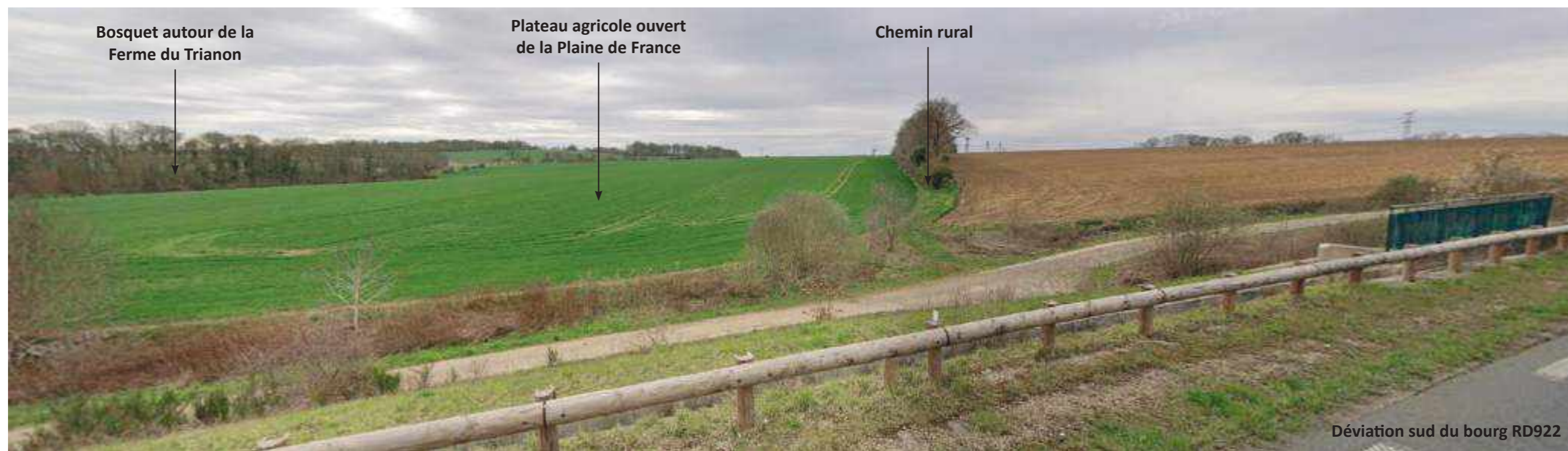
Les grands paysages ouverts et les perspectives notables sur Luzarches et les villages voisins incitent à la préservation de cette entité paysagère. Le projet communal veille également à protéger les points de vue et panoramas sur ce grand paysage ouvert,

notamment le point de vue identifié par la Charte du PNR depuis la ferme du Trianon située sur Epinay-Champlâtreux en limite avec Luzarches.

Une zone agricole protégée a été identifiée pour protéger cette entité paysagère. Dans ce secteur, sont admises les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole (y compris les coopératives de matériel agricole, construction à usage d'habitat et diversification de l'activité agricole), à condition que ces constructions prennent en compte la présence du corridor écologique « Massif de Chantilly / Forêt de Carnelle » identifié sur le secteur. Le projet communal rend également possible une activité de valorisation des énergies renouvelables (méthaniseur, panneaux solaires) ou de valorisation des déchets, en ciblant un secteur en limite sud du territoire communal, sur le site d'une ancienne décharge, et situé en dehors du corridor écologique identifié par le PNR Oise Pays de France, et en dehors des principaux périmètres de protection environnementaux.

3) La protection de l'entité paysagère du massif de Chantilly / forêt de Coye et de ses boisements

La forêt de Chantilly correspond à une grande zone de plateau calcaire, au relief peu prononcé. Le relief s'accroît néanmoins vers le Sud, créant des ambiances forestières diverses et accidentées. La forêt de Chantilly a longtemps été gérée en taillis sous futaie à des fins notamment cynégétiques, le mélange taillis-futaie représentait encore 65 % de sa surface en 2006. Sa conversion en futaie régulière est en cours. L'essence principale reste le chêne associé souvent à du tilleul, quelques îlots de pins sylvestres implantés sur les sols sableux parsèment par ailleurs le massif. Les essences principales objectivées



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

de l'aménagement forestier sont le chêne sessile, le hêtre et le pin sylvestre. En termes d'ambiances, sur la commune de Luzarches, la forêt présente une ambiance plus fraîche et diversifiée au niveau des reliefs de la forêt de Coye. Son trait de caractère principal reste sa trame spatiale très marquée par le maillage en étoile des allées forestières aménagées aux XVIIe et XVIIIe siècles pour la pratique de la chasse à courre.

Le massif de Chantilly présente un grand intérêt paysager et écologique, attesté par la présence de zones humides avérées par la DRIEAT de l'Île-de-France au sein même du massif, aux lieux-dit la Fontaine aux Verres et Mare des Quatorze Arpents qui concentre de nombreuses sources. Au sud du hameau d'Hérivaux, le ru de la Flèche prend sa source au pied du massif. Il fait également l'objet de nombreux périmètres de protection puisque cette entité paysagère est située dans le périmètre du site Natura 2000 et Zone Importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) des Forêts picardes, dans le périmètre de la ZNIEFF de type I de la forêt de Coye et de la ZNIEFF de type II de la vallée de la Thève et de l'Ysieux. Le massif de Chantilly est également identifiée au Schéma Régional de Cohérence Écologique comme étant un grand réservoir de biodiversité, et support de continuités écologiques de la trame arborées.

Le Parc Naturel Régional Oise Pays de France répertorie deux sites d'intérêt

écologique au sein du massif : il s'agit du site d'intérêt écologique de la « Route Nibert » s'étend au sud d'Orry-la-Ville et de Coye-la-Forêt. Ce site boisé comporte de nombreux secteurs de pelouses et ourlets le long des chemins. Le site comprend un réseau de milieux calcicoles thermophiles favorable à la présence de nombreuses espèces menacées et s'inscrit dans une continuité écologique forestière. Ce site est menacé par la fermeture des milieux ouverts (pelouses, ourlets) par boisement spontané, défavorable aux espèces remarquables. Des travaux forestiers pouvant être inadaptés à la conservation des habitats et espèces remarquables. Le site d'intérêt écologique du « Carrefour de la Ménagerie » est situé au sud de la forêt de Coye, dans une entaille du plateau calcaire. Il s'agit d'un réseau de milieux aquatiques et humides forestiers, comportant sources, tourbières de pente, mares et fossés où une flore rare et originale, notamment pour le département du Val-d'Oise, se développe. La modification des conditions hydriques (atterrissement, assèchement, drainage) du site, et la fermeture des milieux ouverts (tourbière, roselière) par boisement spontané menacent ce site.

Les orientations du projet communal protègent l'intégralité du massif par le classement dans le secteur lié aux corridors écologiques de la zone naturelle, permettant d'éviter toutes nouvelles constructions, installations ou aménagement, y compris sur le domaine d'Hérivaux et l'écart de la Biche situés en lisière du massif boisé. La forêt est



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

identifiée en espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme afin de garantir leur pérennité. L'inscription en espace boisé classé soumet à autorisation toute coupe et abattage qui pourront être autorisés sous conditions de replantations ou de régénération afin de conserver le caractère pérenne des boisements.

4) L'intégration des franges des secteurs agglomérés au contact des grandes entités paysagères du territoire, et maintien des coupures à l'urbanisation

Les trames bâties du bourg de Luzarches, du hameau de Gascourt et de Thimécourt s'inscrivent principalement au sein de l'entité paysagère de la vallée de l'Ysieux. Le bourg est lui-même traversé par deux affluents de l'Ysieux que sont le ru du Popelin et le ru du Pontcel. Les franges bâties du bourg et des hameaux font donc l'objet d'une attention particulière au PLU.

La trame urbaine des secteurs agglomérés du bourg de Luzarches est restée relativement compacte, contenue entre les grandes infrastructures de transports, et la topographie des coteaux boisés, autour du noyau historique. Le développement urbain s'est ensuite développé à travers des opérations de lotissements entre les années 70 à 90. Au Nord du bourg, les secteurs agglomérés s'étendent jusqu'au chemin rural n°9 de Belloy-en-France à Senlis qui marquent une limite claire à l'urbanisation, au delà de laquelle le projet protège les espaces par la zone agricole «A» ou naturelle «N».



de la Libération et la route départementale RD316, qui marque désormais une limite claire à l'enveloppe urbaine. Les franges bâties du bourg sont entourées d'un écran végétal, au contact du site d'intérêt écologique du Bois du Tremblay et de la Goulette. L'ensemble des boisements a donc été inscrit en tant qu'espaces boisés classés, et dans la zone naturelle protégée préservant ces franges de toute extension urbaine potentielle. Entre la zone naturelle protégée sur les coteaux, et le tissu bâti, des secteurs naturels de jardin ou de zone humide jouent un rôle de tampon et s'étendent dans les parcs des grandes propriétés, autour du ru du Popelin, ou dans les jardins des lotissements au sud du bourg. Ces zones tampon sont également protégés au plan.

A l'Ouest du bourg, l'emprise du golf, cadré par un secteur dans la zone naturelle dans lequel seuls les aménagements paysagers et les aménagements du terrain naturel (affouillements et exhaussements) liés à l'activité golfique existante sont admis, à condition que ces derniers ne portent pas atteinte à l'équilibre du milieu naturel, permet d'éviter toute urbanisation vers l'Ouest.

Côté Est, l'infrastructure de transport que forme le contournement Est de Luzarches par la route départementale RD 316 joue le rôle de coupure à l'urbanisation. Au delà de cette limite, l'ensemble du territoire est classé en zone naturelle, à l'exception des trames bâties constituées des hameaux de Gascourt et de Thimécourt, identifiés dans la Charte du PNR comme étant des enveloppes urbaines ayant vocation à accueillir l'urbanisation sur le territoire. Entre la RD316 et le tissu bâti du bourg, subsiste des zones tampon, avec notamment le parc du Château de La Motte, classé en intégralité en zone «Up» car la localisation précise des équipements (conservatoire et colombarium) n'est pas encore définie, mais dont la vocation est de réaménager le parc en tant qu'espace vert ouvert aux habitants. Le secteur «Nm» voué à une valorisation des milieux humides par une activité de maraîchage et de verger pour éviter l'enfrichement, joue également un rôle tampon entre la route départementale et le bourg. Côté Ouest de la RD316, des trames végétales seront donc conservées grâce au parc du château de La Motte et grâce au projet de verger pédagogique. Il en est de même côté Est de la RD316, où l'ensemble des boisements ont été protégés par leur identification en tant qu'Espace boisé classé. Les trames végétales des grands domaines situés entre le bourg et la RD316 et la vallée de l'Ysieux ont fait l'objet d'une identification en tant qu'élément planté à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

Concernant les hameaux de Gascourt et de Thimécourt, ainsi que l'écart dans la continuité de la trame urbaine de la route de Seugy, identifiés par la Charte du PNR de l'Oise Pays de France comme entité urbaine pouvant accueillir de nouveaux logements, le projet communal rend possible l'évolution des constructions existantes et l'accueil de nouvelles constructions au sein des parties déjà urbanisées, sans admettre aucune extension au delà du dernier terrain bâti. Les fonds de jardin des propriétés déjà bâties sont systématiquement protégés par une zone naturelle de façon à éviter toute extension de l'urbanisation en double rideau, susceptible d'avoir des incidences notables sur les paysages et sur les continuités écologiques. Sur l'écarte de la route de Seugy, le choix

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

d'un secteur de jardin dans la zone urbaine abouti aux mêmes résultats en évitant l'urbanisation dans ces fonds de jardin, au contact de la forêt des Aulnes de Chauvigny. A travers des limites de la zone urbaine constructible nettement définie, calquée sur le plan de référence de la Charte du PNR, les coupures à l'urbanisation entre le bourg, les différents écarts, et les hameaux, seront garanties.

Grâce à un développement urbain essentiellement concentré au sein des trames bâties existantes, les coteaux boisés et les formations végétales présentes autour de l'enveloppe urbaine marquent encore des limites nettes entre le secteur aggloméré et les milieux naturels de la vallée de l'Ysieux. C'est pourquoi, les perspectives d'évolution envisagées par le PLU révisé et la localisation des secteurs à enjeux d'urbanisation ont été choisis de façon à limiter l'impact sur le paysage, en rendant possible l'accueil de nouveaux habitants uniquement au sein des trames urbaines constituées, sans empiéter sur les trames boisées existantes, ni prévoir une urbanisation sur les reliefs, ce qui aurait des incidences significatives sur le paysage.

5) La gestion des risques naturels

Le territoire communal est concerné par un risque d'inondation principalement par remontée de nappe phréatique et par ruissellements, étant donné la faible profondeur de la nappe de la vallée de l'Ysieux et de ses affluents. On recense en particulier une nappe subaffleurante au niveau du bras du ru du Popelin qui traverse le bourg au Sud entre la rue des Gantiers et la rue des Selliers, au niveau du bras du ru du Popelin qui traverse le bourg entre la rue Gérard de Nerval et la rue des Azalées, et au niveau du ru du Pontcel qui s'étend du lieu-dit La Grenouillère à la résidence de l'Île-de-France jusqu'au nord du parc du château de la Motte. Une nappe d'eau subaffleurante est également identifiée au niveau du cours d'eau de Gascourt, et au niveau du bras de l'Ysieux à l'Ouest de Thimécourt. Le Bureau des Recherches Géologiques et Minières (Brgm) identifie aussi une zone potentiellement sujette aux inondations de nappe au niveau du tissu bâti route de Seugy. Le projet communal tient compte de ce risque en protégeant de l'urbanisation les zones les plus touchées, y compris au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

Concernant la nappe phréatique liée au ru du Popelin, les fonds de jardins des propriétés déjà bâties situées entre la rue des Gantiers et la rue des Selliers sont inscrits en zone naturelle au plan, doublé d'une protection des éléments plantés identifiés en tant qu'élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Plus à l'amont, il s'agit de zones humides inventoriées par la DRIAET, protégées au projet de PLU par un secteur de la zone naturelle spécifiquement dédié aux aménagements légers nécessaires à la bonne gestion des milieux humides. Le couvert boisé des coteaux du bois du Trambly est également protégé par son identification en tant qu'Espace boisé classé, ce qui permet de bien réguler le risque de ruissellement et de coulées de boue en amont du ru du Popelin. Un emplacement réservé pour la création d'un bassin de régulation des eaux pluviales (ER n°16) est prévu en amont de la

rue du Montoir, régulièrement empruntée par les eaux de ruissellement en provenance du plateau agricole qui dévalent dans la vallée du Popelin. En maîtrisant les arrivées d'eau en amont, la quantité d'eau dans le bourg sera donc limitée.

Au sein du bourg, de part et d'autre du ru du Popelin, de façon à éviter l'imperméabilisation des sols sur les versants du cours d'eau, et éviter les ruissellements vers le fond de vallée du ru du Popelin, les fonds de jardins de propriétés situés entre la rue Saint-Damien et la rue des Gantiers et le jardin de la propriété à l'angle de la rue du Montoir et de la rue de la Libération, qui constitue aujourd'hui des espaces de respiration favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, ont été protégés par un secteur garantissant le maintien de ces emprises en jardin d'agrément. Ces emprises ont d'ailleurs été identifiées en tant qu'«espaces éco-paysager» dans le Schéma d'orientations urbaines de la Charte du PNR.

À l'aval du bourg, l'emprise située entre la rue de la Pommeraye et la RD 3016 sera valorisée en verger et ferme maraîchère pédagogique, laissant de ce fait l'emprise libre comme zone d'expansion de l'eau en cas d'inondation. La municipalité garde la main sur ce projet en se rendant propriétaire des terrains par le biais d'un emplacement réservé (ER n°13), de façon à veiller à ce que ce projet mette en valeur les milieux et garantisse le maintien des zones humides identifiées, nécessaire à la bonne gestion du risque d'inondation.

Concernant la nappe phréatique liée au ru du Pontcel, à l'amont, les bassins hydrauliques de la Grenouillère ont été aménagés par le Symaby en vue de réguler le risque d'inondation à l'aval, sur la résidence de l'Île-de-France et sur le centre-ancien de Luzarches. Ces bassins situés au Sud de l'allée de la Grenouillère, sont protégés dans le projet communal par un secteur naturel ayant vocation à conserver son profil de coupure verte (zone tampon sur le plan hydraulique). Dans ce secteur, seuls seraient admis les aménagements favorisant l'équilibre hydraulique de la zone tampon.

Un nouvel aménagement de régulation des eaux pluviales est prévu au nord de la ferme de la rue Vivien et en amont de la résidence de l'Île-de-France, occasionnellement concernée par des inondations malgré l'aménagement des bassins de la Grenouillère. Un emplacement réservé de près de 500 m² est prévu à cette fin dans le lit du ru du Pontcel (ER n°7).

Au sein du bourg, les emprises non bâties et végétalisées attenantes au ru du Pontcel sont protégées par le secteur de jardin, et par des éléments plantés identifiés en tant qu'élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Concernant les hameaux de Gascourt et de Thimécourt, les berges des cours d'eau ont été protégées par une zone naturelle et les emprises boisées sont classées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les possibilités d'urbanisation restent très limitées sur ces deux hameaux, où seulement 3 dents creuses ont été identifiées, grâce aux limites fixées entre la zone urbaine et la zone naturelle, sans aucune possibilité d'extension.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le tissu bâti de la route de Seugy, à l'extrémité occidentale du territoire communal, est concerné par une source située dans le bois des Aulnes de Chauvigny, à une altitude plus élevée que la route de Seugy. De façon à éviter l'imperméabilisation des sols sur les versants du bois, et éviter les ruissellements vers le tissu bâti, les fonds de jardins ont été protégés par un secteur garantissant le maintien de ces emprises en jardin d'agrément.

Concernant les secteurs déjà bâtis, l'enjeu pour le territoire consiste à éviter l'inondation des caves et sous-sols enterrés : les dispositions réglementaires interdisent les pièces à vivre en sous-sols dans le cadre de divisions ou de transformation d'une construction existante dans les zones les plus concernées par le risque de remontées de nappe phréatique, à savoir la zone UBp située dans la continuité de Seugy, la zone Ud autour du ru du Popelin, et la zone Udg autour de la gare à proximité du ru du Pontcel. Dans toutes les zones urbaines, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés pourraient être interdits sur ces terrains. En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation, cette disposition reste à l'appréciation des pétitionnaires.

Le Plan Local d'Urbanisme tient compte des préconisations du Symaby, annexées au règlement écrit du PLU. Ce syndicat est consulté lors des demandes d'urbanisme et émet un avis sur la prévention des inondations. Afin de limiter les volumes qui ruissellent et contribuent aux inondations, afin de réalimenter la nappe phréatique, afin de ne pas concentrer les pollutions diffuses, le Symaby veille à ce que l'infiltration sur le terrain soit privilégiée. Le syndicat demande à ce que les eaux pluviales issues des surfaces du projet (bâtiments, voirie, espaces verts, etc..) soient traitées sur le terrain par un dispositif de dimension adaptée permettant de compenser l'imperméabilisation qui découle de l'aménagement de la parcelle. Une étude de sol est demandée par le syndicat pour déterminer la possibilité et l'efficacité d'une infiltration. Dans le cas d'une nappe phréatique présente à moins de 0,5 m de profondeur, un raccordement au réseau d'eaux pluviales (quand celui-ci existe) peut être envisagé tout en respectant les débits de fuite préconisés. Si une nappe non affleurante est identifiée à faible profondeur, l'infiltration est envisageable avec des systèmes superficiels (tranchées, noues) plutôt que les systèmes en profondeur type puisard/puits d'infiltration. Au-delà de 1,5 m de profondeur, la tranchée d'infiltration est techniquement possible et recevable. Ainsi, à travers son avis, pouvant être dans certains cas défavorable selon les caractéristiques des terrains et des projets, le Symaby, compétent en matière de GEMAPI, garantit une bonne gestion des risques d'inondation lors des demandes d'urbanisme. Par ailleurs, le schéma de gestion des eaux pluviales est en cours de révision par le syndicat.

Outre l'application du schéma de gestion des eaux pluviales, un certain nombre de mesures prévues dans le projet communal visent à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire communal, y compris en dehors des axes de ruissellement identi-

fiés. Pour l'ensemble du territoire, il est notamment imposé une gestion des eaux pluviales à la parcelle et des aménagements qui ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, notamment à travers les jardins d'agrément ou jardins potagers dont les plus importants sont à préserver en tant qu'éléments du paysage (article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme). De façon à maintenir des emprises permettant l'infiltration des eaux pluviales, le projet prévoit le maintien d'au moins 20 % et jusqu'à 55 % non imperméabilisés de l'emprise totale des terrains, selon les caractéristiques des zones urbaines.

Le territoire communal est également concerné 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, de la Mairie jusqu'aux limites avec Chaumontel. L'aléa est également fort le long du ru du Popelin au niveau de la rue des Gantiers. À cet effet, une plaquette de recommandation est annexée au règlement du PLU de façon à prévenir le risque de fissure dans la construction, en adaptant les caractéristiques architecturales et en limitant la plantation d'arbres qui drainent l'eau des sols. Une étude géotechnique est demandée pour toute construction nouvelle.

6) La valorisation des liaisons douces et des lieux de promenade

Le territoire communal est traversé par deux chemins de Grande Randonnée, le GR1 qui fait le tour de l'Île-de-France, et le GR655 vers Saint-Jacques de Compostelle, et leurs variantes qui maillent le territoire d'Est en Ouest en passant par le centre-bourg historique de Luzarches. Plusieurs sentiers de promenade et randonnée sont également répertoriés sur la carte IGN, notamment depuis le bourg vers le Moulin de Bertinval pour rejoindre l'abbaye de Royaumont, ou encore autour de Gascourt, vers la ferme des Nonnains et vers l'abbaye d'Hérivaux. En s'appuyant notamment sur ces sentiers existants, 13 itinéraires de promenades font l'objet d'une promotion à travers des fiches touristique réalisées par le bureau d'information touristique et par les sentiers de l'amitié de Luzarches, par la Fédération française de randonnées et par le PNR de l'Oise Pays de France. Ces cheminements existants constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à améliorer la qualité du cadre de vie.

Les orientations du P.A.D.D. proposent d'envisager une mise en circuit des chemins ruraux existants, en connecter ces chemins avec les territoires voisins, pour permettre 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. Le projet communal veille notamment à prendre en considération le schéma vélo de la Communauté de Communes de Carnelle Pays de France. 3 itinéraires sont jugés prioritaires sur la commune. Un itinéraire permet de connecter le bourg de Luzarches au bourg de Chaumontel par la route de Paris notamment. Un des itinéraire vise à relier Luzarches à Viarmes en passant par la voie verte le long de la voie ferrée et du golf. Afin de rendre possible cet

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

itinéraire cyclable, un élargissement du chemin du Vauvouard est rendu possible par un emplacement réservé affiché au plan (ER n°2). Un itinéraire vise à connecter le bourg de Luzarches au bourg de Fosses en passant par Gascourt.

Le projet communal prévoit également de recréer la liaison vers Royaumont depuis le chemin du Bois de la Noue vers le chemin de Bertinval. Un emplacement réservé rend possible l'aménagement de ce chemin depuis le chemin du Poirier aux Chats vers le chemin de Petite Randonnée autour du Bois de Beauvillier (ER n°15). Il s'agit d'une portion d'environ 250 mètres manquante pour connecter 2 chemins existants en évitant le détour par la route de Baillon à Chaumontel. Par ailleurs, les 3 chemins ruraux existants qui mènent à l'abbaye de Royaumont sont identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme : le chemin rural n°5 du Bois de la Noue, le chemin rural n°4 de Saugy à Bertinval, et le chemin rural dit du Poirier aux Chats, de façon à éviter qu'ils ne viennent à disparaître.

Au sud du bourg, en lien avec les derniers lotissements réalisés à l'Ouest du Vieux Chemin de Paris, le projet communal rend possible l'aménagement d'une sente piétonne depuis le Vieux chemin de Paris vers l'Avenue de la Libération (ER n°5).

Par ailleurs, le projet de PLU anticipe l'élargissement de certains chemins existants à plus long terme. Pour ne pas oblitérer les possibilités d'aménagement de ces chemins, sans pour autant que la commune en prévoit l'acquisition immédiate au regard du caractère moins prioritaire de ces aménagements, il est prévu une marge de recul le long de certains terrains donnant sur la rue de Rocquemont et chemin des Carrières, de façon à promouvoir ces itinéraires de promenade aisément accessibles depuis le bourg.

Au niveau des hameaux de Gascourt et Thimécourt, le règlement écrit du PLU précise qu'aucun nouvel accès automobile ne sera autorisé sur les sentes piétonnes ou sur les chemins ruraux, en vue de protéger ces cheminements à usage de promenade, et pour éviter l'étalement urbain de ces hameaux.

2.3.2 A l'échelle de l'ensemble des secteurs urbanisés

1) L'habitat

L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement. Il s'agit d'une part de confirmer le rôle de ville-pôle à l'échelle du territoire du Parc Naturel Régional Oise Pays de France, identifiée ainsi au plan de référence de la Charte du PNR, et de rendre possible une augmentation des densités d'au moins 15% au sein de l'enveloppe urbaine existante, comme le prévoit le Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France (SDRIF). Il s'agit également pour ce territoire situé au sein d'entités paysagères singulières et remarquables, soumises à de fortes pressions foncières, d'éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de lutter contre l'artificialisation des sols.

Depuis 2011, année d'entrée en vigueur du dernier document d'urbanisme, la commune a connu plusieurs opérations d'ensemble sur des fonciers identifiés en zone urbaine au nord de la voie ferrée et au sud du bourg. Il s'agit notamment de la résidence des Bruyères composée de 88 appartements, et de différentes opérations de lotissement qui se sont succédé entre l'allée de la Grenouillère et le chemin rural n°9 de Belloy en France à Seugy, qui marque la limite urbaine au Nord. Au Sud, une opération de 8 lots rue Paulette Darty, et de 15 lots à bâtir rue Sophie Arnould, a été aménagée en extension de la trame urbaine.

La commune de Luzarches connaît une certaine pression foncière liée au desserrement des ménages de la métropole parisienne grâce aux coûts du foncier et des logements qui restent attractifs et au cadre de vie qualitatif. De ce fait, en parallèle aux opérations en extension de la trame urbaine, des opérations de renouvellement urbain se développent, avec des résidences de logements collectifs qui viennent remplacer les logements pavillonnaires. À proximité directe de la gare, la résidence Erik Satie en est un exemple récent, comprenant 50 logements du T2 au T4.

De ce fait, depuis l'entrée en vigueur du PLU adopté en 2011 jusqu'en 2020, l'augmentation de population est estimée à un gain d'environ 400 habitants et un gain d'environ 240 résidences principales. Les équipements existants sur la commune, en particulier les équipements scolaires, arrivent aujourd'hui à saturation, et une meilleure maîtrise du développement urbain sur le territoire a été un des objectifs qui a motivé la révision du PLU.

• Une trentaine de logements attendus dans la trame déjà bâtie par comblement des dents creuses et variation des logements vacants

Le choix retenu dans ce PLU vise ainsi à miser en totalité sur une politique de renouvellement urbain du bourg et d'accueil des futurs logements au sein de la trame bâtie. Le scénario retenu en matière d'habitat vise en effet à privilégier le remplissage

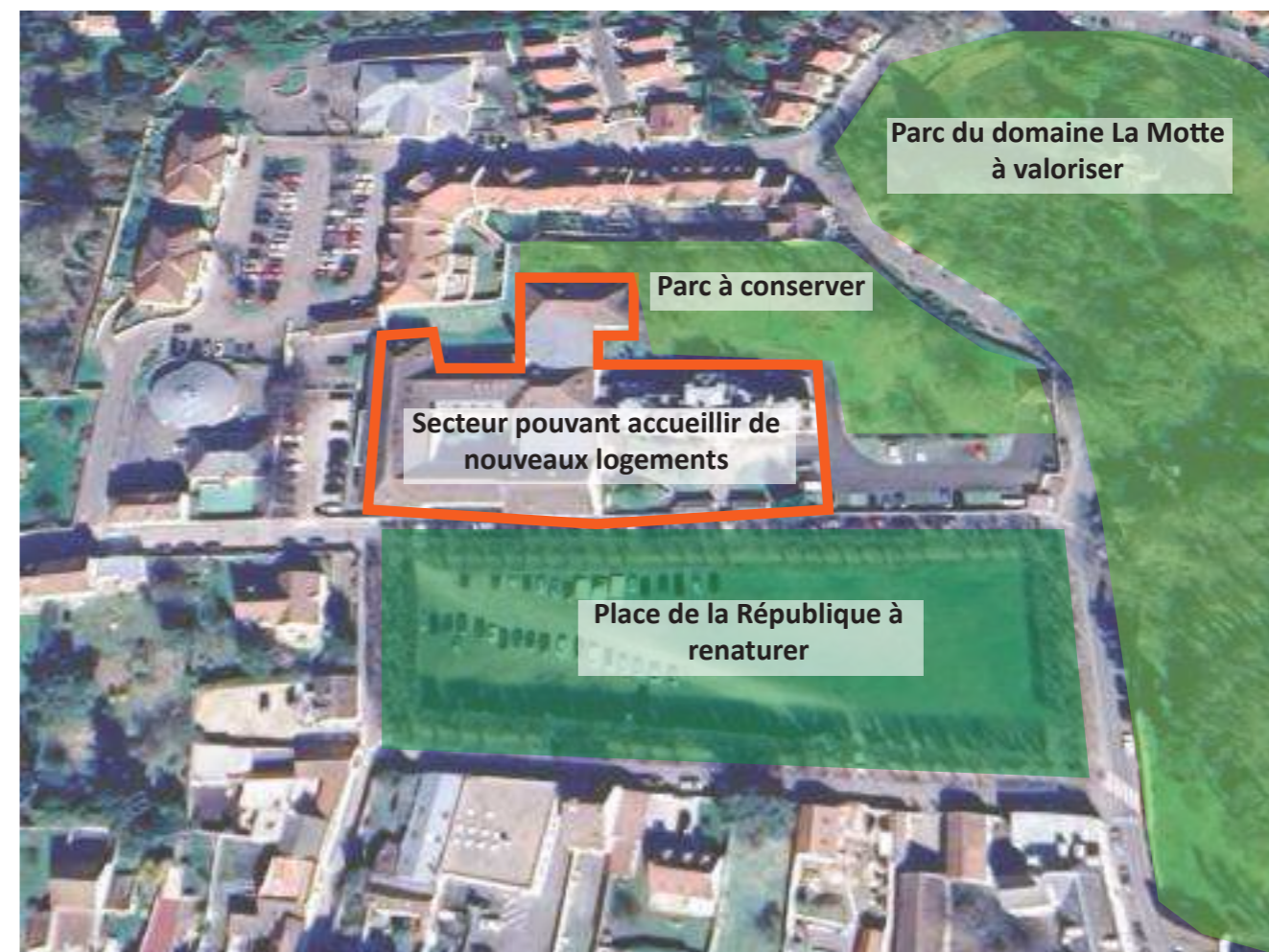
II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

des emprises encore libres de construction dont une partie pourrait être bâti d'ici 2035, à tenir compte du potentiel de logements vacants qui pourrait être réhabilité et remis sur le marché des résidences principales, et à tenir compte des possibles mutations du bâti existant, notamment les anciens corps de fermes et anciens bâtiments agricoles. Ainsi, un potentiel d'une quinzaine de logements a été estimé par variation du nombre de logements vacants. Une quinzaine de logements supplémentaires a été estimé par comblement des dents creuses (une dizaine dans le bourg, et 4 à 5 sur les hameaux de Gascourt et Thimécourt et l'écart de la route de Seugy dans la continuité du bourg de Seugy).

- Environ 173 logements sur des opérations déjà engagées (projet accordé ou à un stade d'étude avancé), en totalité situés au sein de l'enveloppe urbaine définie par la Charte du PNR Oise Pays de France

L'ancien Ehpad de Luzarches, la maison du Val d'Ysieux, a fusionné avec celui de Viarmes le 1er janvier 2019 pour créer un nouvel établissement mutualisé, l'Ehpad Pays de France Carnelle, construit sur la commune de Viarmes. De ce fait, le site est libre depuis 2022, année où les occupants ont intégré l'Ehpad de Viarmes. Un permis de construire pour rénover le château et le bâtiment adossé en une résidence seniors, composée d'une centaine de logements, a depuis été accordé par la Mairie. La création de cette résidence seniors répond à un réel besoin pour les personnes âgées autonomes du territoire de la C3PF, à la recherche d'un petit logement adapté, sans nécessairement avoir besoin d'une assistance médicale. Les densités attendues sont estimées à 100 logements / hectare sur ce secteur, dont la superficie totale représente environ 1 hectare.

Plusieurs études de rénovation du site ont été réalisées, avec des prescriptions architecturales à prendre en compte en raison du périmètre des bâtiments de France. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'ont donc pas été nécessaires sur ce site, le projet étant déjà finalisé. Le château présentant un intérêt patrimonial notable, le projet communal le protège au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le projet devra donc nécessairement préserver ce bâtiment dans son intégralité. En revanche, le bâtiment adossé ne présente pas d'intérêt patrimonial et sa façade pourrait évoluer selon les besoins du projet et le parti-pris architectural. Un secteur spécifique de la zone UA, le secteur «UAs», permet également de rendre possible la mutation du bâti existant, sans autoriser une densification dans le parc du château qu'il convient de protéger en raison de son caractère patrimonial et historique. De ce fait, les nouvelles constructions (y compris les annexes) ne sont pas admises au delà de 20 m comptés depuis la rue.



Ancien château ayant accueilli l'Ehpad du Val d'Ysieux jusqu'en 2019



Patrimoine visible depuis la place de la République, protégé au titre de l'article L151-19 du CU

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Bâtiments attenants à l'ancien château, pouvant muter

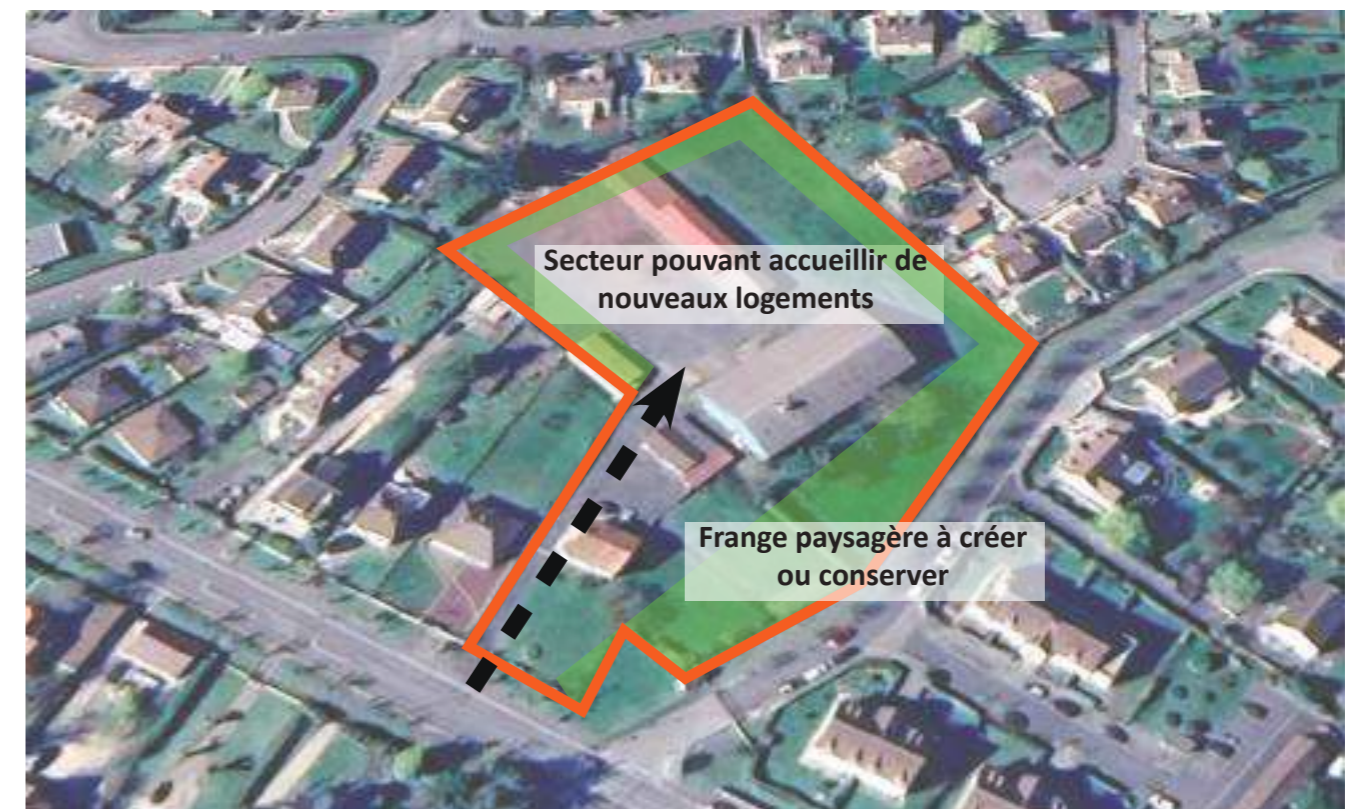


Panneau informant du Permis de construire accordé



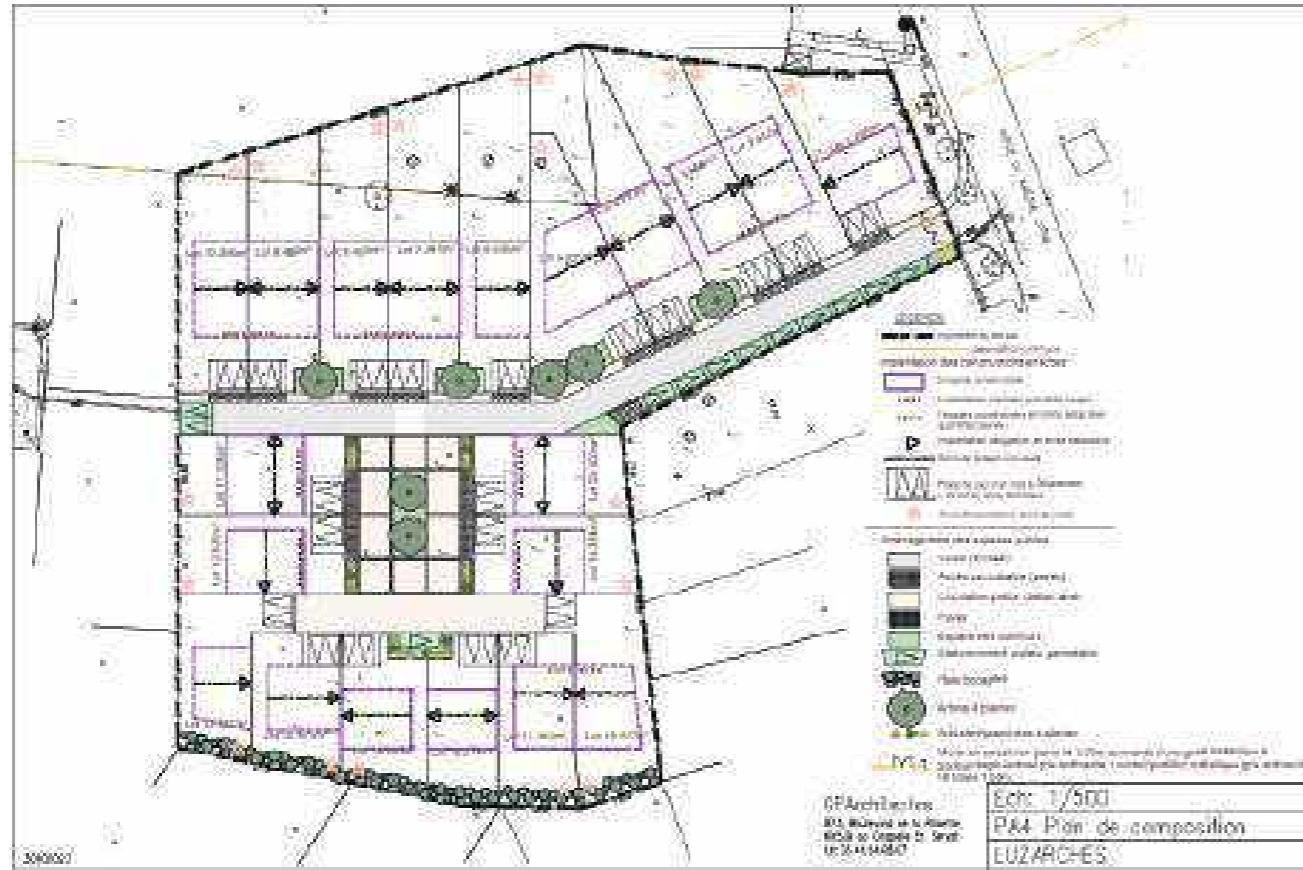
En limite avec Chaumontel, le PLU adopté en 2011 identifiait déjà un secteur de renouvellement urbain «Ur» accompagné d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le site de l'ancienne ferme, rue du Maréchal Joffre. Un permis de construire a été accordé pour 29 pavillons en ossature bois dénommé «Eco-hameau de la Ferme», conforme avec les orientations du PLU de 2011. Sa livraison était prévue entre 2022 et 2023. Ce projet n'a pas abouti, faute de commercialisation des logements prévus, et a dû être entièrement revu pour pouvoir être commercialisé en réponse avec les attentes des habitants. Les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU révisé limitent ainsi à une vingtaine le nombre de logements à prévoir sur ce secteur, de façon à rendre possible le renouvellement urbain de ce site de 0,9 hectare. Les densités attendues sont estimées à 22 logements / hectare sur ce secteur.

Les hangars d'activités pourront être démolis pour réaliser cette opération. Le projet devra intégrer la réalisation d'une placette au cœur du secteur pour la qualité de l'opération, favoriser le vivre-ensemble, et veiller à faciliter le retournement des véhicules. Sur tout le pourtour de la zone, un traitement végétalisé est attendu, à travers des haies plantées suffisamment denses pour intégrer l'opération dans son environnement, ou à travers les fonds de jardin plantés des futurs lots. Les formes bâties pourront être des logements individuels groupés, accolés deux à deux, comme le propose la dernière version du permis d'aménager. De façon à assurer une harmonie architecturale sur la zone, les OAP précisent que l'aménageur devra proposer des modèles de façades à respecter (2 ou 3 modèles). Enfin, afin d'anticiper le bon fonctionnement du ramassage des déchets ménagers, un local poubelle est attendu en entrée de l'opération, accessible depuis la rue du Maréchal Joffre pour le camion de ramassage des déchets.

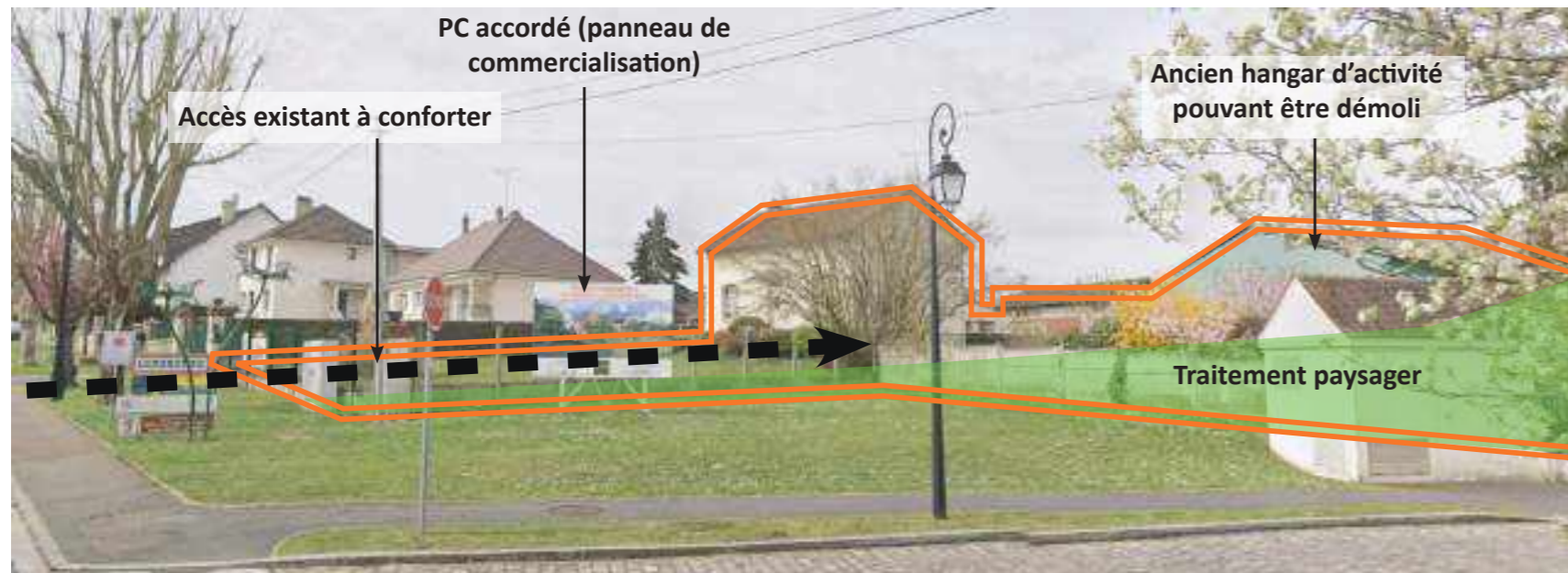


II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

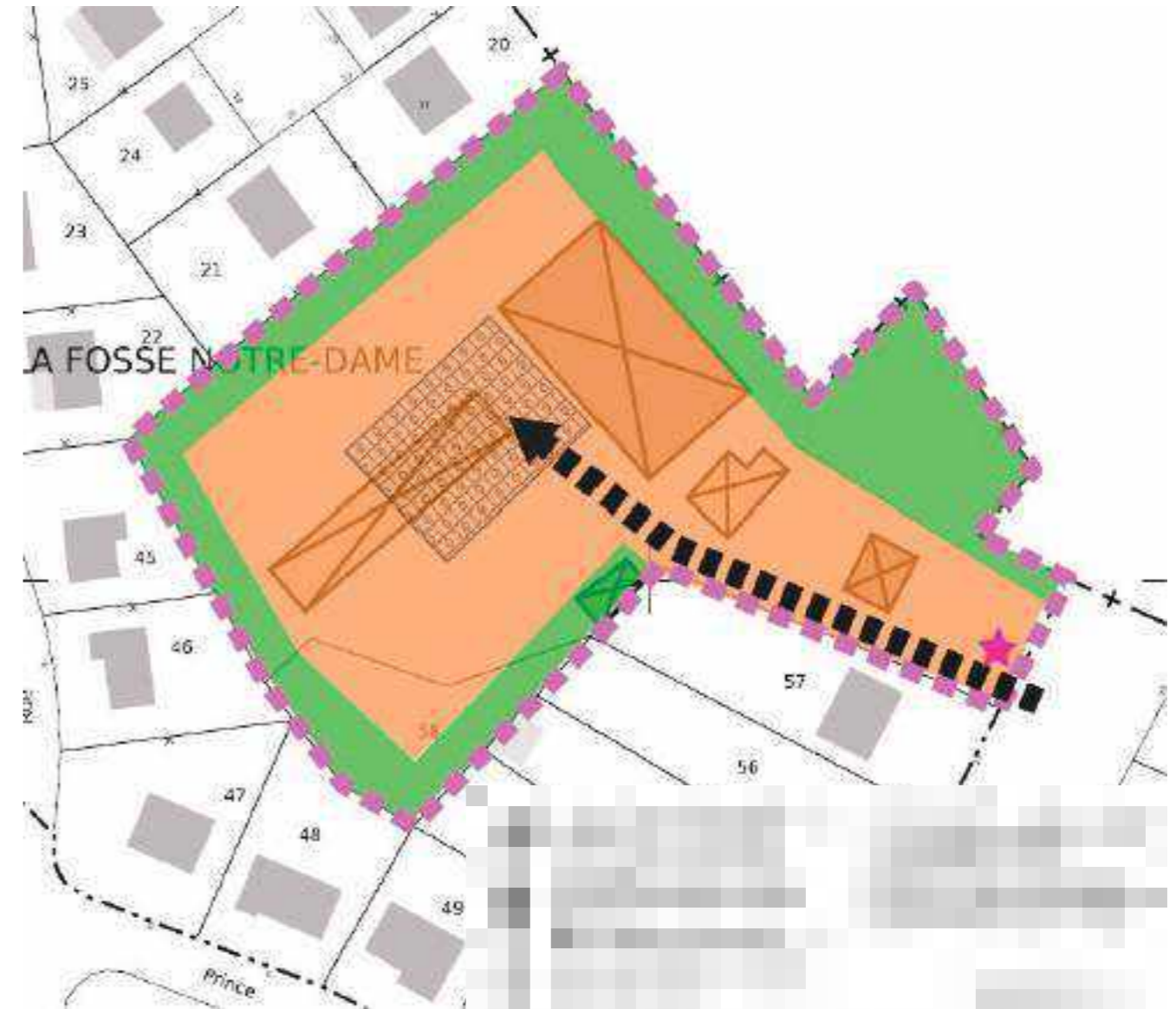
Extrait du Permis d'Aménager en cours d'étude



Vue depuis la rue du Maréchal Joffre



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation



L'approche qualitative du projet communal

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Sur l'ancienne zone «2AU» du PLU de 2011, qui correspond au domaine du château de La Motte et du manoir de la propriété Lavigne, acquis pas la commune de Luzarches, il est prévu de maintenir la majeure partie du parc végétalisé, et de protéger les perspectives paysagères. Au regard de la pression foncière sur ce site, les élus ont décidé de préserver le secteur et de n'autoriser que l'accueil potentiel de 5 logements, accessibles par l'allée du Pays de France, et d'un logement, accessible depuis la rue du Thelle. Au total, 6 nouveaux logements au maximum sont rendus possibles sur des emprises très limitées, à 3 000 m², soit une densité de 20 logements / hectare. Il s'agit d'un nombre de constructions limité, visant à éviter l'urbanisation sur le parc de la propriété, et à conserver le maximum d'espaces de pleine terre arboré en parc paysager. Ces 6 constructions nouvelles sont situées au sein du périmètre de l'enveloppe urbaine définie par le PNR Oise Pays de France.

Sur ce secteur, considérant l'intérêt patrimonial du site et l'enjeu d'intégration paysagère des futures constructions, la commune souhaiterait pouvoir garantir la cohérence architecturale des constructions réalisées. Pour cela, un cahier des charges de cession des lots est prévu et s'imposera aux futurs propriétaires. Le cabinet d'architectes en charge de définir ce cahier des charges a déjà été retenu, et l'accord de l'ABF a déjà été obtenu.

Afin de tenir compte des nuisances sonores liées à la RD316, le tampon boisé existant le long de l'infrastructure de transport sera conservé, identifié dans les OAP en tant qu'«emprise arboré à conserver». Les merlons existants au nord du parc seront à conserver dans le cadre de l'aménagement d'une nouvelle construction au nord du parc.

Les accès aux lots prévus allée du Pays de France se feront directement par cette allée. L'accès au lot prévu par la rue de Thelle se fera également par cette rue déjà aménagée et équipée pour accueillir une nouvelle construction.

Les futures constructions seront bien intégrées au parc du château, considérant les nombreux arbres à préserver, identifiés dans l'étude du PNR. Ainsi, depuis le parc du château, et notamment depuis l'allée des Tilleuls qui mène aujourd'hui au Château de la Motte (siège de la C3PF), la perspective paysagère offrira une vue sur les essences d'arbres à protéger (notamment le grand séquoia), et sur le Manoir de la propriété Lavigne, mais les 5 lots prévus plus au nord seront masqués par ce patrimoine naturel et architectural. Depuis la RD316, la frange végétale à maintenir le long de cette infrastructure masque totalement l'intégralité du parc, ce qui permettra de masquer la construction prévue plus au nord depuis les franges du tissu urbain.



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Extraits de l'étude du PNR

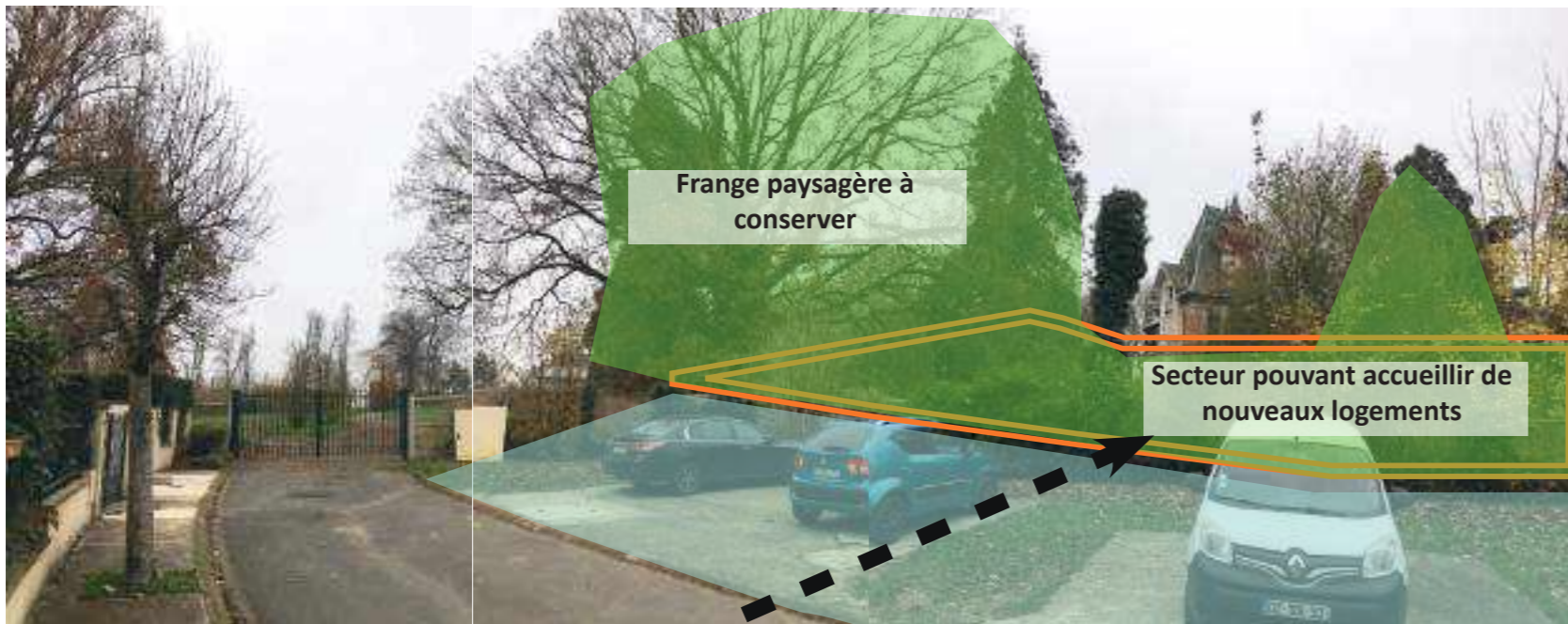
Diagnostic et enjeux • Couverture végétale et patrimoine arboré



Principes d'organisation - Zoom sur le secteur des lots à bâtir



Vue depuis l'allée du Pays de France



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Périmètre du secteur soumis aux OAP
 - ➔ Principe d'accès principal au domaine à privilégier
 - ➔ Principe d'accès secondaire à étudier
 - ➔ Accès privilégiés aux cycles possibles
 - Emprise pouvant recevoir de nouvelles constructions
 - Maison et ses abords à valoriser
 - Emprise déjà aménagée pour du stationnement et accès aux nouvelles constructions depuis l'espace public (hors OAP)
 - Emprise pouvant recevoir de nouvelles possibilités de stationnement sur emprise arborée
 - Grand arbre d'intérêt paysager à préserver (si l'état sanitaire le permet)
 - Emprise arborée à conserver pouvant être aménagée en avec paysager
 - Emprise pouvant être aménagée en esplanade pour festivités de plein air
 - Meublé à conserver (voirie sociale)
- Pas plus de 6 nouvelles constructions vouées à du logement (6 nouveaux logements au maximum) sur l'ensemble du secteur**

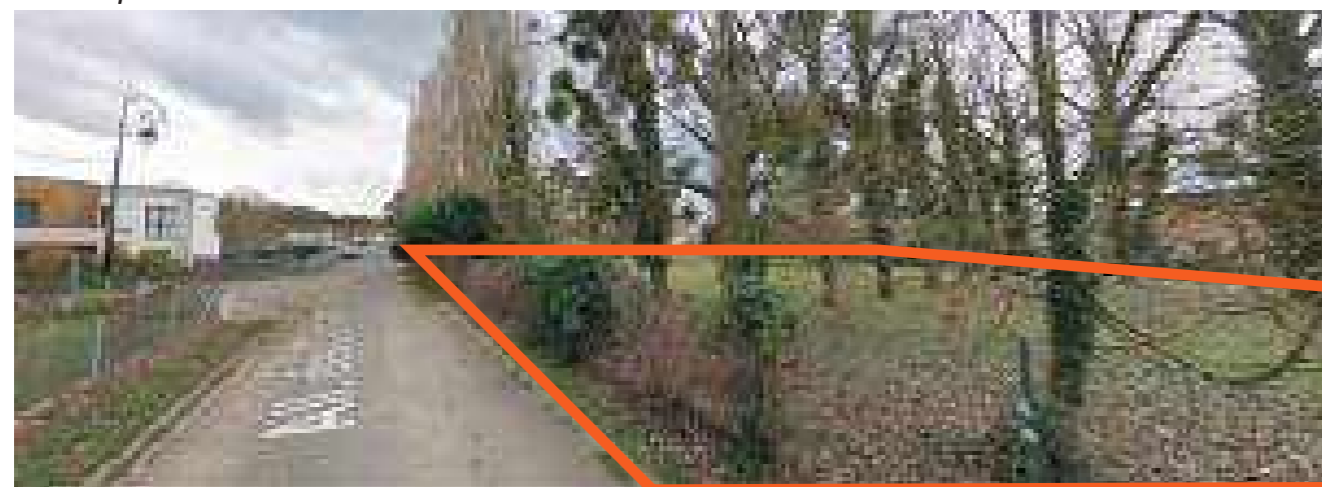
Source : Cadastre Août 2020
Carte : Avril 2023
Ech. 1:2000ème

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Une grande propriété d'environ 0,5 hectare située allée des Cerisiers, bâtie entre 1970 et 2000, a fait l'objet d'un permis pour division de la propriété en 7 nouveaux lots à bâtir dans le jardin de la propriété. Ce projet, conforme au PLU de 2011, a été accepté par le service instructeur. Une opération similaire avait conduit à la division de la grande propriété voisine en 3 nouveaux lots à bâtir construits en 2012. Cette opération fait face au lotissement de 8 maisons à toit plat de l'allée de la Grenouillère. Il n'est pas prévu d'orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur, considérant qu'il s'agit d'un coup parti, déjà accordé.



Vue depuis l'allée des Cerisiers



Une quinzaine de logements (11 lots à bâtir exactement) sont accordés chemin du Vauvouard, près du lotissement existant proche du golf de Mont-Griffon. Le lotissement porte le nom de « Clos du Fresne ». Les travaux d'aménagement sont en cours. Il s'agit là encore d'une grande propriété antérieure aux années 2000, divisée en plusieurs lots. Il n'est pas prévu d'orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur, considérant qu'il s'agit d'un coup parti, déjà accordé.



Perspective aménageur



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Sur l'opération récente de la rue du Chêne, proche de l'allée de la Grenouillère, dénommée «La Petite Halle» par l'aménageur, au moment du dernier recensement Insee de 2020, il restait encore 8 logements individuels à bâtir sur les 18 prévus par l'opération. En 2023, tous les lots sont désormais construits et occupés. L'occupation de ces logements aura des incidences sur les projections démographiques, c'est pourquoi le projet communal en tient compte. Il s'agit d'un lotissement de maisons à énergie passive et au caractère contemporain qui s'organisent autour d'une halle ouverte.



Lotissement «La petite Halle» proche de l'allée de la Grenouillère



• Environ 150 logements par mutation et densification maîtrisée de secteurs ciblés dans le bourg

Les objectifs de développement chiffrés prévoient un gain de 350 logements d'ici 2035, en compatibilité avec l'objectif d'augmenter la densité humaine et la densité de logements de 15% défini par le SDRIF, et en compatibilité avec le nombre de logements potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine par le PNR dans son Schéma d'orientations urbaines de la Charte du Parc.

En tenant compte du potentiel de logements existants par variation de la vacance, comblement des dents creuses, et du potentiel de logements induit par les opérations en cours qui viennent d'être listées (opérations achevées depuis 2020, dont les PC ont été accordées, ou dont les études sont à un stade suffisamment avancé), il reste à confirmer de nouveaux secteurs de renouvellement urbain pour répondre aux objectifs chiffrés de développement démographique. Le potentiel résiduel serait donc autour de 150 logements ciblés principalement autour du pôle gare. Deux autres secteurs de renouvellement urbain sont ciblés, de façon à maîtriser la densification, en tenant compte des tissus urbains avoisinants et des contraintes environnementales des secteurs, en particulier en matière de gestion des eaux pluviales et du risque d'inondation.

Sur le pôle gare, la densification attendue est cohérente avec l'objectif du SDRIF et du code de l'urbanisme d'augmenter les densités de population autour des transports en commun, de façon à limiter l'usage de la voiture et à limiter les émissions de CO₂. Ce secteur vise à permettre la mutation du tissu bâti pavillonnaire autour de la rue des Bruyères, de la rue du Maréchal Joffre et de la rue de Moanda, vers des opérations d'ensemble pouvant inclure environ 140 logements au total, sous forme de collectifs ou d'habitats groupés.

La densification du secteur est rendue possible par le règlement écrit du secteur «Udg», qui rend possible une hauteur pouvant aller jusqu'à 11 mètres au faitage, une hauteur similaire au tissu bâti ancien de la zone «Ua», alors que le reste de la zone urbaine pavillonnaire «Ub» et «Ud» limite la hauteur des nouvelles constructions à 9 mètres au faitage. Cette disposition rend possible la construction de petits collectifs de 3 niveaux comme sur la résidence Erik Satie face à la gare, avec un rez-de-chaussée, un étage et des combles pouvant être aménagés (R+1+C).

Le règlement de la zone «Udg» encadre les possibilités de mutation à 3 logements par unité foncière, à l'exception de 3 secteurs bien ciblés permettant un nombre de logements plus important. En dehors de ces 3 secteurs spécifiques, on compte au total 42 unités foncières. Une quinzaine de ces propriétés a été estimée comme pouvant muter sur le temps du PLU, soit environ 40 logements par mutation de ces propriétés. Cette maîtrise de la densification est justifiée et rendue nécessaire par la capacité limitée des équipements scolaires, qui impose un phasage et une maîtrise du développement des opérations d'habitat et d'accueil de nouveaux ménages.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

En cohérence avec l'enjeu de densification autour du pôle gare, dans la continuité de l'opération de petits collectifs de la résidence Erik Satie, 3 zones sont donc ciblées dans lesquelles les programmes de plus de 3 logements sont admis, sous condition de présenter une opération d'ensemble. Il s'agit du secteur constitué de 4 parcelles dans la continuité de la gare, au Sud-ouest du carrefour rue des Bruyères / rue du Maréchal Joffre ; du secteur un peu plus au Sud de la rue Moanda et à l'Ouest de la rue du Maréchal Joffre ; et du secteur au Nord de la rue Moanda et à l'Est de la rue du Maréchal Joffre.

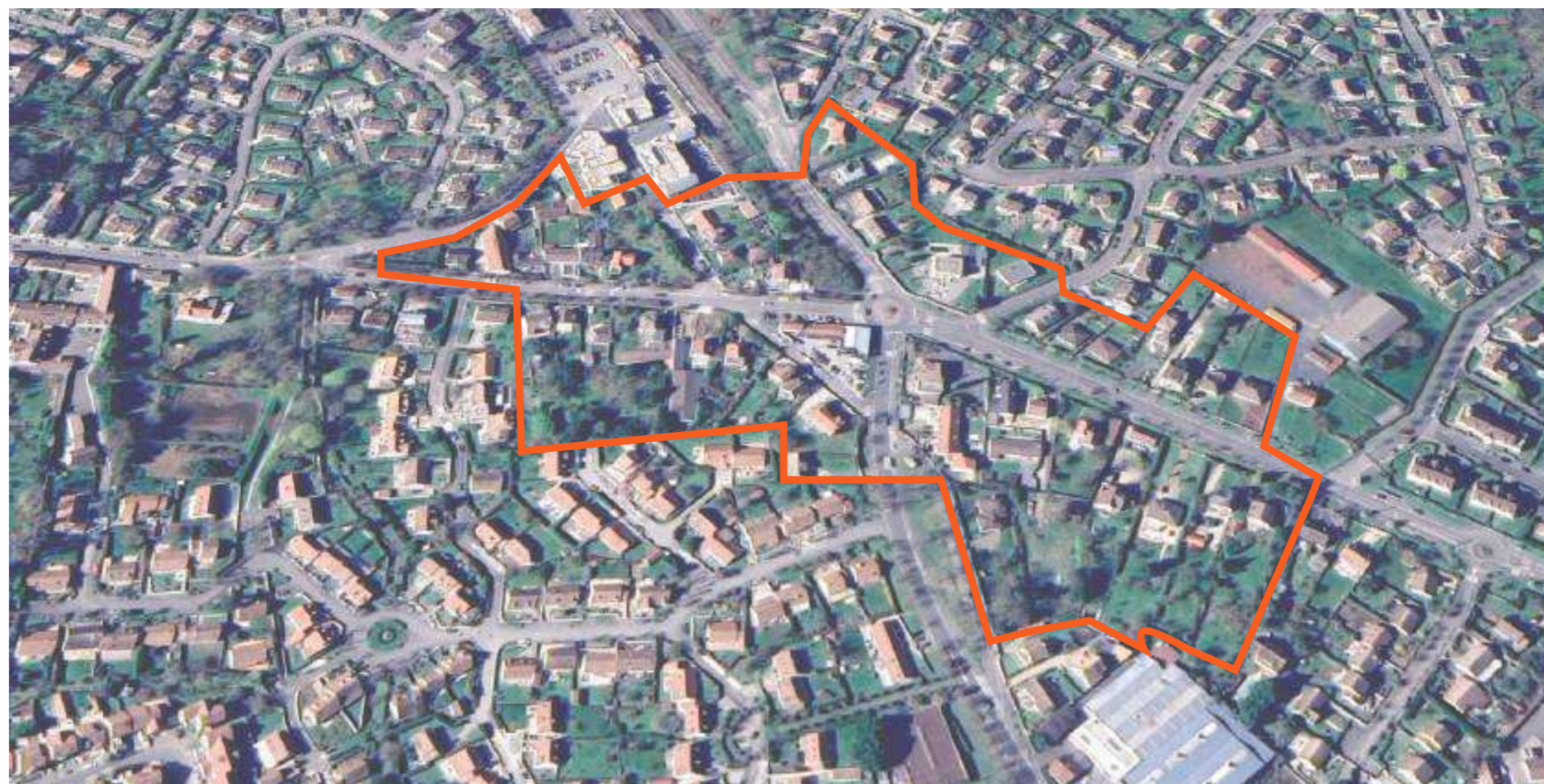
Ces 3 secteurs représentent respectivement 2100 m², 2200 m² et 2600 m², soit au total 0,69 hectare. Sachant que les densités de la dernière opération de mutation d'un pavillon vers du logement collectif située en face de la gare, rue Erik Satie, a abouti à une densité de près de 150 logements / hectare (50 logements sur une surface de 3500 m²), on peut donc s'attendre à une centaine de logements ne serait-ce que sur ces 3 secteurs. Les dispositions réglementaires visant à encadrer les secteurs de densification sont donc cohérentes avec les objectifs du PADD.

Ce dernier secteur de densification possible du bâti permettra de valoriser l'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée de l'opération, le long de

la rue de Moanda (RD922z), qui supporte un flux de véhicule quotidien permettant de justifier le développement et l'extension de la polarité commerciale, existante au niveau du carrefour de Luzarches, et dans la continuité des commerces de Chaumontel.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifient des emprises devant rester à dominante végétale, de type jardin, en raison de l'intérêt paysager de ces emprises végétalisées pour l'intégration paysagère d'éventuelles nouvelles constructions, et participant à l'entrée de bourg depuis la rue des Bruyères et la rue du Maréchal Joffre. Les OAP précisent également que le retrait des constructions par rapport à la rue sera d'au moins la demi-hauteur de la construction réalisée, et que cet espace devant la construction devra être végétalisé sur au moins 50% de l'emprise. Ces dispositions participent ainsi à l'intégration paysagère de ce secteur de renouvellement urbain par les franges végétales à préserver, ou à créer.

Au sein du périmètre du pôle gare, 5 bâtiments présentant un intérêt patrimonial sont à conserver. Il s'agit de villas d'agrément et de maisons bourgeoises historiques. La préservation du patrimoine bâti historique permettra de garder une identité au secteur.



Villas et maisons bourgeoises identifiées comme patrimoine bâti à préserver

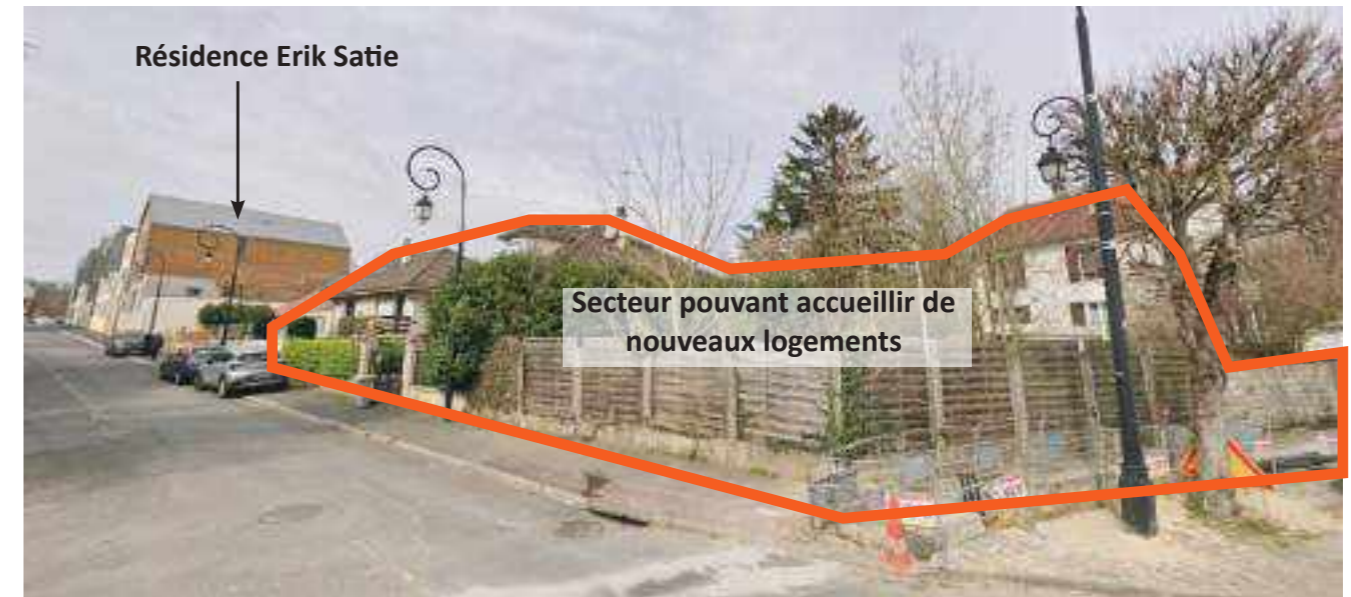


II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Secteur de densification sous forme d'opération d'ensemble dans la continuité de la gare



Secteur de densification sous forme d'opération d'ensemble au sud de la rue de Moanda



Secteur de densification sous forme d'opération d'ensemble au nord de la rue de Moanda



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Un second secteur est ciblé pour rendre possible une densification dans le bourg. Il s'agit du secteur de l'ancienne ferme de la rue Vivien, déjà identifié comme secteur de renouvellement urbain au PLU de 2011, et situé à proximité du centre-ancien, et de ses commerces, services et équipements.

Sur ce secteur, les possibilités de mutation encadrent à un maximum de 6 logements supplémentaires. L'emprise réellement constructible représente environ 3000 m², soit une densité minimum de 20 logements / hectares. Ces logements pourront être créés par division des bâtiments de l'ancien corps de ferme implanté à l'alignement de l'emprise publique, et éventuellement par construction de nouveaux bâtiments à l'arrière.

Le bâti existant devra être conservé, présentant en effet un intérêt patrimonial notable depuis la rue Vivien. L'accès principal à l'opération est à conserver depuis la rue Vivien, au niveau du portail existant. Un accès secondaire est possible depuis la rue du Clos Vivien.

À l'arrière, les OAP veillent à ce que soit conservé une emprise à dominante végétale (jardin végétalisé) qui jouera le rôle de zone tampon par rapport à l'ouvrage de gestion des eaux lié au ru du Pontcel présent en limite du secteur au nord. 3 arbres existent aujourd'hui à l'arrière du terrain : l'une des orientations des OAP vise à les préserver, si l'état sanitaire le permet. Enfin, des franges végétales seront à créer à l'ouest et à l'est de la zone, au contact du tissu bâti pavillonnaire, en lieu et place des anciens hangars d'activités pouvant être démolis.



Le troisième secteur de renouvellement possible, cadré également par des orientations d'aménagement et de programmation, est le secteur de la rue des Gantiers. Sur ce secteur, les OAP visent à cadrer le nombre de logements possibles à 5 au maximum (en tenant compte des logements existants), justifié par des rues anciennes étroites et inadaptées à une densification trop importante. Les conditions de circulation, de stationnement et d'accès sur cette rue, à sens unique, sont particulièrement difficiles, d'autant qu'un immeuble collectif a déjà été construit juste au sud de la rue des Gantiers. La rue des Gantiers ne peut être élargie en raison d'un mur en pierre à conserver pour son intérêt patrimonial, dans le paysage urbain du quartier. De façon à limiter les flux de véhicules, les constructions qui seraient admises sur le secteur correspondront nécessairement à des logements (pas d'activités économiques en raison des flux qu'elles pourraient engendrer). Enfin, les OAP précisent que les constructions futures devront s'implanter avec un retrait minimal de 6 mètres de l'emprise de la voie publique, là encore pour améliorer la visibilité et les conditions d'accès sur cette rue historique du bourg ancien.

Le cœur d'îlot, occupé aujourd'hui par des fonds de jardin, devra rester à vocation d'emprise à dominante végétale, au même titre que les autres cœurs d'îlots identifiés dans le bourg. Ces fonds de jardins sont protégés par leur identification dans les OAP du secteur, et par la zone «UAj» dans laquelle ne sont admis que les abris de jardin et les annexes de taille limitée.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme



Vue sur le secteur depuis la rue des Gantiers



2) Les équipements, les services et les loisirs

Les orientations du projet communal prévoient de consolider le rôle de Luzarches comme ville-pôle au sein du territoire de l'intercommunalité et du PNR Oise Pays de France, au regard de son poids démographique par rapport aux communes voisines, de son bon niveau d'équipements (notamment scolaire et périscolaire), de sa bonne accessibilité et de plusieurs équipements structurants au rayonnement intercommunal (commerces de proximité et marché, siège de la C3F et médiathèque). Le projet communal rend possible la réalisation de nouveaux équipements, services et loisirs au sein de l'ensemble de la trame urbaine. En effet, les équipements, services et loisirs sont aujourd'hui répartis dans l'ensemble du bourg, et il convient de rendre possible l'évolution normale de ces équipements (aménagement, extension...), et l'implantation de nouveaux équipements en fonction des besoins.

Le diagnostic du territoire a permis de recenser les différents équipements répartis dans la trame urbaine du bourg. Il apparaît que les zones Ua, Ub et Ud délimitées au PLU sont des zones à vocation mixte. La zone Ua du centre-bourg ancien concentre déjà une grande majorité des équipements et services existants, tandis que la zone Ub comprend le pôle gare de Luzarches.

La zone Up est spécifiquement dédiée aux équipements publics, de façon à conforter la vocation de ces secteurs et de rendre possible des dispositions réglementaires plus spécifique, en vue d'une architecture adaptée aux équipements publics, comme éléments repères de l'espace public. Cette zone comprend 3 secteurs : un secteur autour des équipements scolaires, du collège et l'école élémentaire, des équipements sportifs, du gymnase et de la salle polyvalente situés au sud du bourg ; un secteur autour de l'école maternelle et d'une possible extension de l'équipement au nord dans le coeur d'îlot ; un secteur comprenant des courts de tennis et équipements sportifs aménagés le long de la RD316 au sud du bourg ; et le 4^{ème} secteur correspond à l'ancienne zone «2AU» du PLU de 2011 sur l'emprise du domaine de La Motte à l'ouest du bourg, dont la vocation principale est de valoriser le parc et d'y accueillir un conservatoire, ainsi que l'extension du cimetière avec un colombarium.

Le règlement de ces différentes zones rend possibles l'évolution, l'extension, la mise au norme et la création de nouveaux équipements dans l'ensemble des zones urbaines Ua, Ub, Ud et Up. Dans ces zones, le règlement écrit tolère des dérogations aux caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère (hauteur, emprise au sol, implantation) pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, de façon à faciliter leur implantation rapide en cas de besoin, considérant que ces équipements, portés par la collectivité, répondraient aux enjeux de qualité fixés par celle-ci. En particulier, sur l'aspect extérieur des constructions, il est précisé qu'«une autre architecture reste autorisée pour les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général ou collectif et constituant un édifice repère dans la trame urbaine».

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le secteur NL répond, quant à lui, aux besoins d'évolution d'équipements de loisirs existants en dehors des enveloppes urbaines constituées. Il s'agit des terrains de sport situés dans la vallée du Popelin à l'Ouest du bourg (terrain de football) ; du domaine de Lassy lié à un ancien centre de vacance d'Air France ; et du city-stade de Luzarches aménagé au sud du bourg le long de la RD316. De ce fait, le secteur NL rend possibles les constructions et installations à usage de loisirs et de sports liées aux activités et aux structures existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan. Dans le secteur NL, sont également autorisées les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone, et le logement nécessaire à la surveillance et à l'entretien des activités autorisées qui sera nécessairement intégrés dans le volume d'une construction existante à usage de loisirs et de sports.

En parallèle à cette réglementation rendant possibles l'évolution des équipements existants et l'implantation de nouveaux équipements en zone «U» du PLU, des secteurs préférentiels ont été ciblés pour répondre à des enjeux spécifiques en matière d'équipements, services et loisirs, en mesure de répondre aux besoins actuels de la population, et aux besoins induits par le développement démographique du scénario retenu.

- **L'aménagement du parc du Domaine de La Motte**

Alors que le manoir du parc du Château de la Motte finit à peine sa mutation en équipement public et que son parc s'engage également dans une campagne de réhabilitation et se destine à permettre de nouveaux usages, le projet communal vise à explorer les capacités d'accueil du parc du vieux château (nommé aussi domaine de « La Sapinière» ou propriété Lavigne) pour une valorisation du site, rendue possible par le biais de cette révision du PLU et le passage d'une zone «2AU» à une zone «Up». La commune de Luzarches est accompagnée par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France dans sa réflexion. À ce titre, le PNR a porté une étude permettant d'explorer plusieurs scénarios d'aménagement, en tenant compte des besoins exprimés par la municipalité.

Les scénarios ont donc cherché le meilleur positionnement des équipements souhaités par la commune, tout en tenant compte du site, de ses perspectives paysagères, du diagnostic de ses arbres et de la topographie du site. Un conservatoire de musique, danse, théâtre, de portée intercommunale, d'une emprise au sol de 2000 m² est ainsi envisagé à l'intérieur du parc, complétant, à terme, l'offre culturelle présente au château de la Motte (médiathèque). Un boulodrome, sur une surface de 500 à 1000 m², est attendu, comprenant 10 terrains aux normes permettant les compétitions (4m x 15m pour les compétitions nationales ou internationales, 3m x 12m pour les autres compétitions). Enfin, l'extension du cimetière existant est à prévoir.



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Après un diagnostic du site, l'étude a abouti à une analyse des invariants pour garantir une certaine qualité au projet :

- Préserver l'intégrité et la vacuité de la clairière comme expression du parc et permanence d'un dialogue visuel historique avec le vieux château : à ce titre, l'extension du cimetière initialement prévue dans la continuité du cimetière existant est finalement reportée au nord du parc, dans une zone boisée et embroussaillée, afin de conserver la clairière.

- Protéger les vieux arbres monumentaux : à ce titre, un diagnostic fin a été réalisé dans le cadre de l'étude, aboutissant à une cartographie concrète des arbres à protéger. Des prescriptions visant à l'entretien de ces arbres sont édictées.

- Conserver l'enveloppe arborée au contact de la déviation : le choix de la localisation des équipements ne vient pas altérer le cordon boisé qui longe la RD316.

- Maintenir le filtre entre le château de La Motte et le vieux château et rétablir

une relation spatiale entre les deux parcs : le choix de la localisation des équipements ne vient pas s'interposer entre les 2 éléments de patrimoine bâti.

- Retrouver des relations visuelles avec la vallée de l'Ysieux : le choix d'implantation des équipements devra permettre de conserver la perspective sur l'entité paysagère de la vallée de l'Ysieux.

- Localiser le conservatoire à distance des aires visuelles des monuments patrimoniaux.

- Mutualiser les équipements de voirie entre le conservatoire et le cimetière.

En tenant compte de ces invariants, un scénario a été retenu. Grâce à cette étude, traduite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'aménagement du site sera particulièrement qualitatif.

Scénario retenu dans l'étude du PNR



L'étude précise également la volumétrie du conservatoire, l'implantation, la toiture et les types de matériaux recommandés en façade et en toiture.

Les équipements s'implanteront dans une partie du parc très enfrichée, constituée d'enchevêtrement de saules marsaults, d'érables, et de ronciers. Émergent de la friche de grands arbres en état de dégénérescence du fait du manque d'entretiens du parc depuis plusieurs décennies.

Etat actuel d'enfrichement d'une partie du parc du domaine de La Motte



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

• Conforter et valoriser le pôle de la gare de Luzarches

Une étude d'intermodalité de la gare permettra d'intégrer dans d'éventuels projets à venir, l'ensemble des modalités de circulation (piétons, vélos, voitures) et la possible création de places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la gare. Bien que les conclusions de cette étude n'aient pas encore été communiquées, le projet communal rend possible l'aménagement du parvis de la gare, classé en zone «Ub» au PLU.



• Rendre possible une activité de maraîchage et de parc agro-paysager pour valoriser la zone humide

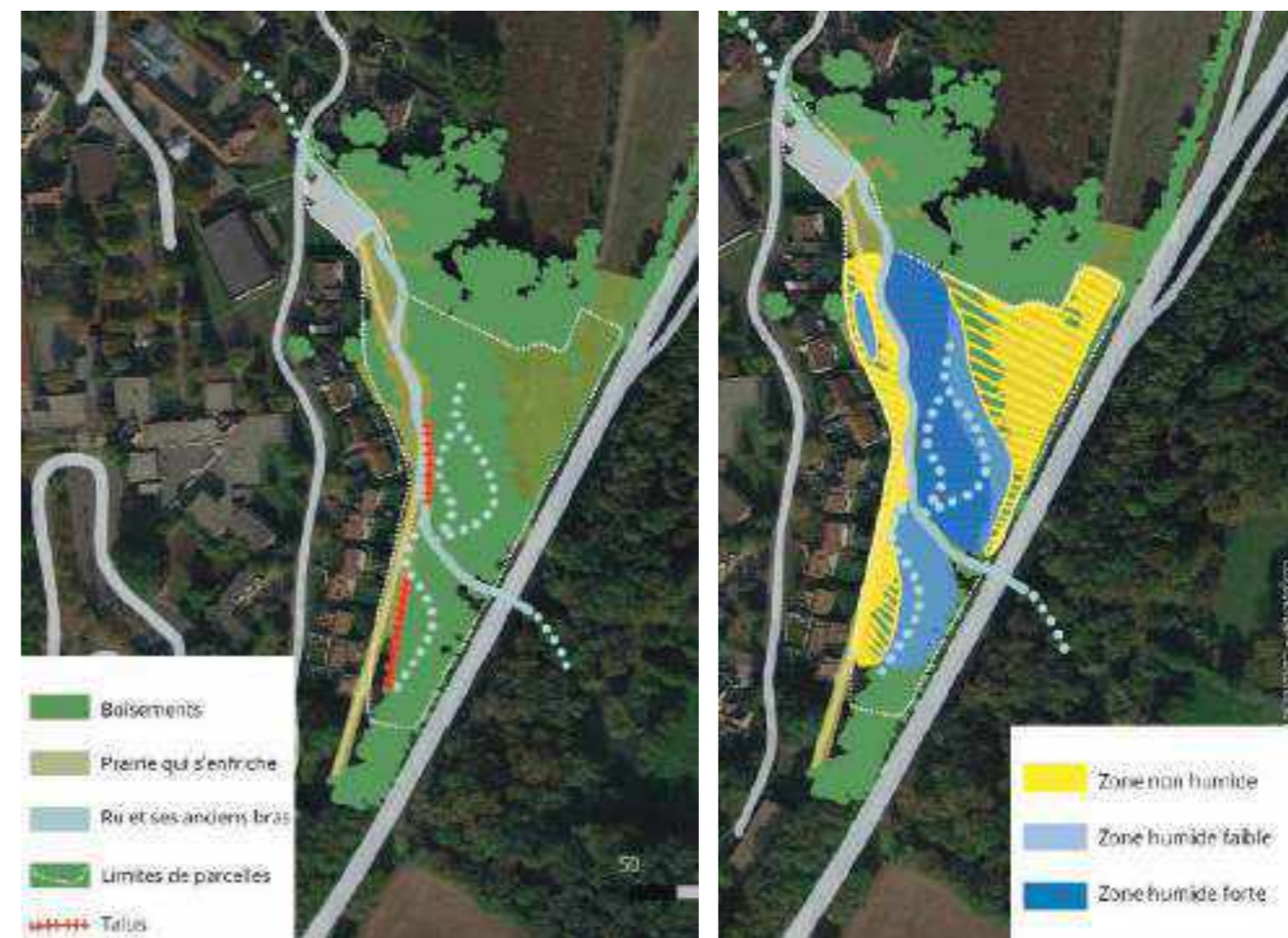
Ce projet de maraîchage se situe sur un site de 1,9 hectare au sud-ouest du bourg sur des milieux naturels entre le tissu urbain et la déviation RD316. Il s'agit d'un secteur traversé par le ru du Popelin, avec des mégaphorbiaies d'intérêt écologique le long du ru et des boisements occupants une grande partie du terrain.

Ce projet de maraîchage vise à la fois à alimenter les habitants en circuit-court (marché ou Amap), à proposer des animations spécifiques notamment aux scolaires présents à proximité du site choisi, afin de reconnecter les enfants au vivant, et à valoriser les milieux humides de la vallée du Popelin qui ont tendance à se refermer et à s'embroussailler, à des fins de restauration de prairies humides ou d'habitat qui pouvaient exister préalablement aux boisements.

Une étude est donc en cours, pilotée par le PNR, afin de réfléchir à une conception qualitative du projet, à son aménagement et son animation. Les enjeux identifiés par le diagnostic visent à maintenir les continuités écologiques du secteur, à rendre perceptible et entretenir le cours d'eau du Popelin, et à valoriser ce site aujourd'hui en friche. Le diagnostic a mis en avant une zone humide avérée sur 60 % de la zone. Or, la fonctionnalité de cette zone humide semble aujourd'hui altérée du fait du manque de gestion de ce site : le diagnostic de l'étude met en évidence un sol fortement chargé en azote (peut-être lié à un manque de micro-organismes se développant dans des sites bien aérés, qui décomposent l'azote du sol), et des blocages en potassium et en phosphore semblent apparaître.

Étant donné la présence de zones humides avérées, le projet de ferme pédagogique en tient compte et ne prévoit pas une mise en culture de l'ensemble des parcelles : des aménagements adaptés aux milieux humides sont prévus. Seuls les sols non humides seront mis en culture maraîchère, sur environ 5000 m². Sur la zone humide, une cressonnière de 1000 m² est envisagée. Pour le reste de la zone humide, et pour une bonne gestion des milieux en évitant l'embroussaillage, une mise en pâture de la zone, avec une vocation de ferme pédagogique, est prévu.

Extrait du diagnostic agro-paysager de l'étude pour un projet de ferme maraîchère



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

3) Le développement économique

• Maintenir des commerces et services de proximité

Le projet communal veille à maintenir la structure commerciale, notamment les commerces et services de proximité implantés dans le centre-ancien, autour de la halle, le long de la rue du Pontcel et de la rue Charles de Gaulle. Cette structure commerciale participe pleinement à l'attractivité de la commune, et répond aux besoins du quotidien des habitants, ainsi que des habitants des villages aux alentours, et des personnes venant travailler sur la commune de Luzarches. L'amélioration qualitative de l'espace public, de l'accessibilité et du stationnement (parking de la place de l'Ange) dans le centre-ancien y contribue.

Ces activités commerciales auront la possibilité de se développer sur place. Pour assurer le maintien des rez-de-chaussée et des vitrines commerciales, le changement de destination des commerces et des services vers une autre destination que commerciale, artisanale, de bureaux, de services ou d'équipements est interdit dans l'ensemble de la zone «Ua» (secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme).

En outre, le règlement écrit de la zone «Ua», dans laquelle sont concentrés les commerces et services de proximité, précisent que les unités commerciales de plus de 200 m² ne sont pas admis dans le centre-ancien, de façon à éviter de concurrencer le commerce de proximité par de grandes enseignes.

• Promouvoir les activités artisanales, commerciales, et de services dans l'ensemble du bourg

Dès lors que les activités économiques sont compatibles avec le voisinage habité, et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées, le développement d'activités économiques est rendu possible dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine, soit par transformation de tout ou partie de bâtiments existants en activités économiques, soit par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'activités. Il s'agit d'encourager la création de services, de commerces, d'activités de proximité n'induisant pas de nuisances, au sein des tissus existants ou à créer.

4 zones sont identifiées pour l'accueil exclusif d'activités économiques, classées en zone «Ue» en raison de la taille des activités qu'elles accueillent. Il s'agit du carrefour market en limite avec Chaumontel, du Champion en limite avec Seugy, du centre d'exploitation du service territorial des routes du Conseil départemental situé rue des Bruyères à l'Ouest du bourg, et de la friche constituée de 2 bâtiments d'activités à l'abandon rue des Gantiers, pouvant être réinvesti à vocation économique, ou évoluer à termes vers des équipements en fonction des besoins recensés.

En revanche, le site d'activités de la Grenouillère n'a pas été identifié dans une zone spécifiquement dédiée aux activités économiques, ou dans une zone mixte comme c'était le cas au PLU de 2011 (zone «Udm»). Le retour d'expérience met en évidence une mixité des destinations qui fonctionne mal entre l'habitat et les activités de petit artisanat ou de logistique. La cohabitation entre les activités et l'habitat est, en effet, difficile en raison du type d'activités implantées, génératrices d'un trafic important, et donc de nuisances pour l'environnement résidentiel. Il est prévu la délocalisation du centre technique municipal sur ce site, à proximité de la poste. Le règlement du PLU, à travers la zone «Ud», rend possible une évolution du site vers des activités moins nuisantes, voire vers de l'habitat exclusivement.

• Développer le tourisme à travers des activités attractives (restauration, hébergements, golf, activités équestres, fauconnerie...), et à travers la valorisation du patrimoine

Le manoir Lavigne (aussi appelé le Chalet) pourrait faire l'objet d'une exploitation commerciale en vue d'une valorisation touristique du secteur : un projet de restauration, d'hébergement touristique, ou encore l'accueil d'un équipement d'intérêt général, cohérent avec la vocation loisirs et culture du parc du domaine de la Motte, y est envisagé. L'étude du PNR, traduite au PLU, veille à l'intégration paysagère du site. Le séquoia remarquable au sud du manoir devra être préservé, et l'étude met en avant les types de clôtures à privilégier pour conserver les vues et favoriser leur intégration dans ce paysage de parc végétalisé : autour du manoir, une clôture en châtaignier avec plantes grimpantes est préconisée. La commune étant propriétaire, ce type de recommandation pourra être notifié dans le cahier des prescriptions prévu sur ce secteur. Le manoir en lui-même est protégé au plan par son identification (article L151-19 du code de l'urbanisme).

Principes d'organisation - Zoom sur le secteur Allée Pays de France



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le développement touristique de Luzarches passe également par la valorisation de son patrimoine bâti remarquable, avec notamment la possibilité d'aménager un belvédère sur les hauteurs de la Croix Saint-Côme (ER n°12). De nombreuses façades et petit patrimoine bâti remarquable sont protégés et mis en valeur au PLU par leur identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments identifiés sont situés pour un grand nombre sur les itinéraires touristiques valorisés par le l'Office de Tourisme Grand Roissy et son bureau local installé à Luzarches, par le PNR, et par Val d'Oise Tourisme. Par ailleurs, le règlement écrit du PLU veille à protéger le patrimoine bâti et naturel par des dispositions adaptées.

Vue sur la Croix Saint-Côme, où un projet de belvédère est envisagé



Le projet communal tient compte de l'activité golfique présente depuis 1990 sur la commune. Le projet d'agrandir et rénover l'hôtel du golf de Mont Griffon, déjà prévu au PLU de 2011, reste d'actualité. D'ici 2025, ce projet devrait permettre la création de 80 nouveaux emplois sur la commune. Selon le dernier projet, il s'agirait d'ajouter 150 chambres de plus à l'hôtel, qui en compte 54 actuellement. Le projet prévoit aussi de mener des travaux afin de faire passer l'établissement de 3 étoiles à 4 étoiles et d'agrandir le centre de conférence. Plusieurs études de faisabilité architecturales ont été commanditées par le porteur de projet afin d'intégrer l'extension avec le style normand avec faux-colombage de l'hôtel existant, et avec le site paysager du golf et de sa topographie vallonnée.

Le projet communal autorise ainsi les aménagements légers liés au golf (aménagement paysagers pour l'entretien des 2 parcours, l'un de 18 trous, l'autre de 9 trous) dans le secteur « Ng ». En revanche, les possibilités de constructions nouvelles sont cantonnées au secteur « Ngc », qui rend possible l'extension de l'hôtel de Montgriffon. Ces dispositions existaient déjà au PLU de 2011, elles sont simplement maintenues dans le projet de PLU révisé. Ainsi, le « zoom » qui figure au PLU actuel, concernant les possibilités d'extension de l'hôtel du golf de Montgriffon, a été reporté au PLU révisé, et le projet reste le même. Le plan-masse du projet, communiqué par les représentants du golf lors de l'élaboration du PLU de 2011, a permis de délimiter précisément l'emprise constructible et la hauteur maximale de la construction. Ainsi, si le secteur « Ngc » représente une superficie de 2,17 hectares, les possibilités de constructions nouvelles représentent environ 5000 m², et la hauteur maximum est limitée à 12,4 mètres.

Vue sur le bâtiment actuel de l'hôtel du golf, et plan masse inscrit dans le zonage du PLU



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Ce projet est en compatibilité avec la Charte du PNR et avec le SDRIF. Le PLU n'autorise pas l'emprise du golf à changer de destination, mais rend possibles les extensions ou aménagements complémentaires aux équipements existants et nécessaires à l'activité économique, réalisés à l'intérieur du site, comme le prévoient les orientations de la Charte du PNR. À noter que l'emprise du golf est située en dehors de tout périmètre de protection écologique (Natura 2000, Znieff, Zico, ENS, zone humide), mais que le site est en intégralité dans le site classé de la vallée de l'Ysieux, impliquant l'avis de l'ABF sur les projets d'aménagement et de constructions nouvelles.

Le territoire du PNR est l'une des destinations touristiques privilégiées du nord de Paris. La présence d'un patrimoine naturel et culture présentant un grand intérêt, et la localisation géographique du secteur proche de l'agglomération parisienne et de Roissy génère une fréquentation importante. Les activités de tourisme et de loisirs contribuent à l'économie du territoire, en générant notamment de nombreux emplois. Le diagnostic de la Charte du Parc naturel régional met en avant une trop faible fréquentation des hébergements par la clientèle touristique de découverte, et un manque d'offre d'hébergement de moyenne gamme et de groupe. L'objectif pour le PNR est de tirer davantage parti des atouts que possède le territoire pour développer cette économie touristique, en faisant du territoire du Parc une destination pilote et exemplaire en matière d'éco-tourisme. Le syndicat mixte du PNR accompagne la création et le développement de projets d'hébergement qui répondent à cet objectif.

Au regard de ce constat, outre le projet d'extension de l'hôtel du golf, le projet communal rend possible le développement d'une offre d'hébergements touristiques sur le territoire communal, afin de répondre aux besoins identifiés, en particulier par valorisation du patrimoine bâti remarquable de Luzarches. 6 grands domaines patrimoniaux ont notamment été identifiés sur la commune. Il s'agit des château de Rocquemont, château de Chauvigny, villa des Champs, château de St Thaurin, château de Chaumontel et abbaye d'Herivaux. Il s'agit de grandes propriétés d'une grande valeur patrimoniale et présentant encore une unité et une identité. À travers le secteur spécifique «Ngd», le projet communal rend possible le changement de destination de ces châteaux, qui sont pour la plupart à usage d'habitat, vers de l'hébergement hôtelier et touristique (hôtel, gîte rural, gîte d'étape...), de salle d'art et de spectacle, de bureaux des administrations publiques et assimilé, d'établissements de santé et d'action sociale, de centre de séminaire. Afin d'adapter le patrimoine bâti à ces activités, une seule extension d'une construction existante, limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction, est admise, et à condition de présenter une architecture respectueuse de l'existant par son aspect et par sa volumétrie. L'évolution des grands domaines vers des activités commerciales peut également permettre de trouver plus facilement un acquéreur en cas de vente, et d'éviter que le patrimoine bâti ne soit délaissé et ne tombe en ruine, ou que le domaine ne soit plus entretenu.

Pour le domaine d'Herivaux, de par le classement de la grange au titre des monuments historiques, de son identification au titre de site classé et de sa proximité avec le massif boisé de Chantilly, une distinction a été faite : ce grand domaine n'est pas classé dans le secteur spécifique «Ngd» au plan de zonage, mais fait l'objet d'une

identification rendant possible le changement de destination des bâtiments vers de l'hébergement touristique ou activité de réception, au titre du L151-11 2° du code de l'urbanisme.

Possibilité de changement de destination des grands domaines vers de l'hébergement touristique et activité de réception. De gauche à droite et de haut en bas : château de St Thaurin, château de Chauvigny, villa des Champs et château de Rocquemont



En cas de nouvelles constructions liées et nécessaires à l'activité agricole dans la zone «A» du PLU, les dispositions réglementaires proposent aussi d'autoriser les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette diversification accompagne l'activité agricole existante. De façon à limiter le mitage de l'espace agricole, ces constructions et installations seront situées sur l'unité foncière de l'exploitation agricole existante. De même, dans le secteur «Ne» lié aux activités équestres, outre la possibilité de construire un nouvel abri pour chevaux de taille limitée, les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes constituant le complément de l'activité agricole sont autorisés.

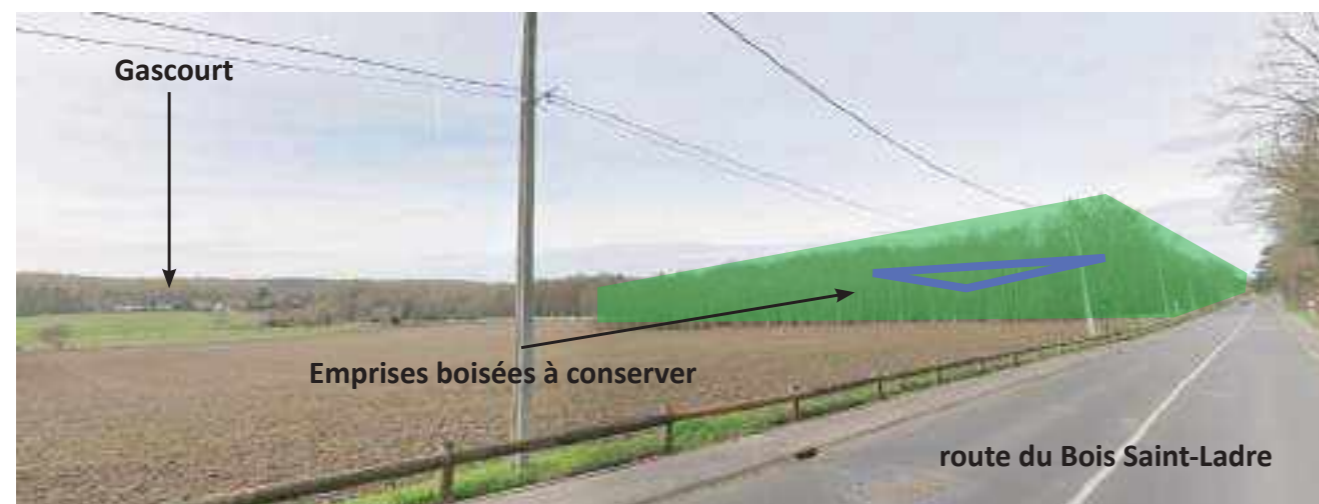
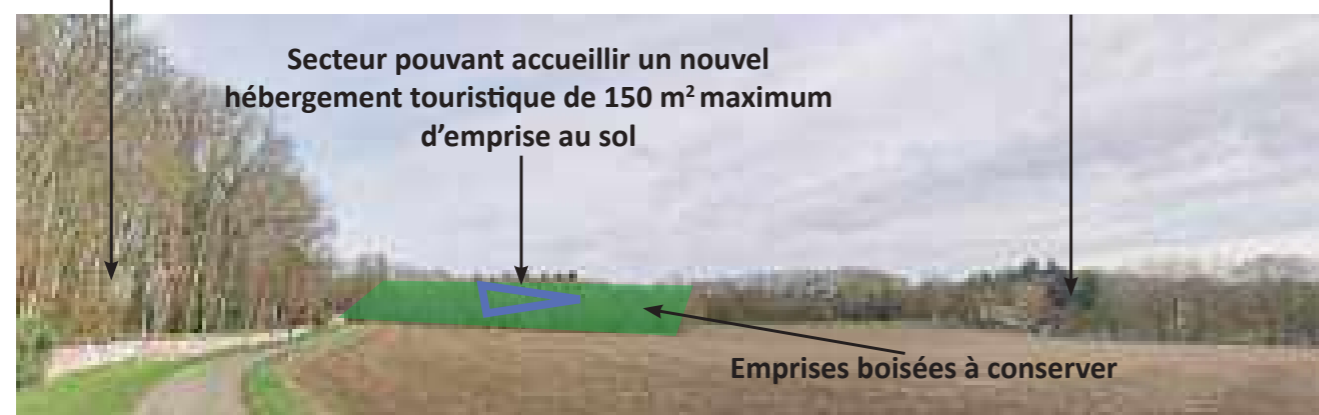
En lien avec les 3 grands domaines situés à l'Est du bourg, château de Chauvigny, château de St Thaurin et villa des Champs, un 4ème secteur rend possible l'accueil d'un nouvel hébergement touristique, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol. En effet, la possibilité de changement de destination et de création d'hébergement touristique dans le grand domaine ou dans la zone agricole dépend du bon vouloir des propriétaires, et reste donc très hypothétique (pas de projet connu allant dans ce sens recensés aujourd'hui sur la commune). De même, la concrétisation du projet d'extension de l'hôtel de Mont-

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Griffon reste dépendante des conditions de financement d'un tel projet par le propriétaire du golf, et donc incertain. De ce fait, le projet communal anticipe la réponse à la demande touristique, et pour développer l'offre sur la commune, il rend possible l'implantation d'une nouvelle structure d'hébergement qui réponde aux besoins identifiés par le PNR, à savoir une offre d'hébergement pour les groupes, de moyenne gamme, tournée vers l'éco-tourisme. Ce projet est rendu possible sur un terrain dont la commune a la maîtrise foncière, de façon à maîtriser le projet. Le site retenu étant situé dans la vallée de l'Ysieux (mais en dehors du site classé), un certain nombre de conditions ont été fixées afin d'éviter les incidences sur le paysage. Un secteur «Nt» d'une surface limitée à 2000 m² située au milieu d'un boisement spontané (enfrichement progressif d'une ancienne parcelle agricole), rend ainsi possible une nouvelle construction destinée à un hébergement touristique dans la limite de 150 m² d'emprise au sol. Tous les pourtours de la parcelle en question sont identifiés en tant qu'élément planté à préserver, faisant que la nouvelle construction n'aura pas d'impact sur le paysage de la vallée de l'Ysieux. Ce boisement ne présente pas non plus un intérêt environnemental majeur, étant constitué d'arbres relativement jeunes qui ne sont pas dans la continuité d'un grand massif forestier. Ce bois n'est pas identifié dans la Charte du PNR comme espace boisé à protéger.

Château de Chauvigny

Villa des Champs



Les activités d'élevage et de dressage équestres, de location de box pour pension, et de poney-club, sont autant d'activités qui participent au développement touristique et au loisir des habitants du territoire. Conformément aux orientations de la Charte du PNR, le PLU rend possibles les projets de construction liés à ces activités, à condition d'être respectueuses des orientations environnementales et paysagère de la Charte (notamment tenir compte des milieux de fond de vallée). Le développement de l'élevage de chevaux est recherché pour une gestion équilibrée des espaces.

L'ensemble des activités équestres existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU est prise en compte par des secteurs spécifiques de la zone naturelle (secteur «Ne»), dont les dimensions sont limitées pour éviter le mitage de l'espace naturel de la vallée de l'Ysieux, et la localisation choisie pour être proche des sites équestres existants mais situés en dehors des perspectives paysagères remarquables et en dehors des zones humides répertorié par la DRIAT. Le poney-club de Thimécourt, le centre équestre La licorne de Bertinval, les Ecuries des Nonnains et la pension pour chevaux du Moulin de Luzarches ont ainsi la possibilité de créer de nouveaux abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité existante, et que leur nombre se limite à 1 abris d'un taille maximum de 18 m² par tranche de 1 hectare de zone naturelle. Ces abris devront être fermés sur 3 côtés au maximum, et sans dalle de béton, de façon à éviter leur évolution vers un autre usage, et à éviter l'artificialisation des sols par des structures qui restent démontables.

L'élevage équestre du Clos de la Dîme, situé au domaine d'Hérivaux, n'a pas fait l'objet d'un secteur «Ne» du fait des protections patrimoniales liées à l'abbaye : la grange aux dîmes est un bâtiment classé monument historique, le site est lui-même classé, et situé aux franges du massif de Chantilly inscrit dans le périmètre du site Natura 2000. En revanche, l'enquête agricole menée en 2022 auprès des exploitants du territoire a mis en avant un projet de bâtiment agricole à la sortie du hameau de Gascourt, porté par la même activité. C'est pourquoi, un secteur spécifique «Ne» a été inscrit pour rendre ce projet possible.



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Enfin, une activité de fauconnerie existe à l'arrière du château de Saint-Côme depuis 2005 et propose des formations et stages d'initiation. Là encore, pour tenir compte d'une activité existante qui participe au développement touristique et aux loisirs sur la commune, le projet communal en tient compte à travers un secteur «Ne» permettant un nouvel abris pour animaux de dimension limitée, et un secteur «Nf» voué à l'accueil d'un bâtiment lié et nécessaire à l'activité de fauconnerie existante, qui rend possible un bâtiment (en une seule fois) jusqu'à 250 m² d'emprise au sol.

- **Prendre en compte les besoins de l'activité agricole, tout en tenant compte de la sensibilité des milieux naturels**

Les orientations du projet communal confirment la possibilité d'exploiter les emprises qui ne sont ni inscrites en zone urbaine ou dans les secteurs spécifiques de la zone naturelle (Ng, Ngc et Nt liés à l'activité golfique et d'hébergement touristique, Ngv lié à l'aménagement possible d'une aire d'accueil des gens du voyage, NL liés aux activités de sport et loisirs, Nh et Nhce lié aux constructions isolées existantes à usage d'habitation, Nv lié aux aménagement hydrauliques, et Ner lié au projet de production d'énergies renouvelables), ni classées en EBC. Ces emprises, classées en zones naturelles ou agricoles, permettent la mise en culture ou pâturage, selon les types de sols. Elles représentent au total environ 903 hectares répartis dans la vallée et sur le plateau.

Parmi ces emprises, 53,5 hectares sont classés dans la zone agricole au PLU révisé, dans laquelle il est possible d'installer de nouveaux bâtiments agricoles de manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé : dans cette zone agricole, seules les nouvelles constructions liées ou nécessaires à l'exploitation agricole sont admises. Ces emprises agricoles sont situées au sud-ouest des limites communales, en lien avec la Plaine de France, et au nord du bourg. À noter que les emprises au sud-ouest sont classés dans le secteur «Ace» afin de tenir compte d'un corridor écologique et des liaisons relictuelles identifiés dans le Plan de référence de la Charte du Parc naturel régional Oise Pays de France. Dans ce secteur, les nouvelles constructions et installations autorisées en zone agricole sont également admises, sous conditions de prendre en compte la présence de corridors écologiques, par leur implantation et leur gabarit.

À ces 53,5 hectares de zone agricole, s'ajoute 6 secteurs «Ne» situés dans la vallée de l'Ysieux, et qui représentent un total d'environ 7 hectares. Dans ces secteurs, les constructions liées à nécessaires à une activité agricole existantes et à sa diversification sont admises. De façon à limiter le mitage du paysage et des milieux de la vallée par des activités équestre, les abris pour animaux sont limités à 18 m² d'emprise au sol, et à 1 seul abri par tranche de 1 hectare.

Dans la zone agricole du plateau de la plaine de France, et dans la zone naturelle de la vallée de l'Ysieux, les perspectives visuelles sont nombreuses au sein de ces paysages

ouverts. La recherche d'une bonne intégration au site est donc demandée pour toute nouvelle construction. L'insertion paysagère des nouveaux bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole qui pourront être construits devra être particulièrement soignée. Les dispositions réglementaires de la zone agricole «A» et de la zone «N» demandent ainsi à ce que les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol, implantées aux champs, fassent l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site : les bâtiments seront nécessairement accompagnés d'un pourtour paysagé constitué de haies ou de bouquets d'arbres.

Les 3 sièges d'exploitation présents sur la commune de Luzarches sont pris en compte pour permettre leur bon développement. Le corps de ferme de Gascourt est classé en zone urbaine liée aux hameaux (Uh), pour laquelle les nouveaux bâtiments agricoles sont admis, contrairement au règlement écrit des autres zones urbaines. Le siège d'exploitation de Thimécourt est classé en zone «Ne», dans laquelle les nouveaux bâtiments agricoles sont également admis. En lien avec les besoins identifiés dans l'enquête agricole auprès des exploitants du territoire lié au siège d'exploitation du domaine d'Hérivaux, un secteur «Ne» est prévu pour l'aménagement d'un nouveau bâtiment agricole au nord de Gascourt.

4) La circulation et fonctionnement urbain

- **Amélioration des circulations**

L'orientation principale concernant l'amélioration des circulations et des déplacements sur les secteurs agglomérés de Luzarches repose sur une réflexion pour améliorer 2 principaux carrefours à horizon 2035. Il s'agit de poursuivre le projet engagé de sécurisation du carrefour entre la rue de la Libération/route de Gascourt et la déviation (RD316) : ce carrefour est, en effet, stratégique pour permettre aux habitants des hameaux de Gascourt et de Thimécourt d'accéder au bourg à pied (25 mn) ou à vélo (moins de 10 minutes), de façon sécurisé. La traversée de la déviation est aujourd'hui particulièrement dangereuse au regard du trafic sur cet axe. Un emplacement réservé de 129 m² (ER n°19), situé côté Sud-est du carrefour, vise justement à l'aménagement de ce carrefour et de l'entrée de ville entre la RD316 et la route de Gascourt.



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Outre la sécurisation du carrefour, en donnant de la visibilité, l'acquisition de cette parcelle permettra de requalifier le paysage d'entrée de ville.

Le projet prévoit également d'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. Ce projet vise principalement à sécuriser les déplacements doux depuis le bourg vers les quartiers au nord de la RD922Z (route des Bruyères). Les projets envisagés de mutation du foncier, rendus possibles par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du pôle gare, devront prévoir l'évolution du carrefour entre la rue des Bruyères et la rue du Maréchal Joffre. Deux voies douces devront être aménagées : l'une le long de la rue des Bruyères et l'autre rue Moanda. L'emplacement réservé n°20, prévu le long de la rue des Bruyères, est voué à la concrétisation de ce projet. En parallèle, la mise en œuvre du schéma vélo confortera cette liaison par l'aménagement de la piste cyclable reliant Chaumont à Viarmes en passant par la route des Bruyères et la gare de Luzarches.



Plusieurs emplacements réservés sont prévus au PLU pour améliorer les conditions de circulation aux abords des secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions. Il est notamment prévu l'aménagement d'une voie d'accès vers le secteur de l'ancienne ferme de la rue Vivien (ER n°6), de façon à rendre possible un bouclage du réseau viaire entre la rue Vivien et la rue du Clos Vivien (aujourd'hui privée, mais ouverte au public).

La mise en sécurité de l'Allée du Pays de France (ER n°21) vise à démolir 2 bâtiments comprenant chacun 2 places de stationnement couvertes, situées dans le virage et masquant complètement la visibilité depuis l'allée du Pays de France, et à élargir la chaussée à cet endroit.

Un élargissement de la voie d'accès à l'école (ER n°9) est prévu afin de réaménager la place entre véhicules et piétons, et de mieux sécuriser l'accès pour tous.

Rue du Clos Vivien



Allée du Pays de France



Voie d'accès à l'école maternelle de Luzarches



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Sur certaines rues étroites du bourg, malgré le fait qu'elles aient été mises à sens unique, la place laissée pour les piétons n'est pas adaptée aux personnes à mobilité réduite. Les emprises gardées pour le stationnement, nécessaire à proximité des commerces et services, peuvent entraver les déplacements des piétons. De ce fait, une marge de recul des constructions est prévue, en vue d'un éventuel élargissement de ces rues anciennes à plus long terme. Il s'agit de la ruelle Lefèvre, de manière à obtenir une largeur d'emprise publique d'au moins 8 mètres (5 mètres de chaussée pour cette voie à sens unique, et 3 mètres de trottoirs de part et d'autre de la chaussée). Le même principe est appliqué rue des Gantiers et rue des Selliers. Cette disposition permet de ne pas entraver ces aménagements à long terme, en interdisant les nouvelles constructions entre l'espace public et le recul défini au plan (cet espace reste cependant propriété privée).

• Amélioration du stationnement

Le centre-ancien de Luzarches concentre équipements, commerces, services et fonction résidentielle, faisant que les capacités de stationnement arrivent rapidement à saturation certaines heures de la journée. Pour améliorer les conditions d'accès aux équipements, commerces et service, la municipalité a récemment aménagé la place de l'Ange, avec une capacité d'environ 70 places. Les places de stationnement restent malgré tout insuffisantes, et l'aménagement de l'espace public de la place de la République (place du Champs de foire) implique de trouver de nouveaux parcs de stationnement dans le centre-ville, pour compenser la centaine de places qui seront supprimées. Afin de poursuivre l'amélioration de l'offre de stationnement, 6 emplacements réservés permettront l'acquisition de terrains par la municipalité en vue d'y aménager du stationnement répondant aux besoins de l'intérêt général.

Un nouveau parc de stationnement, envisagé pour une quinzaine de places, est prévu sur l'emprise en cœur d'îlot rue Bonnet (ER n°1). L'aménagement d'une voie d'accès directement depuis la place de la République vers ce futur parking est envisagé (ER n°18). Au sud de la place de la République, une autre aire de stationnement est prévue sur le fond de jardin d'une propriété en longueur, bâtie côté rue Saint-Damien. L'accès se fera depuis la rue de la Paix (ER n°2).

En lien avec l'étude d'intermodalité de la gare, qui vise à intégrer l'ensemble des modalités de circulation (piétons, vélos, voitures) ainsi que la création de places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la gare, un emplacement réservé a été identifié sur le délaissé ferroviaire situé au sud de la voie ferrée et à l'ouest de la gare. Les conclusions de l'étude permettront d'affiner le projet.

Rue des Selliers, un parking d'une vingtaine de place est utilisé pour l'accès à l'école primaire Louis Jouvot. Ce parking est saturé aux heures de dépose et de ramassage

scolaire. Son extension est envisagée dans la continuité au nord, sur une parcelle attenante au ru du Popelin, donc non aménageable. Un emplacement réservé (ER n°17) répond à cet enjeu.

L'aménagement d'un parking est prévu dans l'étude d'aménagement du Domaine de la Motte, au sud des 5 nouveaux terrains voués à recevoir un logement, et rendu possible par la zone «Up» au PLU. Ce parking, ouvert au public, pourra être mutualisé pour l'ensemble des équipements (conservatoire, parc et esplanade, cimetière) et en tant que parking visiteurs pour les résidences voisines.

En dehors de la trame urbaine, à proximité des équipements, de nouvelles aires de stationnement sont également envisagées. Il est notamment prévu la création d'une aire de stationnement pour le stade, rue de Rocquemont (ER n°10), d'une superficie de plus de 1000 m², et la création d'une aire de stationnement pour les visiteurs du site d'Hérivaux (ER n°11), d'une superficie de plus de 8000 m², en lien avec le développement touristique du secteur.

Le parc de stationnement situé à l'entrée de bourg entre la rue Saint-Damien et le giratoire de la déviation est aujourd'hui utilisé comme lieu de covoiturage spontané. Ce parc de stationnement est aménagé sur une emprise publique, c'est pourquoi la mise en œuvre de l'outil emplacement réservé n'est ici pas adapté. En revanche, la mise en valeur de cette aire de covoiturage peut être envisagée par une signalétique adaptée.

• La mise en valeur des déplacements doux

Les secteurs de renouvellement et d'urbanisation de la commune ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune. Le réseau viaire des secteurs agglomérés reste peu développé. Les rues sont assez étroites, le stationnement peut s'avérer difficile sur les emprises privées, en témoigne l'occupation de l'espace public par des véhicules dans les différentes entités bâties de la commune. Il n'existe pas d'autres choix que de se garer sur les voies ce qui peut poser des problèmes de circulation majeurs à l'échelle du bourg d'autant que la plupart des intersections sont, de manière générale, dangereuses et ne font l'objet d'aucun aménagement particulier. Le projet communal vise à éviter une trop forte densification de l'habitat dans les îlots desservis par des rues étroites ou sur des terrains présentant des conditions d'accès très difficiles.

Chacun des secteurs à enjeu d'aménagement retenu participe à l'optimisation du fonctionnement du bourg. Ainsi, l'ensemble des secteurs de renouvellement urbain vise à conforter la centralité du bourg. La création d'une grande partie des nouveaux logements envisagés sur la commune sera aussi un moyen de limiter les déplacements automobiles en privilégiant l'accès à pied ou à vélo vers les commerces, équipements et services du centre-bourg.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Au sein du bourg, des itinéraires privilégiés ont été repérés pour sécuriser les déplacements à pied ou à vélo, en alternative à l'axe principal constitué par la rue du Pontcel/rue de la Libération. En effet, cet axe est particulièrement emprunté par les voitures, ce qui laisse peu de place aux vélos et parfois aux piétons lorsque le stationnement empiète sur les bas-côtés. Une liaison alternative est envisagée en passant par les cœurs d'îlots situés à l'Est de la rue du Pontcel, pour rejoindre le jardin botanique, la rue Lefèvre, rue des Selliers. Il s'agit de relier, côté nord, les quartiers résidentiels au nord de la gare, et, côté sud, les hameaux de Gascourt et de Thimécourt, jusqu'aux équipements scolaires et au centre-bourg.

Pour connecter le lotissement de la rue Sophie Arnould et la rue de la Libération, l'aménagement d'une sente piétonne depuis le Vieux chemin de Paris vers l'Avenue de la Libération est prévu à travers un emplacement réservé (ER n°5).

L'amélioration des liaisons entre le bourg de Luzarches et les villes voisines a été étudiée à travers le schéma directeur des pistes cyclables de la C3PF qui sera progressivement mis en œuvre dans les années à venir. Le projet d'élargissement du chemin du Vauvouard (ER n°2), entre dans le cadre de l'aménagement de ce schéma vélo, rendant faisable la liaison envisagée entre Luzarches et Viarmes.

Le territoire communal de Luzarches compte différents chemins ruraux qui sont utilisés pour la promenade depuis le bourg vers les secteurs naturels, notamment vers la vallée de l'Ysieux et vers les grands massifs boisés. Ces derniers sont bien identifiés et mis en valeur par des itinéraires de promenade dont le bureau d'information touristique local fait la promotion. L'un des sentiers de découverte (itinéraire de Promenade et Randonnée PR), repris dans le circuit Luzarches - Seugy - Chaumontel, forme une boucle au Nord-ouest de Luzarches, vers Bertinval avant de longer le Bois de Beauvilliers. Depuis cet itinéraire, on peut ensuite rejoindre l'abbaye de Royaumont. L'aménagement d'un chemin depuis le chemin du Poirier aux Chats vers le chemin de Promenade et Randonnée autour du Bois de Beauvilliers jusqu'à l'Abbaye de Royaumont (ER n°15), permet de couper et d'éviter le détour par Bertinval.

2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

• Protection du patrimoine bâti et urbain

Le diagnostic du tissu urbain, qui s'appuie sur l'étude urbaine réalisée par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France, a permis de révéler les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune. Il s'avère que les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres, en matériaux enduits, etc.) sont différenciés les uns des autres, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation de 3 zones urbaines à vocation principale d'habitat adaptées au paysage urbain pour le bourg, et une 4^{ème} zone urbaine pour les hameaux.

La zone «Ua» correspond à une structure urbaine et d'architecture ancienne et traditionnelle. Elle se compose de bâti ancien de qualité et d'une mixité des fonctions (commerces, services et équipements publics).

La zone «Ub» présentant des secteurs de constructions mixtes, mêlant à la fois des constructions anciennes et récentes, à l'alignement ou en retrait, sous forme d'opération d'ensemble (résidence de l'Île-de-France, résidence Erik Satie) ou par comblement des dents creuses. Il s'agit des faubourgs historiques du centre-ville de Luzarches.

La zone «Ud», dont les constructions sont les plus récentes, compte le plus souvent des typologies pavillonnaires ou collectifs, en extension de la trame urbaine au nord et au sud.

La zone «Uh» concerne les hameaux de Gascourt et de Thimécourt, formés autour de corps de ferme et d'habitats anciens, complété par des constructions plus récentes.

Ces 4 zones ont une vocation mixte puisqu'elles regroupent aussi bien les habitations, les équipements publics, et des activités économiques. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.) en veillant à la préservation des façades en matériaux nobles (pierre principalement). Un renvoi est fait au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, élaboré par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France.

La zone «Ua» correspond au patrimoine bâti historique du bourg centre de Luzarches, doté de constructions anciennes souvent de qualité, témoin d'une époque et du savoir-faire local. Il s'agit notamment des maisons de bourg, immeubles de rapport, maisons bourgeoises et villas d'agrément le plus souvent implantés à l'alignement des rues, en pierres, ou en briques et pierres pour certaines villas, avec une couverture en tuiles majoritairement. La zone «Ua» a une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les équipements publics, ou encore des commerces et activités économiques éparses. Elle se compose principalement des constructions du début du XX^{ème} siècle, et même avant, organisée autour de la rue du Pontcel, la rue Charles de Gaulle, la rue Saint-Côme, la rue Saint-Damien, et les rues Bonnet, du Cygne et du Cerf. Le règlement de la zone «Ua» s'attache ainsi à favoriser le maintien des gabarits, de l'implantation, des formes et de l'utilisation des matériaux spécifiques au secteur.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

La zone «Ub» regroupe quant à elle les tissus très variés, composé de bâtis anciens et de bâtis plus récents. Les dispositions réglementaires de cette zone s'attachent à traiter les différents cas de figure. Comme pour la zone «Ua», le projet communal veille au maintien des gabarits, de l'implantation, des formes et de l'utilisation des matériaux spécifiques au secteur, tout en laissant plus de souplesse du fait de la présence d'une architecture plus récente au sein de cette zone mixte. À titre d'exemple, dans les rues où l'implantation des constructions est à l'alignement de l'emprise publique, les constructions nouvelles implantées entre deux constructions à l'alignement devront nécessairement l'être également de façon à poursuivre le linéaire sur la rue et la cohérence architecturale d'ensemble. Dans les autres cas, l'implantation pourra être soit à l'alignement soit en retrait.

La zone «Ud» est composée de quelques immeubles d'habitat collectif et très largement d'habitat pavillonnaire récent, aménagé hors ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, systématiquement implanté en recul par rapport à l'emprise publique. Ces tissus bâtis à l'architecture plus hétérogène correspondant aux extensions des tissus urbanisés de la commune depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle à aujourd'hui. Le règlement de la zone «Ud» vise à encadrer le gabarit et l'architecture des constructions pour qu'elles respectent les caractéristiques de la région et contribuent ainsi à préserver l'identité locale.

Dans une optique de mise en valeur et de préservation des éléments remarquables du patrimoine bâti, de nombreuses façades présentant une architecture remarquable sont identifiées en tant qu'élément à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel et historique. Elles sont principalement recensées dans la zone «Ua», mais aussi dans la zone «Ub». Les dispositions réglementaires prévoient que ces façades soient conservées, et restaurées si besoin. Le long de l'axe principal, deux murs sont particulièrement notables sur de grandes propriétés donnant sur la rue du Pontcel et la rue Charles de Gaulle. Ces murs et clôtures traditionnels, en pierres de pays, méritent également d'être préservés parce qu'ils participent pleinement à l'identification de la trame urbaine du village. Les dispositions fixées au règlement écrit vont dans ce sens : Les murs de clôture traditionnelle existants en pierres de pays repérés sur le plan, seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture d'au moins 4,5 mètres par unité foncière permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon d'au plus 1 mètre permettant l'accès aux piétons.

Pour les nouvelles constructions autorisées, notamment dans les secteurs proposés à l'urbanisation, les dispositions réglementaires du PLU sont ouvertes aux nouveaux matériaux (isolation par l'extérieur, structure bois ou bardage bois, etc.), notamment dès lors qu'ils visent à répondre à des exigences de maîtrise énergétique. Cependant, et pour tenir compte du patrimoine bâti des façades traditionnelles en pierres, en briques, en moellons ou en pans de bois, l'isolation par l'extérieur est interdite sur les façades identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

• Équilibre entre parties bâties et non bâties

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Luzarches est une ville-pôle à l'échelle du territoire du PNR, mais reste une commune marquée par un patrimoine bâti rural, et où la densité du bâti reste assez faible. Le développement de l'urbanisation engendre la présence de nombreux cœurs d'îlots et jardins attenants aux propriétés bâties qui assurent la transition avec l'espace agricole.

Les dispositions réglementaires demandent le maintien en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) d'une emprise minimale de terrain. En outre, un recul maximal depuis la voie publique qui dessert le terrain est fixé pour l'implantation du bâti principal sur la propriété. Ces règles visent à éviter le développement urbain en arrière des constructions, réduisant les possibilités de pouvoir construire en drapeau (à l'arrière d'une construction existante) à la suite de division des parcelles. Le maintien de secteurs en jardin au sein de la trame urbaine crée autant d'espaces qui ne pourront être imperméabilisés permettant ainsi de réguler l'écoulement des eaux de ruissellement, et autant d'espaces dont le sous-sol ne sera pas perturbé par des terrassements résultant de nouvelles constructions réalisées.

Ces fonds de jardin conservés constituent, par ailleurs, autant de lieux où une certaine intimité des propriétés est conservée, ce qui répond à la demande des ménages à la recherche d'un cadre de vie de qualité lorsqu'ils cherchent à s'installer dans une commune telle que Luzarches. Ces jardins créent également des lieux de biodiversité en raison de la diversité des essences végétales qui peuvent y être plantées (arbres fruitiers, fleurs, arbustes d'ornements, etc.). Plus globalement, les ensembles bâtis s'inscrivant pleinement dans un écrin de verdure sont préservés par la protection des franges végétales inscrit en tant qu'éléments plantés à préserver. Toutes ces dispositions permettent de conserver la strate arborée qui ponctue la trame urbaine du bourg de manière significative.

• Mixité fonctionnelle

Un autre objectif consiste à maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines au sein des tissus habités. À ce titre, la zone «Ua» concentrant les commerces et services de proximité est identifiée en tant que secteur de diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Dans ce secteur, les fonds de commerce et de service ne pourront changer de destination vers un autre usage. En outre, pour l'ensemble du bourg, les constructions à vocation d'activité sont autorisées sous condition de ne pas générer de gênes ou de nuisances vis-à-vis de l'environnement habité existant.

Afin de ne pas concurrencer les commerces et services de proximité du centre-

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

bourg, les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 200 m² par unité commerciale sont interdites en zone «Ua».

En dehors des zones «Ua», «Ub», «Ud» et «Uh», la zone «Ue» correspond plus spécifiquement au bâti d'activités économiques et d'équipements, tandis que la zone «Up» correspond exclusivement aux équipements publics et aux opérations d'intérêt général. Pour ces zones «Ue» et «Up», les activités économiques et les équipements induisent souvent des formes architecturales et des matériaux différents. Les dispositions réglementaires autorisent l'utilisation de ces matériaux en veillant cependant à ce que leur teinte reste compatible avec les milieux environnants.

• Mixité sociale

Cette mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes. Le projet communal prévoit à ce titre la possibilité de réaliser des opérations variées, avec des tailles de logements diversifiées, en locatif ou en accession, pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couple et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leurs besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé, etc.).

Du fait de la pression foncière sur la commune, lié au desserrement des ménages de la région parisienne, le marché privé portera davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces) en petit collectif, comme ce fut le cas pour les dernières opérations réalisées sur la commune. Le secteur du pôle gare autour de la rue du Maréchal Joffre rendra possibles ces formes d'habitats, avec 140 logements attendus d'ici 2035.

Les possibilités de division par renouvellement du bâti existant dans le bourg permettant notamment de répondre à la demande des jeunes et des personnes plus âgées en offrant de petits logements, en locatif ou accession. De façon à réguler le marché et éviter de produire des logements trop petits par rapport aux besoins (type T1, alors que les studios ne répondent pas à la demande locale qui n'est pas constituée d'étudiants), dans les zones «Ub» et «Ud», selon les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, il est fixé une taille minimale des logements issus de division et/ou transformation d'une construction existante.

III - La justification des dispositions réglementaires

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier qui intègrent, par ailleurs, les mesures prises pour éviter, réduire, voire compenser les incidences notable sur l'environnement de la mise en oeuvre du projet communal.

Pour chaque zone de PLU délimitée, trois sections précisent : la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités ; les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et le paysage ; l'équipement et les réseaux.

3.1 La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

3.1.1 Concernant la destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Le territoire communal est concerné par un aléa faible à fort de phénomène de retrait - gonflement des argiles. L'aléa moyen à fort touche notamment les secteurs urbanisés sur une grande partie Nord du centre-ville de Luzarches, de la mairie jusqu'aux limites avec Chaumontel. L'aléa est également fort le long du ru du Popelin au niveau de la rue des Gantiers, au hameau de Thimécourt, de même que sur les écarts de la Villa des Champs, Moulin de Luzarches, La Biche et Hérivaux. Le reste des secteurs construits ou constructibles est en aléa faible. Suivant les nouvelles dispositions relatives à la gestion des risques, issues de la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), figure en en-tête du règlement de chacune des zones du PLU, un renvoi vers la plaquette (annexée au règlement du PLU) qui présente des recommandations quant aux techniques de construction à préconiser sur les terrains concernés. Une cartographie extraite de l'application de référence (Géorisques porté par le BRGM) est annexée au règlement du PLU, pour identifier le degré d'aléa de ce risque sur l'ensemble du territoire communal.

- Afin de ne pas voir une multiplication des étangs ou des retenues d'eau privés dans la vallée de l'Ysieux et ses affluents, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction ou d'aménagement visant à répondre à des impératifs d'utilité publique, sont interdits dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole. Cette réglementation vise également à éviter une modification du tracé des cours d'eau, du débit de l'eau ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux humides et du bon fonctionnement hydraulique des cours d'eau.

En outre, le fond de vallée de l'Ysieux et ses affluents est concerné par la présence dans le sol d'alluvions compressibles pouvant engendrer des risques de tassement et est soumis à un aléa très fort de remontée de nappes faisant qu'il est rappelé, en-tête du règlement de chaque zone, que les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains afin d'éviter que ceux-ci soient

inondés lors des périodes de précipitations intenses qui induiraient des remontées de nappe et qu'il est recommandée la réalisation d'une étude géotechnique permettant de déterminer les normes constructives à suivre.

- Ne rentrant pas dans le cadre du projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : l'ouverture et l'exploitation de carrières, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). Il convient de préciser que la présence d'une forme d'habitat mobile n'est pas interdit dans l'ensemble des zones urbaines, principalement vouée à l'habitat, dans la mesure où les caravanes isolées se trouvent sur un terrain qui accueille une construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Par ailleurs, dans les zones urbaines (excepté la zone Uh qui regroupe des unités foncières recevant une activité agricole) délimitées, les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole sont interdits afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités commerciales, artisanales ou de services autorisées par ailleurs dans ces zones. En zone Uh, la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments destinés à l'activité agricole sont admis dans l'emprise de l'unité foncière du corps de ferme déjà existant et en activité au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé. Il est prévu une large zone agricole (A) vouée à cet usage.

Dans les zones urbaines (excepté la zone Ue vouée à accueillir des activités économiques) à destination principale d'habitat, sont interdites les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, au regard des nuisances qu'elles pourraient engendrer sur le voisinage habité. Dans la zone urbaine Ud à forte dominante d'habitat résidentiel, les constructions et installations à usage d'activités artisanales et commerciales ne sont pas admises, considérant qu'elles pourraient engendrer une gêne notable pour le voisinage habité, en particulier en termes de bruit ou encore de poussières, mais aussi en ce qui concerne les besoins en stationnement (véhicules des salariés ou véhicules de l'entreprise par exemple) ou en circulations (flux de camions éventuels). La commune dispose d'une zone Ue destinée aux activités économiques avec des emprises foncières plus à même d'accueillir ces activités, tandis que les activités commerciales ont davantage leur place dans le centre bourg (zones Ua et Ub) où elles existent déjà et participent à son fonctionnement.

- De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et de tenir compte de la sensibilité écologique des lieux, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones urbanisées. Dans la zone N qui comporte plusieurs emprises vouées à du pâturage (dans le fond de vallée, aux abords des boisements), est cependant autorisé par unité foncière ou par tranche de 1 hectare, un abri pour animaux, limité à 18 m² et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, sans dalle de béton (évitant l'artificialisation des sols),

III - La justification des dispositions réglementaires

afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel d'intérêt environnemental ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou bâtiment d'élevage à vocation commerciale.

- Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Les dispositions réglementaires fixées aux sections 2 et 3 de chaque zone, sont allégées pour ces petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise au sol ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de façon limitée (20 m² d'emprise au sol). Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

Il est, par ailleurs, rappelé que la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments légalement réalisés est admise à égalité de surface de plancher et d'emprise au sol dans un souci de ne pas avoir à suivre les dispositions du PLU révisé qui pourraient être trop contraignantes, sous réserve de la compatibilité avec les dispositions relatives à la servitude d'utilité publique portant sur le risque d'inondation.

- Le territoire communal est traversée par trois infrastructures de transport considérées à grande circulation, engendrant des périmètres de nuisances acoustiques à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'hébergement touristique devront respecter des normes d'isolation acoustique. Il s'agit de la ligne ferroviaire Paris - Luzarches, de la RD316 et de la RD922 traversant la totalité du territoire communal du nord au sud ou d'est en ouest, dans le périmètre aggloméré du bourg pour la voie ferrée, aux abords des périmètres agglomérés du bourg et de Gascourt pour la RD316. Les dispositions induites concernant la construction (voir annexe «nuisances acoustiques» du dossier PLU) concerne donc une petite partie du secteur urbanisé du bourg et du hameau de Gascourt ou encore de l'écart du Mont Griffon. Cette disposition est rappelée à la fin de la section I du règlement des zones concernées.

3.1.2 Concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et le paysage

- Luzarches est une commune bien insérée dans son milieu naturel. Elle s'inscrit dans un cadre paysager diversifié entre les massifs forestiers, les milieux humides et surfaces herbagères de la vallée de l'Ysieux et de ses affluents, les emprises cultivées, tandis que la trame urbaine du bourg s'est historiquement implantée au nord du ru Popelin autour des deux buttes. Les parties urbanisées de la commune s'insèrent aujourd'hui relativement bien dans les parties basses grâce à la présence de végétaux (bois, parcs notamment) sur les buttes ou sur les coteaux des vallées qui viennent chapeauter le bourg et dans les fonds de jardins arborés qui assurent une transition paysagère et écologique entre les trames bâties et les milieux naturels.

Au sein des trames bâties, il convient également de conserver la présence de jardins végétalisés afin de préserver la forme urbaine actuelle du bourg et des hameaux. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. En zones urbaines, il est fixé une surface minimale de terrain fixée à au moins 30% dans les zones urbaines à vocation mixte (réduite à au moins 20% en zone Ue par rapport à la recherche d'une optimisation du foncier à réutiliser dans ces secteurs voués à recevoir des activités économique ainsi qu'en zone Ua déjà densément bâtie) et jusqu'à au moins 40% dans la zone Ud moins dense, et même 60% dans le secteur Uap correspondant aux grandes propriétés d'intérêt patrimonial identifiées dans la charte du PNR. Ces emprises à conserver non imperméabilisées sont réservées aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière et maintenir aussi des surfaces perméables garantissant une gestion adaptée des eaux de ruissellement. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. En outre, dans la zone Ue destinée aux activités économiques de la commune, les dépôts autorisés seront dissimulés par des haies ou des arbres de manière à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement qui seront réalisées seront agrémentées d'au moins un arbre par tranche de 6 places créées en zones urbaines autres que la zone vouée aux activités économiques et la zone voués aux équipements publics.

Dans la zone agricole, les nouvelles constructions ou installations de plus de 50 m², implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site par la plantation de haies ou de bouquets d'arbres. En effet, sur le territoire communal, la zone agricole s'inscrit majoritairement dans un espace ouvert et peu arboré où toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences locales, courantes seront utilisées. Le Parc Naturel Régional (PNR) Oise Pays de France a réalisé plusieurs plaquettes qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées ou encore

III - La justification des dispositions réglementaires

les essences invasives à proscrire. Ces plaquettes, consultables en Mairie et sur le site internet du PNR, sont également annexées au règlement du plan local d'urbanisme. Il est aussi indiqué qu'une attention particulière sera portée aux essences susceptibles d'engendrer des allergies (pollen, feuillage, etc.).

- Les principales masses boisées sont inscrites en espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, les trames arborées plus épars (haies, bosquets, végétation de parc et jardin en particulier) sont identifiées comme étant à préserver au titre de l'article L.151-19 (intérêt patrimonial et paysager) ou L.151-23 (intérêt écologique) du code de l'urbanisme, en rappelant qu'en dehors d'un massif de plus de 4 ha soumis au code forestier, les autres trames arborées ne sont pas encadrées par la réglementation de ce code. Cette prescription réglementaire fixée au PLU concourt au maintien de l'usage boisé des terrains actuellement couverts par un boisement à l'échelle du territoire suivant les orientations du projet communal qui visent à leur préservation, d'autant que ce couvert végétal joue un rôle important dans la limitation des phénomènes d'érosion liés au ruissellement et abritent pour la plupart d'entre eux des sensibilités écologiques notables.

- Les fonds de jardin donnant sur la vallée de l'Ysieux et des affluents ou sur l'espace agricole et l'espace naturel, jouent un rôle important dans la transition écologique entre les secteurs bâtis et les milieux naturels remarquables, ainsi que de zone tampon dans la gestion des eaux pluviales. Leur occupation est donc particulièrement sensible pour le maintien de la biodiversité sur le territoire et au regard de la gestion des eaux de ruissellement. C'est pourquoi les dispositions réglementaires sont définies afin d'éviter un accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs en limitant les emprises au sol des constructions sur la surface totale des terrains.

En zone urbaine, les constructions nouvelles à vocation d'habitat ne pourront être implantées au delà d'une certaine distance (20 mètres en zone Ua, 25 mètres en zone Ub et Ud et 30 mètres en zone Uh déjà urbanisées) par rapport à la voie publique de façon à conserver les emprises en jardin à l'arrière des terrains bâtis. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations légères non destinées à l'habitation ainsi admises à l'arrière des terrains, pour lesquels il est demandé, au paragraphe 3 de la section 2 des zones concernées, qu'elles respectent par leur matériau et leur teinte les milieux environnants pour faciliter leur intégration : matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun).

- Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région, dans le contexte des 3 sites classés, du site inscrit et du périmètre de protection des abords des Monuments Historiques (bourg de Luzarches). C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.). Les recommandations pour les constructions en pierres (ou moellons) de Pays (plus rarement en briques rouges

vieilles), ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine, concernent particulièrement la commune. Le paragraphe 3 de la section 2 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales établie avec le PNR Oise Pays de France. Cette plaquette est annexée au règlement écrit et est disponible en Mairie dans sa version originale. Le PNR ou encore le C.A.U.E. du Val d'Oise se tiennent également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins, participent à l'identité des parties anciennes de la commune, héritées d'un passé rural. Les dispositions réglementaires veillent à leur restauration et prolongement en respectant leur aspect ancien.

Autour des constructions les plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux aux formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public, sur l'espace agricole ou sur l'espace naturel en limite des différentes emprises urbanisées, qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de jardin doivent s'intégrer au paysage au même titre que la construction principale car ils constituent des éléments qui pourraient adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites que le bâtiment principal, venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur traitement devra respecter les éléments architecturaux du bâtiment d'origine (matériaux pour leur ossature par exemple) et teinte. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, citernes, etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

Le règlement fixe aussi des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type panneaux photovoltaïques, climatiseurs, chauffage solaire, etc. Ce type d'installations est en évolution constante, plus particulièrement dans un souci de valorisation des énergies renouvelables et d'économie d'énergie pour répondre aux objectifs du développement durable. En conséquence, ces installations ne sont pas interdites. Toutefois, la réglementation proposée conduit à permettre une intégration discrète de ce type d'installations par rapport à l'ensemble de la construction, notamment en s'assurant qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public, en cohérence

III - La justification des dispositions réglementaires

avec les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs couverts par les servitudes autour des monument historiques ou dans les périmètres de site classé. La réglementation proposée vise également à limiter les nuisances sur le voisinage habité, des installations qui pourraient être implantées.

- Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés.

Pour les nouvelles constructions destinées au logement, il est demandé au moins 2 places de stationnement non couvertes par logement, au moins une place restera non imperméabilisée dans un souci de limiter les emprises des terrains construits où les eaux pluviales sont renvoyées vers le domaine public. En zones Ua, Ub, Ud et Uh qui accueillent l'essentiel des possibilités de nouveaux logements, est ajoutée l'obligation de réaliser sur l'espace commun d'une opération d'ensemble des places supplémentaires (1 par logement créé) anticipant ainsi sur les besoins en stationnement et l'accueil de visiteurs dans ces secteurs habités.

3.1.3 Concernant l'équipement et les réseaux

- Dans l'ensemble des zones urbaines, il est rappelé que pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique et en étant de viabilité (sauf dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation où des dispositions particulières peuvent être précisées), l'objectif principal de cette règle est de garantir l'accès au terrain par les véhicules de secours et les véhicules de services. Il est, en outre, demandé que pour les impasses de plus de 15 mètres de longueur, la largeur soit suffisante (au moins 3,50 mètres) et qu'elle contienne une aire de retournement pour permettre justement à ces véhicules (secours, services, livraison, etc.) mais aussi aux véhicules des habitants ou des usages de pouvoir circuler dans des conditions satisfaisantes. Afin d'éviter une multiplication des accès privés à un terrain qui borde une voie ou une emprise publique ce qui pourrait poser des problèmes de sécurité routière, aucun nouvel accès n'est admis autre que ceux qui s'effectuent sur la voie publique qui dessert déjà le terrain.

- Dans les zones urbaines (sauf dans les secteur Uap où les constructions existantes ne sont pas toutes raccordables au réseau public) en raison de la présence d'un dispositif public d'assainissement collectif, le paragraphe 2 de la section 3 précise que toute nouvelle construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle ou sur l'emprise de l'opération à partir de dispositifs de traitement conformes à

la législation en vigueur, suivant les règles fixées par le schéma d'assainissement pluvial applicable sur la commune.

Dans les zones A et N ainsi que dans le secteur Uap, en l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, le paragraphe 2 de la section 3 demande un traitement adapté des eaux usées à partir de dispositifs autonomes ou semi-collectifs agréés. Il est notamment attendu une emprise de terrain suffisante et d'un seul tenant libre de construction, en mesure de garantir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature de sols et conforme à la législation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle, pour les constructions et installations nouvelles suivant les règles fixées par le schéma d'assainissement pluvial applicable sur la commune.

Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau destinée à la consommation humaine, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS (Agence Régionale de la Santé) est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

- Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

Par ailleurs, afin de tenir compte de la mise en place de la desserte numérique à très haut débit sur la commune, les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones demandent à prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique au moins des constructions destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements.

III - La justification des dispositions réglementaires

3.2 La justification du découpage en zones

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présenté au point 1/ et 2/ de ce chapitre, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé de Luzarches divise le territoire de la commune en trois types de zone selon les dispositions du code l'urbanisme :

- La zone urbaine (Ua, Ub, Ud, Uh, Ue et Up) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux publics d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et à l'assainissement quand ils existent. Elles sont déjà urbanisées au moins en partie. Le droit de construire est modulé selon le caractère de chacune des zones.

- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les pâturages.

- La zone naturelle (N) n'est pas ou peu équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites, sauf quelques exceptions liées à la prise en considération du fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des installations légères liées aux activités autorisées, ou encore aux abris pour animaux ou aux installations légères visant à la valorisation pédagogique et touristique des milieux naturels. La zone naturelle contient des secteurs particuliers correspondant à des emprises vouées à une occupation particulière des sols (Nt pour une valorisation touristique, Ne lié à la présence d'activités agricoles et d'élevage ; Nf correspondant à une activité de fauconnerie ; Ng lié à l'emprise du domaine golfique ; Nhu couvrant les zones humides avérées identifiées ; Nj correspondant à des jardins sans lien direct avec une propriété bâtie ; NL accueillant des installations sportives et de loisirs ; Nm destiné à un projet de ferme maraîchère pédagogique ; Ngv vouée à recevoir une aire d'accueil des gens du voyage ; Nh correspondant à des habitations isolées ; Ner dédié à la production d'énergie renouvelable ; Nce correspondant à des secteurs à protéger du fait de la présence de continuités écologiques).

Il n'est pas délimité de zone à urbaniser (AU).

3.2.1 La zone urbaine

Elle englobe des emprises déjà urbanisées à vocation mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) qui comprend une zone Ua, une zone Ub, une zone Ud et une zone Uh (pour les hameaux) qui englobent l'habitat, les équipements,

les activités dispersées dans la trame urbaine du bourg de Luzarches et des hameaux de Gascourt et de Thimécourt (zone Uh), et des extensions plus récentes du périmètre urbanisé (UB). La zone urbaine compte aussi une zone dont la vocation est plus ciblée et qu'il convient de conforter par rapport aux orientations définies au projet communal. Il s'agit de la zone vouée aux activités économiques (zone Ue) ainsi que la zone vouée aux équipements d'intérêt collectif (zone Up).

3.2.1.1 La zone Ua

La zone Ua est une zone urbaine centrale qui correspond principalement aux limites du centre-ville. La définition d'une zone urbaine spécifique se justifie sur plusieurs points : la densité bâtie observée contribue à une ambiance urbaine très affirmée, la concentration d'un bâti patrimonial de grande qualité et la mixité des fonctions à l'image d'un cœur de ville (équipements, commerces, services, habitat...).

Dans cette section de la ville, le minéral prédomine. Le phénomène de densité bâtie est très largement ressenti par le piéton : nombreuses sont les constructions implantées à l'alignement de la voie formant ainsi des fronts bâtis continus. La municipalité souhaite conserver les caractéristiques principales du bâti historique, véritable patrimoine identitaire pour la ville.

La définition de la zone Ua vise à respecter une certaine unité du cœur de ville et à en renforcer l'homogénéité, notamment du point de vue architectural.

La zone Ua compte un secteur spécifique, appelé Uap. Ce secteur urbain reconnaît le caractère patrimonial et historique des grands domaines (maisons de caractère implantées généralement au cœur d'un ensemble foncier étendu). Luzarches est une ville reconnue pour ses patrimoines historique et architectural remarquables. La définition d'un secteur Uap et de ses dispositions réglementaires propres a plusieurs finalités : préserver l'unité des grands domaines de Luzarches par le biais d'une gestion de la densité suivant les orientations de la charte du PNR Oise Pays de France et préserver les richesses architecturales de ce bâti patrimonial en édictant des règles conservatrices.

La définition des limites de la zone Ua a été facilitée par l'unité spatiale du noyau ancien, en tenant compte de la présence des réseaux publics d'eau et d'assainissement, et des voies de desserte. La zone Ua présente une forme assez compacte et englobe le bâti des rues Charles de Gaulle, du Pontcel, Vivien, Saint-Cosme, Saint Damien, Bonnet (...) et celui qui gravite autour des places principales du centre-ville (place de l'Ange, place de la Mairie). Schématiquement, elle rappelle la forme d'une croix articulée autour du réseau orthogonal de Luzarches.

Aussi les limites Nord et Sud ont été arrêtées en tenant compte du changement de typologie du bâti. Les constructions situées au-delà des limites extérieures correspondent au Sud à des constructions pavillonnaires et au Nord à une urbanisation mixte de faubourg.

Les limites Ouest et Est de la zone Ua se justifient par la présence d'un tissu

III - La justification des dispositions réglementaires

urbain particulier soulevé dans le diagnostic urbain : celui attaché aux grandes propriétés historiques de Luzarches (quartier de Saint-Cosme prolongé le long du Chemin des Carrières, Château de la Motte...). En conséquence, la zone Ua se prolonge par l'inscription de deux secteurs Uap qui encadrent cette dernière.

Il est également délimité un secteur Uaj qui regroupe des terrains ou parties de terrain qui occupent des coeurs d'îlot, enclavés par rapport aux accès véhicules depuis la voie publique. Il s'agit le plus souvent de jardins pas ou très peu imperméabilisés, dans lesquels il convient de maintenir des emprises très peu construites au regard de leur rôle dans la régulation des eaux pluviales, dans la présence de végétation importante pour la biodiversité en milieu urbain et apportant de la fraîcheur en période de forte chaleurs (îlot de fraîcheur). C'est pourquoi, ne sont admis dans le secteur Uaj, par unité foncière, qu'un abri de jardin limité à 15 m² d'emprise au sol, qu'une annexe isolée limitée à 40 m² d'emprise au sol, qu'une piscine et son local technique limité à 80 m² d'emprise au sol. En outre, pas plus de 10% de l'emprise au sol d'un terrain ou d'une partie de terrain inscrite dans le secteur Uaj ne pourra être imperméabilisée.

Il est délimité un secteur Uas qui correspond à l'unité foncière anciennement occupé par la maison de retraite donnant sur la place de la République, qui fait l'objet d'une opération de reconversion urbaine vers du logement (l'autorisation d'urbanisme est déjà accordée). Dans ce secteur, des règles spécifiques sont prévues pour l'implantation des constructions par rapport à la voie publique.

La zone Ua reste un secteur où la mixité des fonctions apparaît au travers de son caractère résidentiel et la présence d'éléments dynamiques propres à un cœur de ville (commerces, services et équipements publics, petites activités artisanales). Le règlement confirme la mixité des occupations du sol en autorisant, entre autres, le développement des services, des bureaux, des commerces, de l'activité artisanale dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.). La présence d'une structure importante de commerces de proximité, utiles à la vie quotidienne des habitants de Luzarches mais également des communes voisines, justifie la mise en place de la règle renvoyant à l'article L151-16 du code de l'urbanisme qui vise à contribuer à la sauvegarde des commerces de proximité en encadrant les conditions de changement d'usage de ces locaux dès lors qu'ils se retrouvent vacants. En conséquence, ils ne pourront être réoccupés que pour un usage commercial, artisanal, de bureaux, de services ou d'équipement. Par ailleurs, la surface de vente maximale d'une construction vouée à une commerce n'excédera pas 200 m² afin de rester dans une configuration de commerces de proximité, la commune comptant déjà deux supermarchés installés en dehors du centre ville, il ne faudrait pas que de nouvelles activités commerciales de cet ampleur viennent fragiliser les commerces de proximité.

La dimension des annexes isolées de la construction principale (notamment à usage d'habitation) est limitée à 40 m² d'emprise au sol (porté à 80 m² pour une piscine et son local technique), dans le but de répondre correctement aux besoins de rangement et stockage de matériel ou aux garages des véhicules, tout en évitant que

cette construction se transforme à terme en logement supplémentaire sur la même unité foncière (ou par détachement) sachant que, dans ce cas, pourraient se poser des problèmes de promiscuité, de desserte par les réseaux publics, d'accès ou encore de stationnement qu'auraient à gérer, par la suite, la collectivité publique, comme cela a déjà pu être observé sur la commune. Afin de conserver les jardins qui jouent un rôle écologique d'espace tampon avec les milieux naturels sensibles et garantissent le maintien de surfaces perméables à l'échelle de l'unité foncière pour répondre à la gestion des eaux, ne sont autorisés, par unité foncière, qu'un abri de jardin limité à 15 m² d'emprise au sol, pour éviter toute occupation excessive de l'arrière des terrains qui pourrait porter atteinte aux milieux et réduire l'emprise perméable à l'échelle de l'unité foncière.

Par ailleurs, dans le secteur Uap voué à préserver l'intégrité des grandes propriétés, les possibilités de construction nouvelle sont très limitées, à savoir celles décrites précédemment pour l'annexe, la piscine et l'abri de jardin, ainsi que la possibilité d'extension de l'habitation existante, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol en une seule fois. Afin de ne pas figer l'affectation des constructions existantes, très largement vouées à du logement, reste possible leur changement de destination vers des activités libérales, de services, artisanales ou commerciales correspondant à ce qui est admis dans le reste de la zone Ua.

Excepté dans le secteur Uap, le tissu bâti est relativement dense caractérisé néanmoins par la présence de jardins aux dimensions notables, attachés à l'unité foncière construite. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface totale du terrain, afin de préserver un juste équilibre entre ce qui est bâti et ce qui est amené à rester en jardin dans le respect de l'ambiance urbaine observée et au regard de la nécessité de maintenir une surface perméable significative pour gérer les eaux pluviales ou de ruissellement. Dans le secteur Uap, l'emprise au sol maximale est fixée à 15% de la surface totale du terrain, avec au moins 60% du terrain devant être traité en pleine terre (engazonnement, jardin d'agrément ou potager, etc.) avec au moins un arbre par tranche de 200 m² de surface de terrain, afin de conserver l'ambiance végétale à dominante arborée qui caractérise les terrains inclus dans ce secteur.

Il est admis par ailleurs que cette emprise pouvait être dépassée pour permettre la réalisation d'une extension limitée à 20 m² d'emprise au sol sur des petits terrains où le bâti est déjà dense (ou encore atteindre au moins 150 m² d'emprise au sol bâtie), pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. Dans tous les cas, pour les terrains recevant une habitation comme destination principale, il est demandé de réaliser, sur au moins 20% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement, matériaux d'ornement, ...), hors stationnement et circulations des véhicules, sur les parties de terrain restant libres de construction, maintenant des emprises perméables à l'échelle du terrain recevant une construction.

Les bâtiments sont, pour la majorité, implantés à l'alignement de la voie publique

III - La justification des dispositions réglementaires

et respectent une hauteur régulière (rez-de-chaussée plus un étage et combles ou rez-de-chaussée plus combles, et plus rarement rez-de-chaussée plus 2 étages et combles). Ils présentent une homogénéité d'ensemble à maintenir. C'est pourquoi la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles suivant ce qui est observé aujourd'hui, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant qui pourra conserver sa hauteur. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale. Il est toléré un dépassement maximal de 2 mètres pour les bâtiments d'activités ou encore les équipements publics afin de répondre aux besoins spécifiques de ces constructions. La présence de terrain en pente est prise en compte en tolérant jusqu'à 1,50 mètre d'adaptation de la hauteur maximale de la construction.

En revanche, la hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres au faîtage afin de conserver un gabarit discret par rapport à celui de la construction principale, réduite à 3,5 mètres au faîtage lorsqu'elle vient sur au moins une des limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

Dans le secteur Uap, les constructions sont implantées en retrait de l'alignement sur la voie publique, il est donc imposé un retrait minimal de 7 mètres afin de conserver cette disposition urbaine. Dans le reste de la zone, la majorité des bâtiments est implantée à l'alignement des rues, avec une clôture souvent pleine donnant sur la rue, le tout formant un front urbain continu à préserver. Les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées soit à l'alignement sur les voies publiques avec une continuité assurée par une clôture si la construction n'occupe pas la totalité du linéaire de terrain donnant sur la voie publique, soit avec un retrait d'au moins 7 mètres de la voie publique avec un mur ou un muret marquant l'alignement sur rue. L'implantation en retrait des voies d'au moins 7 mètres, permet le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale. Dans l'attente de la mise en place d'un plan d'alignement, une marge de recul minimal imposée est identifiée au document graphique sur les portions de voie concernées (l'implantation à l'alignement n'est donc pas autorisée).

La forme des clôtures donnant sur l'espace public reposera donc sur un mur plein de 1,50 mètre à 2,00 mètres de hauteur maximale ou sur un muret de soubassement de 1 mètre de hauteur surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois à dominante verticale. Le mur ou le muret sera nécessairement réalisé en pierres naturelles de pays ou matériau enduit de teinte pierre naturelle de pays, couronné avec un chaperon maçonné ou d'un rang de tuiles à l'image des murs anciens observés dans la zone et afin de préserver l'harmonie générale à l'échelle de la rue de la partie minérale d'une propriété. Cette règle de continuité du bâti s'applique aussi pour les constructions implantées en retrait de rue. Les murs pleins existants qui forment des clôtures traditionnelles du secteur participent pleinement à l'ambiance générale du bourg ; ils

sont à valoriser et à conforter.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 20 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle (hors extension de l'existant dans la continuité du bâti) à usage d'habitation, est interdite. L'extension d'une construction existante, située à plus de 20 mètres de la voie publique, est admise sans création de logements supplémentaires dans le but d'éviter le risque d'une augmentation de surface qui pourrait engendrer la multiplication du nombre de logements sur une même propriété (et donc du nombre d'occupants) alors que la capacité des réseaux et des équipements publics ne serait plus adaptée aux besoins ; la multipropriété peut aussi être source de difficultés de gestion des parties communes et de promiscuité engendrée, ou encore poser des problèmes de stationnement reporté sur l'espace public.

La bande constructible limitée à 20 mètres de la voie publique marque ainsi la volonté de préserver la trame de jardins qui se trouve à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du vieux bourg, adapté à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un jardin d'agrément, un potager ou un parc arboré, où la nature des sols n'est pas propice à un développement significatif des constructions et des installations, et permet de maintenir des îlots de fraîcheur en coeur de ville assez densément bâti.

Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement sur la voie publique, de venir sur au moins une des limites séparatives avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 4 mètres ce qui rend possible le passage d'un véhicule vers l'arrière de la construction par rapport à la voie (sur les terrains peu large (moins de 12 mètres), il est demandé une implantation de limites à limites en prévoyant un passage pour véhicules au travers de la façade du bâtiment, de type porche comme cela est observé sur le bâti ancien). En cas de recul des constructions par rapport à la rue et dans la bande constructible de 20 mètres de profondeur, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont les mêmes, dans un souci de cohérence globale à l'échelle de la trame urbaine ancienne, en acceptant un retrait d'au moins 4 mètres de chacune des limites séparatives sur les terrains qui présentent une largeur suffisante (supérieure à 20 mètres) dans le but d'éviter de venir créer une gêne au voisin par une implantation en limite séparative, alors que la largeur du terrain permet de faire autrement. La règle demande, par ailleurs, que les ouvertures réalisées sur la partie d'une construction nouvelle implantée à 8 mètres et moins de la limite séparative, soient dotées d'un vitrage opaque afin d'éviter les vues directes en vis à vis entre voisins,

III - La justification des dispositions réglementaires

pouvant être sources de conflit.

Les constructions annexes seront implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique ou au même niveau que celle-ci, afin de rester discrètes dans la perception globale de l'unité foncière depuis la rue, sauf si elles sont implantées à l'alignement sur la rue afin de participer au front bâti continu qui caractérise cette zone. Dans le but de limiter la gêne (projection d'eau, bruit, etc.) sur le voisinage, les piscines seront implantées à au moins 5 mètres de toute limite séparative. Pour préserver le bon fonctionnement hydraulique, éviter de porter atteinte au milieu naturel et permettre l'entretien des cours d'eau, aucune construction principale ne peut être implantée à moins de 6 mètres des berges des rus et des ruisseaux. Pour l'abri de jardin ou une construction équivalent inférieure à 15 m² d'emprise au sol, ce retrait est réduit à 3 mètres.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant apparentes les façades traditionnelles en pierres apparentes et/ou en briques rouges vieilles de pays, les modénatures traditionnelles, caractérisant la trame bâtie, plus particulièrement celles visibles depuis la rue qui dessert le terrain, contribuant en cela à préserver les caractéristiques du vieux Luzarches. Sur les autres constructions ou les nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts est possible dès lors que l'aspect fini est de teinte pierre naturelle de pays au moins pour les parties visibles depuis l'espace public. En cas d'isolation par l'extérieur, il est donc possible d'envisager le recours à des matériaux adaptés autres que la pierre ou la brique ancienne dès lors qu'ils ne sont pas visibles.

Pour les commerces, a été établi une plaquette qui définit l'aspect de la façade commerciale ; celle-ci figure dans le règlement local de publicité qui fixe également des règles sur les enseignes.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de la construction caractéristique du secteur. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).

Sur les ouvertures nouvelles (constructions neuves incluses) les volets des baies principales (excluant les pièces d'eau, les descentes d'escalier, les celliers, etc.) seront à un ou deux battants ouvrant à la française ; ces volets existants seront conservés sur les façades des constructions anciennes alignées à la rue dans un souci de préserver les caractéristiques architecturales de la ville. Toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public, en tolérant une installation du coffre en extérieur dès lors qu'il est masqué et qu'il ne dépasse de l'embrasement de la baie, pour tenir compte des situations où il est techniquement impossible de l'installer à l'intérieur d'une construction existante (pas assez d'espace entre le plafond et le haut de l'ouverture par exemple).

Les couvertures des habitations (hors annexes) seront réalisées en tuile plate en terre cuite (60 à 80 au m²) dans la gamme de rouge à brun ou en ardoise naturelle,

correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune. La pente des toitures (limitée à 2 versants suivant les caractéristiques architecturales locales) sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de la construction. Des pentes plus faibles pourront être autorisées sur une annexe accolée à la construction (exemple : un bûcher pour stocker le bois) ou encore à un mur de clôture afin d'éviter de créer une gêne trop forte pour la propriété voisine. Les lucarnes respecteront les formes anciennes : de type à croupe (capucine) ou à fronton en étant alignées sur les ouvertures de la façade. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes (pas plus de 0,80 mètre de largeur d'ouvrant) en étant là encore alignées sur les ouvertures de la façade et en interdisant la pose de châssis de toiture accolés ou superposés sachant que, dans l'habitat ancien, les ouvertures en toiture sont peu nombreuses et discrètes.

Les garages et les annexes non accolées à la construction principale seront construits en harmonie de couleur et de matériau avec la construction principale, dans un souci de cohérence globale de l'architecture sur la commune. Les vérandas, les abris de jardin ou de piscine, peuvent avoir un aspect différent de celui de la construction principale, du fait qu'ils correspondent à des installations limitées à l'échelle de l'unité foncière par rapport à la construction principale, mais seront implantées de telle manière à ce qu'ils restent non visibles depuis l'espace public, là encore dans un souci de maintien d'une cohérence globale de la lecture de la trame bâtie à l'échelle de la rue.

Les clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre naturelle de pays, le moellon ou les matériaux enduits (en recherchant des teintes de ton pierre pour conserver une cohérence d'ensemble) qui composent aujourd'hui les murs existants. Les clôtures formées d'un grillage, doublé d'une haie taillée d'essences de pays, sont également autorisées sur les limites séparatives, parce qu'elles sont plus économiques que les murs pleins en matériaux durs ; le soubassement pourra correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse (teinte béton gris interdite) de 0,60 m de hauteur maximale.

3.2.1.2 La zone UB

La zone Ub est une zone qui s'apparente aux faubourgs urbains du centre-ville de Luzarches. Elle est composée d'un tissu urbain mixte, présentant un bâti édifié en ordre discontinu. Cette zone, de type « faubourg », constitue une transition urbaine entre le cœur de ville et les espaces périphériques. Dans cette zone à vocation principale d'habitat, les constructions sont alternativement édifiées à l'alignement ou en retrait des voies ; le tissu urbain associe des formes hétérogènes de bâti qui présente globalement des matériaux caractéristiques du bâti ancien.

Ainsi, la zone Ub caractérise des espaces qui n'appartiennent pas au cœur de ville, et qui ne correspondent pas non plus à des occupations du sol particulières distinguées par des zonages spécifiques (Ud pour l'habitat pavillonnaire par exemple). Le zonage Ub est destiné à favoriser des transitions harmonieuses entre les différents tissus bâtis, en

III - La justification des dispositions réglementaires

particulier entre la zone Ua et la zone Ud, en modulant les droits à construire

La zone Ub s'inscrit dans les prolongements Nord et Sud du cœur ancien de Luzarches. Restreinte spatialement au Sud, elle englobe un plus grand nombre de constructions dans sa partie Nord (boulevard de la Fraternité, quartier de la Gare, rue Vivien...). Tout comme pour la définition de la zone Ua, les ruptures de typologies du bâti ont guidé le choix des limites urbaines. Les constructions situées au-delà de la zone Ub s'intègrent dans des opérations purement pavillonnaires ou d'immeubles collectifs (véritable image de quartier unitaire). Il est rappelé qu'un secteur de la zone Ub (rue des Gantiers) est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le but est d'encadrer la densification du bâti sur les terrains concernés compte tenu de l'étroitesse de la voie qui les dessert, de la présence de mur anciens à pierres d'intérêt patrimonial, de la réalisation récente d'une opération de logements collectifs qui a amené de la circulation et des besoins de stationnement déjà difficiles à gérer.

La zone Ub révèle une réelle mixité des fonctions : habitat, commerce, activités artisanales y sont recensés. La volonté municipale sur ce secteur est d'une part de maintenir une diversité garante d'une vie de quartier en évitant toutefois l'installation d'activités pouvant engendrer des nuisances (bruit, poussière, odeur, risques, circulation, stationnement, ...) pour les habitants.

La zone Ub compte un secteur Ubp qui correspond au tissu d'habitat pavillonnaire très peu dense sur de grands terrains, situé au sud du chemin de Vauvouard et allée des Pins en limite avec Seugy, pour certains donnant sur le golf du Mont Griffon, ainsi que le tissu bâti limitrophe à Seugy (rue de Seugy) où les possibilités de construction sont limitées, notamment pas de construction nouvelle, du fait de l'éloignement des lieux équipés de la ville et du fait des conditions d'accès peu évidents par une voie très étroite.

Elle compte également un secteur Ubj couvrant une grande propriété composé d'une construction (habitation) d'intérêt patrimonial sur un parc largement arboré, situé à l'angle de la rue du Montoir et de l'avenue de la Libération. Au PLU avant révision, cette propriété faisait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) autorisant l'accueil de nouvelles constructions. Au regard de l'intérêt patrimonial des lieux et du bâti, les dispositions du PLU révisé optent pour la préservation du site en limitant les constructions à un abri de jardin et une annexe isolée de la construction principale existante inscrite en zone Ub.

Le règlement confirme la mixité des occupations du sol en autorisant, entre autres, le développement des services, des bureaux, des commerces, de l'activité artisanale dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.). Comme en zone Ua, la dimension des annexes isolées de la construction principale (notamment à usage d'habitation) est limitée à 40 m² d'emprise au sol (porté à 80 m² pour une piscine et son local technique), dans le but de répondre correctement aux besoins de rangement et stockage de matériel ou

aux garages des véhicules, tout en évitant que cette construction se transforme à terme en logement supplémentaire sur la même unité foncière (ou par détachement) sachant que, dans ce cas, pourraient se poser des problèmes de promiscuité, de desserte par les réseaux publics, d'accès ou encore de stationnement qu'auraient à gérer, par la suite, la collectivité publique, comme cela a déjà pu être observé sur la commune. Afin de conserver les jardins qui jouent un rôle écologique d'espace tampon avec les milieux naturels sensibles et garantissent le maintien de surfaces perméables à l'échelle de l'unité foncière pour répondre à la gestion des eaux, ne sont autorisés, par unité foncière, qu'un abri de jardin limité à 15 m² d'emprise au sol, pour éviter toute occupation excessive de l'arrière des terrains qui pourrait porter atteinte aux milieux et réduire l'emprise perméable à l'échelle de l'unité foncière.

Par ailleurs, dans le secteur Ubp voué à préserver l'intégrité des grandes propriétés, les possibilités de construction nouvelle sont très limitées, à savoir celles décrites précédemment pour l'annexe, la piscine et l'abri de jardin, ainsi que la possibilité d'extension de l'habitation existante, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol en une seule fois. En outre, la présence de grands pavillons rend possible leur division en plusieurs logements ce qui conduirait à une augmentation du nombre d'habitants et de la circulation dans cette partie du périmètre aggloméré pourtant situé à l'écart du reste de la ville et venant en contradiction avec l'idée première de cette opération d'habitat. Il est donc introduit une règle encadrant la division des logements existants, en limitant leur nombre à 2 par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU, avec un minimum de 50 m² de surface de plancher par logement, avec aucune pièce à vivre en sous-sol, suivant les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme.

Excepté dans le secteur Ubp, le tissu bâti est moyennement dense caractérisé par la présence de jardins aux dimensions notables, attachés à l'unité foncière construite. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface totale du terrain, afin de préserver un juste équilibre entre ce qui est bâti et ce qui est amené à rester en jardin dans le respect de l'ambiance urbaine observée et au regard de la nécessité de maintenir une surface perméable significative pour gérer les eaux pluviales ou de ruissellement. Il est donc demandé qu'au moins 40% de l'emprise totale d'un terrain recevant une habitation fasse l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin d'agrément ou potager, etc.) avec au moins un arbre par tranche de 200 m² de surface de terrain.

Dans le secteur Ubp, l'emprise au sol maximale est fixée à 25% de la surface totale du terrain, avec au moins 55% du terrain devant être traité en pleine terre (engazonnement, jardin d'agrément ou potager, etc.) avec au moins un arbre par tranche de 200 m² de surface de terrain, afin de conserver l'ambiance végétale à dominante arborée qui caractérise les terrains inclus dans ce secteur.

Les constructions principales observées dans la zone respectent une hauteur régulière (rez-de-chaussée plus un étage et combles ou rez-de-chaussée plus combles). Ils présentent une homogénéité d'ensemble à maintenir. C'est pourquoi la hauteur des

III - La justification des dispositions réglementaires

constructions est limitée à 10 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles suivant ce qui est observé aujourd'hui, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant qui pourra conserver sa hauteur. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré en restant proche de la hauteur maximale autorisée dans la partie centrale (zone Ua voisine). Il est toléré un dépassement maximal de 2 mètres pour les bâtiments d'activités ou encore les équipements publics afin de répondre aux besoins spécifiques de ces constructions.

En revanche, la hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres au faîtage afin de conserver un gabarit discret par rapport à celui de la construction principale, réduite à 3,5 mètres au faîtage lorsqu'elle vient sur au moins une des limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

Dans le secteur Ubp, les constructions sont implantées en retrait de l'alignement sur la voie publique, il est donc imposé un retrait minimal de 8 mètres afin de conserver cette disposition urbaine. Dans le reste de la zone, l'implantation des constructions par rapport à la voie n'est pas homogène sur la zone. C'est pourquoi les règles fixées autorisent l'implantation à l'alignement sur l'emprise publique (en la rendant obligatoire dans une portion de rue où les constructions existantes suivent ce principe) ou avec un retrait d'au moins 6 mètres de la voie publique permettant le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long, entre la rue et la construction principale. Dans l'attente de la mise en place d'un plan d'alignement, une marge de recul minimal imposée est identifiée au document graphique sur les portions de voie concernées (l'implantation à l'alignement n'est donc pas autorisée).

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 25 mètres (fin de tenir compte des constructions existantes qui sont déjà implantées en retrait de la voie publique) au-delà duquel toute construction nouvelle (hors extension de l'existant dans la continuité du bâti) ou transformation d'un bâtiment existant pour une habitation, des activités de bureaux ou de services, est interdite. L'extension d'une construction existante destinée à l'habitation, aux bureaux ou aux services, située à plus de 25 mètres de la voie publique, est admise dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ce qui permet de répondre à des besoins adaptés d'agrandissement, sans création de logements supplémentaires dans le but d'éviter le risque d'une augmentation de surface qui pourrait engendrer la multiplication du nombre de logements sur une même propriété (et donc du nombre d'occupants) alors que la capacité des réseaux et des équipements publics ne serait plus adaptée aux besoins ; la multipropriété peut aussi être source de difficultés de gestion des parties communes et de promiscuité engendrée, ou encore poser des problèmes de stationnement reporté sur l'espace public.

La bande constructible limitée à 25 mètres de la voie publique marque ainsi la volonté de préserver la trame de jardins qui se trouve à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du vieux bourg et de ses faubourgs, adapté à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un jardin d'agrément, un potager ou un parc arboré, où la nature des sols n'est pas propice à un développement significatif des constructions et des installations, et permet de maintenir des îlots de fraîcheur en coeur de ville assez densément bâti.

Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en autorisant la construction à venir sur une des limites séparatives avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 4 mètres ce qui rend possible le passage d'un véhicule vers l'arrière de la construction par rapport à la voie. La construction peut également être implantée en retrait d'au moins 4 mètres de chacune des limites séparatives comme cela est observé sur plusieurs terrains de la zone, dans le but aussi d'éviter de venir créer une gêne au voisin par une implantation en limite séparative, alors que la largeur du terrain permet de faire autrement. Cette règle de retrait est imposée dans le secteur Ubp qui présente un tissu bâti beaucoup plus aéré.

La règle demande, par ailleurs, que les ouvertures réalisées sur la partie d'une construction nouvelle implantée à 8 mètres et moins de la limite séparative, soient dotées d'un vitrage opaque afin d'éviter les vues directes en vis à vis entre voisins, pouvant être sources de conflit. L'implantation des constructions annexes et des piscines reprend les mêmes règles qu'en zone Ua pour les mêmes raisons (voir précédemment). Il convient également de respecter les mêmes règles de retrait par rapport aux cours d'eau.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné en dotant les façades d'une teinte pierres naturelles de pays afin de veiller à la cohérence architecturales sur l'ensemble de la zone et avec la zone Ua voisine. Les constructions existantes composées d'une façade en pierres naturelles de pays apparentes ou en moellons apparents ne pourront pas être recouvertes d'enduits ou autres matériaux, afin de conserver visible cette caractéristique architecturale propre au secteur.

La forme des ouvertures devra également suivre les aspects traditionnels de la construction caractéristique du secteur. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Les volets roulants sont acceptés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public, considérant que la pose de volets roulants répond aujourd'hui à des attentes de confort pour les occupants (en particulier les personnes vieillissantes) et engendrent moins de problèmes d'entretien. En cas d'impossibilité technique à installer le coffre à l'intérieur de la construction,

III - La justification des dispositions réglementaires

celui-ci est toléré en extérieur sans débord de l'embrasement de la baie et dès lors qu'il est masqué pour le rendre le plus discret possible dans la lecture globale de la façade.

Les couvertures des habitations (hors annexes) seront réalisées en tuile plate en terre cuite (60 à 80 au m²) dans la gamme de rouge à brun ou en ardoise naturelle, correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune. La pente des toitures (limitée à 2 versants suivant les caractéristiques architecturales locales) sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de la construction. Des pentes plus faibles pourront être autorisées sur une annexe accolée à la construction (exemple : un bûcher pour stocker le bois) ou encore à un mur de clôture afin d'éviter de créer une gêne trop forte pour la propriété voisine. Les lucarnes respecteront les formes anciennes : de type à croupe (capucine) ou à fronton en étant alignées sur les ouvertures de la façade. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes (pas plus de 0,80 mètre de largeur d'ouvrant) en étant là encore alignées sur les ouvertures de la façade et en interdisant la pose de châssis de toiture accolés ou superposés sachant que, dans l'habitat ancien, les ouvertures en toiture sont peu nombreuses et discrètes.

Les vérandas, les abris de jardin ou de piscine, peuvent avoir un aspect différent de celui de la construction principale, du fait qu'ils correspondent à des installations limitées à l'échelle de l'unité foncière par rapport à la construction principale, mais seront implantées de telle manière à ce qu'ils restent peu visibles depuis l'espace public, là encore dans un souci de maintien d'une cohérence globale de la lecture de la trame bâtie à l'échelle de la rue.

Les clôtures seront soit minérales (mur plein ou muret de soubassement surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois ou matériau composite d'aspect bois) en utilisant la pierre naturelle de pays, le moellon ou les matériaux enduits (en recherchant des teintes de ton pierre pour conserver une cohérence d'ensemble) qui composent aujourd'hui les murs existants, soit à dominante végétale (simple grillage doublée d'une haie taillée d'essences locales, ou simple haie). Sur les limites séparatives, parce qu'elles sont plus économiques que les murs pleins en matériaux durs, le soubassement pourra correspondre à des plaques de béton teintée dans la masse (teinte béton gris interdite) de 0,60 m de hauteur maximale.

3.2.1.3 La zone Ud

La zone Ud proposée identifie les secteurs en très grande majorité pavillonnaires de la ville, et contenant quelques petits immeubles d'habitat collectif. Aussi, elle se décline sous plusieurs noyaux, correspondant aux différents développements urbains de Luzarches. On observe une première zone Ud dans la partie Sud de la ville (côté droit et gauche de l'Avenue de la Libération), et une vaste zone Ud sur les parties Nord, Est et Ouest de la ville. L'habitat est la vocation quasi exclusive de cette zone.

Elle comprend un secteur particulier (Udg) situé de part et d'autre de l'avenue

du Maréchal Joffre, partie au nord de la rue Aristide Maillol et de la rue Erik Satie, principalement occupé par un tissu d'habitat pavillonnaire sur de grands terrains, situé à proximité de la gare ferroviaire, et présentant un potentiel de densification urbaine encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En effet, compte tenu de la proximité de la gare mais aussi du centre ville et de ses équipements et services, et au regard de la configuration des terrains qui rendent possibles leur optimisation foncière, il est proposé ici d'accepter une densification encadrée du bâti. Le règlement fait ainsi référence à l'article L151-14 du code de l'urbanisme, en rendant possible des programmes de construction limités à 3 logements par unité foncière existante (le plus souvent en lieu et place de l'habitation existante comptant un logement) sauf dans les emprises identifiées au schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettent d'accepter des opérations de logements plus importantes. Le but de cette règle est de conserver globalement dans cette partie de la ville qui marque aussi l'entrée nord, une forme urbaine cohérente entre le tissu pavillonnaire peu dense actuellement observé et le tissu de faubourgs un peu plus dense observé en zone Ub en se rapprochant du centre bourg.

En outre, dans ce secteur comme dans le reste de la zone Ud, en cas de division et/ou transformation d'une construction existante à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, le programme de logements ne comportera pas plus de 2 logements ; chacun de ces deux logements aura au minimum 100 m² de surface de plancher, avec aucune pièce à vivre en sous-sol, du fait de la taille déjà importante des constructions existantes dans le secteur Udg, réduite à un minimum de 35 m² de surface de plancher dans le reste de la zone Ud où la dimension des constructions existantes est plus faible.

La vocation de cette zone est de rester largement à dominante d'habitat, les zones Ua et Ub par ailleurs délimitées ayant des destinations plus diversifiées, et la zone Ue est vouée aux activités économiques, la zone Up aux équipements d'intérêt collectif. En conséquence, sont interdits dans la zone Ud, les activités industrielles, artisanales, agricoles ou commerciales, ainsi que les établissements recevant du public autres que ceux destinés à des activités sanitaires (liés à la santé) et à des activités scolaires. Restent donc admises les activités de bureaux et de services qui, en règle générale, ne présentent pas d'incompatibilité d'usages avec l'habitat environnant.

Comme en zones Ua et Ub, la dimension des annexes isolées de la construction principale (notamment à usage d'habitation) est limitée à 40 m² d'emprise au sol (porté à 80 m² pour une piscine et son local technique), dans le but de répondre correctement aux besoins de rangement et stockage de matériel ou aux garages des véhicules, tout en évitant que cette construction se transforme à terme en logement supplémentaire sur la même unité foncière (ou par détachement) sachant que, dans ce cas, pourraient se poser des problèmes de promiscuité, de desserte par les réseaux publics, d'accès ou encore de stationnement qu'auraient à gérer, par la suite, la collectivité publique, comme cela a déjà pu être observé sur la commune. Afin de conserver les jardins qui jouent un rôle écologique d'espace tampon avec les milieux naturels sensibles ou

III - La justification des dispositions réglementaires

encore avec les espaces agricoles et garantissent le maintien de surfaces perméables à l'échelle de l'unité foncière pour répondre à la gestion des eaux, ne sont autorisés, par unité foncière, qu'un abri de jardin limité à 15 m² d'emprise au sol, pour éviter toute occupation excessive de l'arrière des terrains qui pourrait porter atteinte aux milieux et réduire l'emprise perméable à l'échelle de l'unité foncière. Cette emprise au sol paraît suffisante pour stocker le matériel nécessaire et pour s'insérer du mieux possible sur le terrain en restant discret dans le paysage bâti ou plus ouvert (côté champs ou fond de vallée).

Les bâtiments sont implantés, pour la plupart, en retrait de la voie qui les dessert, et en retrait par rapport aux limites séparatives. Le tissu est donc largement aéré. Un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté, ce qui permet d'assurer le stationnement en long d'au moins un véhicule (entre la construction et la limite de propriété) tout en garantissant la fermeture du portail. Il est accepté un retrait à moins de 6 mètres pour l'extension d'une construction existante implantée initialement à moins de 6 mètres de l'emprise publique afin de préserver une cohérence d'implantation du bâti à l'échelle du terrain ; l'extension du bâtiment est admis sans réduction du retrait observé.

En dehors des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) où est recherchée une optimisation raisonnable du foncier, de manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 25 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle d'habitation ou de transformation d'un bâtiment existant en habitation, bureaux ou services, est interdite. L'extension d'une construction existante à cet usage, située à plus de 25 mètres de la voie publique, est encadrée : 40 m² d'emprise au sol supplémentaire dans le but d'éviter le risque d'une augmentation de surface qui pourrait engendrer la multiplication du nombre de logements sur une même propriété (et donc du nombre d'occupants) alors que la capacité des réseaux et des équipements publics ne serait plus adaptée aux besoins ; la multipropriété peut aussi être source de difficultés de gestion des parties communes et de promiscuité engendrée, ou encore poser des problèmes de stationnement reporté sur l'espace public.

La bande constructible limitée à 25 mètres de la voie publique marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du bourg, adapté à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un jardin d'agrément, un potager ou un verger, donnant sur l'espace naturel (fond de vallée humide) où la nature des sols n'est pas propice à un développement significatif des constructions et des installations, ou donne sur l'espace agricole vouée à la grande culture avec lequel il semble adapter de

maintenir un espace tampon suffisant avec les habitations. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

Dans le même esprit, les dispositions réglementaires demandent un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à chacune des limites séparatives afin d'éviter les conflits de voisinage (création d'ombrage, problème d'entretien du pignon, etc.) pouvant être constatés alors qu'ils sont évitables au regard de la configuration des terrains qui sont larges. Ce retrait garantit également le passage d'un véhicule vers la partie arrière du terrain construit, répondant en cela à la satisfaction des besoins en stationnement sur l'emprise de la propriété (et non un renvoi systématique sur l'espace public), tout en garantissant l'accès au jardin arrière pour son entretien, sans devoir passer au travers de la construction (important par exemple, pour évacuer des déchets verts). Dans les secteurs soumis aux OAP, où est recherchée une optimisation raisonnable du foncier, il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives (en conservant alors un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport à l'autre limite séparative), en demandant cependant que la partie du bâtiment venant sur la limite séparative n'excède pas 6 mètres de hauteur sur au moins 4 mètres de recul, pour limiter la gêne au voisinage par des effets d'ombrage trop marqués notamment.

Les règles de retrait des limites séparatives pour les piscines sont les mêmes qu'en zones Ua et Ub pour les raisons déjà évoquées précédemment. C'est également le cas du retrait minimal des berges des cours d'eau.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la surface totale observée sur une grande partie des terrains déjà construits, afin de préserver ce caractère aéré du bâti situé sur les franges du périmètre aggloméré, au contact direct des espaces cultivés ou des milieux humides du fond de vallée. Au moins 40% de la surface totale d'un terrain voué à un usage d'habitation sera aménagé en espace vert de pleine terre, surface perméable, ce qui va dans le sens du maintien d'une frange paysagère aux limites extérieures des entités urbanisées et permet de conserver des surfaces utiles à la régulation des eaux de ruissellement, ou encore à la biodiversité locale puisqu'il est attendu que ces emprises de pleine terre fassent l'objet d'un traitement paysager (jardin d'agrément, potager, verger) ; il est même demandé la plantation d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain aménagé. Ainsi, en zone Ud, le caractère végétalisé d'un terrain doit être conséquent, préfigurant la transition entre les tissus urbanisés et les milieux non urbanisables.

La hauteur des habitations est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau aménagé dans les combles se calant sur la hauteur moyenne observée dans cette zone, qui est plus basse qu'en zones Ua ou Ub ; une très grande majorité des constructions existantes ont un rez-de-chaussée et un comble souvent aménagé. Cette règle permet donc d'assurer une continuité des constructions avec la zone Ub tout en réduisant le

III - La justification des dispositions réglementaires

velum au contact des espaces non urbanisés. Dans les secteurs soumis aux OAP, où est recherchée une optimisation raisonnable du foncier, la hauteur maximale pourra atteindre 11 mètres au faîtage, autorisant donc un niveau supplémentaire habitable, sans dépasser la hauteur maximale dans la zone Ua pour l'habitat.

La hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres, réduite à 3,50 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est limitée à 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal. La hauteur des autres constructions est limitée à 7 mètres au faîtage pour ne pas gêner les constructions voisines le plus souvent à usage d'habitation dans cette zone, en acceptant une hauteur maximale de 12 mètres pour les équipements publics pouvant former des repères dans la trame urbaine et pouvant aussi répondre à des impératifs techniques.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné en dotant les façades d'une teinte pierres naturelles de pays afin de veiller à la cohérence architecturales sur l'ensemble de la zone et avec la zone Ua voisine. Les constructions existantes composées d'une façade en pierres naturelles de pays apparentes ou en moellons apparents ne pourront pas être recouvertes d'enduits ou autres matériaux, afin de conserver visible cette caractéristique architecturale propre au secteur.

Sur les ouvertures, les volets roulants sont acceptés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public, considérant que la pose de volets roulants répond aujourd'hui à des attentes de confort pour les occupants (en particulier les personnes vieillissantes) et engendrent moins de problèmes d'entretien. En cas d'impossibilité technique à installer le coffre à l'intérieur de la construction, celui-ci est toléré en extérieur sans débord de l'embrasement de la baie et dès lors qu'il est masqué pour le rendre le plus discret possible dans la lecture globale de la façade.

Les couvertures des habitations (hors annexes) seront réalisées en tuile plate en terre cuite (60 à 80 au m²) dans la gamme de rouge à brun ou en ardoise naturelle, dans un souci d'harmonie globale des matériaux et teintes de couverture sur les zones urbaines habitées.

La pente des toitures, limitée à 2 versants suivant les caractéristiques architecturales locales, sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de la construction. Des pentes plus faibles (12° minimum) pourront être autorisées sur une annexe accolée à la construction (exemple : un bûcher pour stocker le bois) ou encore à un mur de clôture afin d'éviter de créer une gêne trop forte pour la propriété voisine, ainsi que pour les équipements publics, ou encore en cas d'extension (véranda) limitée à 20 m² d'emprise au sol de la construction principale.

Les lucarnes respecteront les formes anciennes : de type à croupe (capucine) ou à fronton, déjà observée dans la zone. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes (pas plus de 0,80 mètre de largeur d'ouvrant) en étant là encore alignées sur les ouvertures de la façade et en interdisant la pose de châssis de toiture accolés

ou superposés sachant que, dans l'habitat ancien, les ouvertures en toiture sont peu nombreuses et discrètes.

Les vérandas, les abris de jardin ou de piscine, peuvent avoir un aspect différent de celui de la construction principale, du fait qu'ils correspondent à des installations limitées à l'échelle de l'unité foncière par rapport à la construction principale, mais seront implantées de telle manière à ce qu'ils restent peu visibles depuis l'espace public, là encore dans un souci de maintien d'une cohérence globale de la lecture de la trame bâtie à l'échelle de la rue.

Les clôtures seront soit moins minérales que dans les zones Ua et Ub du fait de l'ambiance aérée qui domine ces quartiers. Est autorisé un muret de soubassement surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois (ou matériau composite d'aspect bois) ajouré, réalisé en pierre naturelle de pays, en moellons ou en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays pour conserver une cohérence d'ensemble, un grillage doublé d'une haie taillée d'essences locales, ou tout simplement une haie végétale. Sur les limites séparatives, parce qu'elles sont plus économiques que les murets maçonnés, le soubassement pourra correspondre à des plaques de béton teintée dans la masse (teinte béton gris interdite) de 0,60 m de hauteur maximale, en les adaptant au passage de la petite faune souvent présentes sur la périphérie des périmètres urbanisés.

3.2.1.4 La zone Uh

La zone Uh est une zone urbaine qui concerne les deux hameaux de Luzarches : Gascourt et Thimecourt.

Coupés physiquement du reste de la ville, les deux hameaux se situent dans la partie Est du territoire. L'environnement immédiat des hameaux se doit d'être souligné : les deux entités, restreintes spatialement, sont directement encadrées par l'espace naturel de qualité qui qualifie toute la partie Est du territoire communal. La qualité et la richesse des milieux sont d'ailleurs appuyées par le classement du site naturel des Vallées de de l'Ysieux et de la Thève, dont les limites détournent les deux noyaux bâtis. Gascourt propose une enveloppe agglomérée compacte et peu élargie. Le tissu bâti est largement influencé par la présence de constructions anciennes qui reprennent les caractéristiques architecturales détaillées pour la zone Ua (matériaux traditionnels, volumes imposants, réseau de murs...). Quelques constructions de type pavillonnaires sont venues soit combler les vides à l'intérieur du noyau ancien, soit étendre très légèrement les limites urbaines du hameau. Il convient de signaler la présence d'une activité agricole, implantée au niveau de la lisière Sud du hameau. Thimecourt propose une forme étirée, à l'image d'un hameau-rue. Le bâti, partagé entre des constructions anciennes et pavillonnaires, s'organise autour d'une rue principale (rue de Thimecourt). Il convient de signaler la présence d'une activité équestre (poney-club).

III - La justification des dispositions réglementaires

Les périmètres des zones Uh sont volontairement restreints et proposent des limites s'appuyant sur l'existant. Il convient de rappeler que les noyaux bâtis sont directement concernés par le périmètre du site classé des Vallées de l'Ysieux et de la Thève. La protection forte attachée aux sites naturels classés a pour but de protéger un patrimoine remarquable : ces derniers doivent être préservés de toute atteinte, et notamment d'un développement de l'urbanisation.

Par ailleurs, il n'est pas apparu judicieux de programmer un développement des hameaux qui sont par définition des entités bâties secondaires, coupées et isolées par rapport à la ville et aux équipements/services/commerces qu'elle accueille. Quelques précisions doivent cependant être données par rapport aux limites de la zone Uh, notamment pour le hameau de Thimécourt. D'une façon générale, les limites de la zone urbaine ont été guidées par les limites du site classé. C'est pourquoi la construction implantée sur la parcelle cadastrée n°934 n'a pas été associée à la zone urbaine ; elle bénéficie d'un classement en zone naturelle. Seule la pointe Sud de la parcelle cadastrée n°20 a été exclue de la zone urbaine pour des motifs hydrauliques. Ces contraintes ne permettent pas d'envisager une urbanisation sur cet espace réduit. La parcelle cadastrée n°982 n'a pas été associée au classement urbain : s'agissant d'une activité équestre (poney club), elle a été rattachée à une zone spécifique reconnaissant ce type d'activité (Ne) ; c'est également le cas des bâtiments d'activités situés sur une partie des parcelles n°56, n°911 et n°912 en sortie nord du hameau. Enfin, la zone Uh de Thimécourt propose une excroissance non bâtie correspondant aux terrains récemment bâtis, situés au niveau de l'entrée Sud-Ouest du hameau. Là-aussi, le zonage proposé s'appuie strictement sur les limites du site naturel classé.

La vocation habitat étant celle qui prédomine, le règlement s'est attaché à interdire l'implantation d'activités reconnues nuisantes (pour l'environnement et pour les riverains). Aussi, les activités industrielles, d'entrepôt ne sont pas autorisées. Le profil isolé des deux hameaux n'encourage pas au développement d'une activité commerciale, cette dernière étant privilégiée dans le cœur de la ville ou sur les zones d'activités prévues à cet effet, comme les hôtels et restaurants. L'existence d'une activité artisanale a motivé l'admission de ce type de construction, en prenant le soin de ne pas créer de nuisances au sens général. De la même façon, les occupations du sol favorisant le phénomène de « cabanisation » (stationnement de caravanes, habitations légères de loisirs...) sont strictement interdites. Il est rappelé que ce type de « constructions » perturbe fortement le caractère naturel des lieux qui favorise la mise en place d'un paysage de qualité et le développement d'une faune et d'une flore intéressantes.

En raison de la présence d'exploitation agricole, sont autorisées la construction, la modification et l'extension des constructions existantes à usage agricole et à leur diversification (vente des produits de la ferme, accueil à la ferme, etc.), dès lors que ces bâtiments restent implantés sur le corps de ferme actuel, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances supplémentaires jouxtant les secteurs habités, suivant les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental ou

celles du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Comme en zones Ua, Ub et Ud, la dimension des annexes isolées de la construction principale (notamment à usage d'habitation) est limitée à 40 m² d'emprise au sol (porté à 80 m² pour une piscine et son local technique), dans le but de répondre correctement aux besoins de rangement et stockage de matériel ou aux garages des véhicules, tout en évitant que cette construction se transforme à terme en logement supplémentaire sur la même unité foncière (ou par détachement) sachant que, dans ce cas, pourraient se poser des problèmes de promiscuité, de desserte par les réseaux publics, d'accès ou encore de stationnement qu'auraient à gérer, par la suite, la collectivité publique, comme cela a déjà pu être observé sur la commune. Afin de conserver les jardins qui jouent un rôle écologique d'espace tampon avec les milieux naturels sensibles ou encore avec les espaces agricoles et garantissent le maintien de surfaces perméables à l'échelle de l'unité foncière pour répondre à la gestion des eaux, ne sont autorisés, par unité foncière, qu'un abri de jardin limité à 15 m² d'emprise au sol, pour éviter toute occupation excessive de l'arrière des terrains qui pourrait porter atteinte aux milieux et réduire l'emprise perméable à l'échelle de l'unité foncière. Cette emprise au sol paraît suffisante pour stocker le matériel nécessaire et pour s'insérer du mieux possible sur le terrain en restant discret dans le paysage bâti ou plus ouvert (côté champs ou fond de vallée).

L'implantation des constructions par rapport à la voie n'est pas homogène sur la zone. C'est pourquoi les règles fixées autorisent l'implantation à l'alignement sur l'emprise publique ou avec un retrait d'au moins 6 mètres de la voie publique permettant le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long, entre la rue et la construction principale.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes qui viennent au contact du périmètre du site classé, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 30 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle d'habitation ou de transformation d'un bâtiment existant en habitation, bureaux ou services, est interdite. L'extension d'une construction existante à cet usage, située à plus de 25 mètres de la voie publique, est sans création de logement supplémentaire dans le but d'éviter la multiplication du nombre de logements sur une même propriété (et donc du nombre d'occupants) alors que la capacité des réseaux et des équipements publics ne serait plus adaptée aux besoins ; la multipropriété peut aussi être source de difficultés de gestion des parties communes et de promiscuité engendrée, ou encore poser des problèmes de stationnement reporté sur l'espace public.

La bande constructible limitée à 30 mètres de la voie publique marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel des hameaux, adapté à la configuration du site naturel et au passé agricole : le bâti est proche de

III - La justification des dispositions réglementaires

la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un jardin d'agrément, un potager ou un verger, donnant sur l'espace naturel (fond de vallée humide) où la nature des sols n'est pas propice à un développement significatif des constructions et des installations, ou donne sur l'espace agricole vouée à la grande culture avec lequel il semble adapter de maintenir un espace tampon suffisant avec les habitations. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en autorisant la construction à venir sur une des limites séparatives avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 4 mètres ce qui rend possible le passage d'un véhicule vers l'arrière de la construction par rapport à la voie. La construction peut également être implantée en retrait d'au moins 4 mètres de chacune des limites séparatives comme cela est observé sur plusieurs terrains de la zone, dans le but aussi d'éviter de venir créer une gêne au voisin par une implantation en limite séparative, alors que la largeur du terrain permet de faire autrement. Les règles de retrait des limites séparatives pour les piscines sont les mêmes qu'en zones Ua et Ub pour les raisons déjà évoquées précédemment. C'est également le cas du retrait minimal des berges des cours d'eau.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la surface totale observé sur une grande partie des terrains déjà construits, afin de préserver ce caractère aéré du bâti situé à l'extérieur du périmètre aggloméré, au contact direct des espaces cultivés ou des milieux humides du fond de vallée. Au moins 45% de la surface totale d'un terrain voué à l'habitat sera aménagé en espace vert de pleine terre, surface perméable, ce qui va dans le sens du maintien d'une frange paysagère aux limites extérieures des entités urbanisées et permet de conserver des surfaces utiles à la régulation des eaux de ruissellement, ou encore à la biodiversité locale puisqu'il est attendu que ces emprises de pleine terre fassent l'objet d'un traitement paysager (jardin d'agrément, potager, verger) ; il est même demandé la plantation d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain aménagé. Sur les exploitations agricoles, afin de prendre en compte, les besoins liés à l'activité, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 60% de la surface totale du terrain.

Les constructions principales observées dans la zone respectent une hauteur régulière (rez-de-chaussée plus un étage et combles ou rez-de-chaussée plus combles). Ils présentent une homogénéité d'ensemble à maintenir. C'est pourquoi la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles suivant ce qui est observé aujourd'hui, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant qui pourra conserver sa hauteur. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du périmètre bâti. Pour les constructions agricoles qui peuvent exiger des gabarits plus importants pour répondre à des impératifs techniques (manoeuvres d'engins, stockage

de produits ou de denrées, etc.), la hauteur maximale pourra atteindre 12 mètres au faîtage, ainsi que pour les équipements publics.

En revanche, la hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres au faîtage afin de conserver un gabarit discret par rapport à celui de la construction principale, réduite à 3,5 mètres au faîtage lorsqu'elle vient sur au moins une des limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal. La hauteur maximale des autres bâtiments est limitée à 7 mètres au faîtage afin de rester discrets par rapport à la construction principale.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné en dotant les façades d'une teinte pierres naturelles de pays afin de veiller à la cohérence architecturales sur l'ensemble de la zone. Les constructions existantes composées d'une façade en pierres naturelles de pays apparentes ou en moellons apparents ne pourront pas être recouvertes d'enduits ou autres matériaux, afin de conserver visible cette caractéristique architecturale propre au secteur. Les modénatures existantes sur les façades seront conservées car participant pleinement aux caractéristiques de l'architecture locale.

La forme des ouvertures devra également suivre les aspects traditionnels de la construction caractéristique du secteur. Les baies principales d'une façade alignée sur la voie publique respecteront des proportions rectangulaires et plus hautes que larges; dotées de vitrage à carreaux plus que larges. Les volets roulants sont interdits côté rue. Il seront à battants ou en persienne métallique suivant ce qui est observé sur le bâti ancien du secteur.

Les couvertures des habitations (hors annexes) seront réalisées en tuile plate en terre cuite (60 à 80 au m²) dans la gamme de rouge à brun ou en ardoise naturelle. La pente des toitures (limitée à 2 versants suivant les caractéristiques architecturales locales) sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de la construction. Des pentes plus faibles pourront être autorisées sur une annexe accolée à la construction (exemple : un bûcher pour stocker le bois) ou encore à un mur de clôture afin d'éviter de créer une gêne trop forte pour la propriété voisine. Les lucarnes respecteront les formes anciennes : de type à croupe (capucine) ou à fronton en étant alignées sur les ouvertures de la façade. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes (pas plus de 0,80 mètre de largeur d'ouvrant) en étant là encore alignées sur les ouvertures de la façade et en interdisant la pose de châssis de toiture accolés ou superposés sachant que, dans l'habitat ancien, les ouvertures en toiture sont peu nombreuses et discrètes.

Les vérandas, les abris de jardin ou de piscine, peuvent avoir un aspect différent de celui de la construction principale, du fait qu'ils correspondent à des installations limitées à l'échelle de l'unité foncière par rapport à la construction principale, mais seront implantées de telle manière à ce qu'ils restent peu visibles depuis l'espace public, là encore dans un souci de maintien d'une cohérence globale de la lecture de la trame

III - La justification des dispositions réglementaires

bâtie à l'échelle de la rue.

Les clôtures seront minérales (mur plein ou muret de soubassement surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois ou matériau composite d'aspect bois) en utilisant la pierre naturelle de pays, le moellon ou les matériaux enduits (en recherchant des teintes de ton pierre pour conserver une cohérence d'ensemble) qui composent aujourd'hui les murs existants. En limite avec la zone agricole ou la zone naturelle, les clôtures seront à dominante végétale, adaptées au passage de la petite faune.

3.2.1.5 La zone UE

Elle est vouée aux activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de services, à condition d'être compatible avec l'environnement habité avoisinant. En effet, toutes les zones «Ue» identifiées correspondent à des sites d'activités économiques imbriqués au sein de l'enveloppe urbanisée et résidentielle du bourg. Elle correspond aux sites d'implantation du Centre d'exploitation de Luzarches du Service Territoriale des Routes du Conseil Départemental du Val d'Oise, situé route des Bruyères en sortie Ouest du bourg, du supermarché et stations services du Carrefour Market en limite avec Chaumontel, du magasin de bricolage Champion en limite avec Seugy, et des 2 bâtiments d'activités situés à l'angle de la rue des Gantiers et de la rue des Selliers.

Il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatible avec la destination principale de la zone, notamment l'habitat autre que celui nécessaire aux activités admises afin d'éviter, à terme, la revente d'un logement à un ménage qui n'a plus de lien avec l'activité, et se retrouve dans une zone dont la vocation n'est pas l'habitat. N'est donc toléré que le logement destiné aux personnes chargées d'assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés, en précisant que ce logement sera inclus dans le volume du bâtiment d'activités, afin d'éviter tout détachement de la partie logement du bâtiment d'activités.

Afin de préserver les constructions existantes situées à proximité des activités admises, les nouvelles installations, qu'elles soient ou non classées pour la protection de l'environnement (ICPE), devront rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.

Etant située au sein de la trame urbaine et au contact d'un bourg ancien présentant un intérêt patrimonial, une attention particulière est portée au traitement paysager des pourtours des terrains occupés. Il est notamment demandé aux dépôts des activités autorisées de rester le moins visible possible depuis l'espace public, et masquées derrière un traitement végétalisé. Les dépôts devront respecter un recul par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives afin de rendre possible ce traitement paysager.

Afin de permettre de bonnes conditions d'accès aux terrains et de manoeuvres des véhicules (notamment les semi-remorques) dans l'emprise de la propriété et non sur les emprises publiques, les constructions ou installations seront implantées en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport à l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert le terrain, à l'exception de l'extension d'une construction existante. Le recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres, permettant d'une part de pouvoir circuler en véhicules autour du bâtiment ou de l'installation dans le but d'optimiser son usage, tout en réalisant d'autre part, un traitement végétal suffisant sur le pourtour de la propriété pour engendrer une bonne insertion paysagère.

Par rapport aux voies étroites du centre-ancien, au niveau de la rue des Selliers et de la rue des Gantiers, dans l'attente de la mise en place d'un plan d'alignement, une marge de recul minimal imposée est identifiée au document graphique. Sur ces portions de voie concernées, l'implantation à l'alignement n'est donc pas autorisée. Cette disposition permettra d'anticiper un éventuel élargissement de la voirie à termes.

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 70% de la surface totale du terrain, en veillant à ce qu'un minimum de 20% de la superficie totale du terrain fasse l'objet d'un traitement paysager, emprise restant non imperméabilisée afin de gérer les ruissellements. Ces règles visent à un juste compromis entre l'optimisation du foncier réservé à l'exercice de l'activité économique et l'emprise nécessaire à garantir une bonne insertion paysagère des bâtiments et des installations, dans un paysage déjà relativement dense du bourg. Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes, aménagés sur l'emprise du terrain recevant une activité économique devront nécessairement faire l'objet d'un accompagnement paysager contribuant à leur intégration paysagère.

La hauteur des constructions et des installations est limitée à 11 mètres au faitage, dans un souci de bonne insertion dans le paysage, en acceptant un dépassement ponctuel pour des raisons techniques (cheminée, trémie, etc.).

L'aspect extérieur des bâtiments devra être soigné en utilisant des teintes discrètes de types bardages métalliques peints de teinte foncée, ou en bois (ou matériau composite) de teinte foncée, en matériaux enduits de teinte figurant dans la plaquette de recommandations architecturales, en pierres de pays, végétalisée ou encore à dominante vitrée dans un souci de valorisation de la lumière et de la chaleur naturelle.

Les clôtures (muret ou grillage) seront nécessairement doublées de végétation, là encore afin de participer à l'insertion dans le paysage de la zone. Les espaces libres devront être plantés à raison d'un arbre pour 200 m² de surface libre de construction.

Il est rappelé que les dispositions réglementaires du PLU révisé visent à contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère de ces sites d'activités existants au sein de l'enveloppe urbaine.

III - La justification des dispositions réglementaires

3.2.1.6 La zone Up

Elle correspond aux emprises occupées par des équipements scolaires et de loisirs (sportifs, culturels). Elle regroupe ainsi la vaste zone d'équipements publics située au sud du bourg, avec le lycée, le collège, l'école élémentaire, la salle polyvalente, le gymnase et les salles de sports (badminton, dojo, etc.). Elle intègre une zone plus réduite autour de l'école maternelle et de la crèche située rue Bonnet, dont les limites s'étendent au nord sur le cœur d'îlot afin d'anticiper le besoin d'extension de l'école maternelle. Elle comprend les courts de tennis, existants entre le tissu bâti et la déviation de Luzarches (RD316) au sud du bourg. Enfin, une zone «Up» est prévue pour rendre possible le projet d'un conservatoire intercommunal de musique, danse et arts dramatiques, d'un colombarium et extension du cimetière, et d'aires de jeux (pétanque par exemple) au sein du parc du Vieux Château / domaine de la Motte, en continuité des équipements intercommunaux existants (siège de la C3PF et bibliothèque).

Dans cette zone, il convient de n'autoriser que la poursuite des usages des sols constatés, à savoir l'aménagement, l'extension ou la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Par exemples, seront autorisés les équipements d'enseignement et de formation, de service sanitaire et social, de sports, de loisirs, de détente et liés à la culture. Dans cette zone, les logements ne sont pas admis, à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à l'hébergement des personnes chargées d'assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements ou activités autorisés. Les parcs de stationnement publics, convenablement insérés au site, sont possibles dans cette zone compte tenu des besoins engendrés par la fréquentation des équipements existants et futurs.

Afin de tenir compte des tissus existants dans la zone «Up», comprenant à la fois du patrimoine bâti ancien implanté à l'alignement de la rue, et des constructions récentes implantées en retrait de l'emprise publique, les futures constructions ou extensions pourront donc s'implanter soit en retrait, soit à l'alignement.

Le recul par rapport aux limites des secteurs «Up» sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction permettant d'une part de pouvoir circuler en véhicules autour du bâtiment ou de l'installation dans le but d'optimiser son usage, tout en réalisant d'autre part un traitement végétal suffisant sur le pourtour de la propriété pour engendrer une bonne insertion paysagère. Pour les équipements publics admis dans la zone et dont la hauteur n'excède par 6 mètres pourront s'implanter en limite du secteur «Up» afin d'optimiser ce foncier sans extension sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les dispositions du PLU révisé rendent possible une emprise au sol maximale des constructions pouvant aller jusqu'à 80% de la surface totale du terrain, afin d'optimiser le foncier disponible pour répondre aux éventuelles besoins d'extension de ces équipements d'intérêt collectif et d'utilité publique. Pour le secteur «Up» du parc

du Vieux Château, acquise par la collectivité, l'emprise au sol est cadrée par l'étude d'aménagement menée en collaboration avec le PNR Oise Pays de France qui prévoit de maintenir la très grande majorité de l'emprise en parc paysager. Un minimum de 10% de la superficie totale du terrain devra faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations (emprise restant non imperméabilisée), afin de contribuer à la régulation des eaux de ruissellement. Ces règles visent à un juste compromis entre l'optimisation du foncier réservé au fonctionnement des équipements publics au sein de l'enveloppe urbaine, et l'emprise nécessaire à garantir une bonne insertion paysagère des bâtiments et des installations au sein du bourg.

La hauteur des constructions et des installations n'est pas réglementée, considérant la maîtrise foncière des emprises classées dans le secteur «Up» par la collectivité. L'aspect extérieur des bâtiments devra être soigné en utilisant des teintes discrètes tout en acceptant une architecture adaptée à ce type d'équipements et d'installations publics. Les clôtures seront à dominante végétale, là encore afin de participer à l'insertion dans le paysage des constructions et des installations situées dans la zone.

3.2.1.7 Évolution de la superficie des zones urbaines

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU AVANT RÉVISION	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU RÉVISÉ
Ua	39,05 ha	37,92 ha
<i>dont Uaj</i>	/	4,35 ha
<i>dont Uap</i>	13,70 ha	14,48 ha
<i>dont Uas</i>	1,07 ha	1,08 ha
<i>dont Uag</i>	0,99 ha	/
Ub	20,32 ha	31,39 ha
<i>dont Ubj</i>	/	1,61 ha
<i>dont Ubp</i>	/	10,34 ha
Ud	80,23 ha	72,53 ha
<i>dont Udg</i>	/	6,32 ha
<i>dont Uda</i>	11,65 ha	/
<i>dont Udb</i>	7,34 ha	/
<i>dont Ude et Ude1</i>	2,53 ha	/
<i>dont Udh</i>	2,40 ha	/
<i>dont Udm</i>	4,77 ha	/
Uh	7,12 ha	6,66 ha
Ue	5,12 ha	4,78 ha
Up	8,42 ha	13,78 ha
Ur	1,22 ha	/
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	161,48 ha	167,06 ha

Les zones urbaines totalisent au PLU révisé 5,58 hectares de plus qu'au PLU approuvé en 2011. Cette emprise résulte du passage en zone urbaine «Ud» et «Up» de

III - La justification des dispositions réglementaires

l'emprise du parc du Vieux Château, auparavant classé en zone «2AU» au PLU de 2011. L'acquisition foncière par la collectivité, l'avancée de la réflexion au travers de l'étude d'aménagement et les besoins intercommunaux justifient le dégel de la zone 2AU.

L'évolution de la zone urbaine «Ua» résulte principalement du classement de l'ancien secteur «Uag» autour de la gare dans la zone «Ub» du PLU révisé, considérant l'opération de renouvellement urbain sur ce secteur comme achevée.

L'évolution entre la zone «Ub» et «Ud» repose principalement sur la délimitation d'un secteur «UBp» lié au tissu pavillonnaire de faible densité en limite avec Seugy et au niveau des lotissements proches du golf, chemin du Vauvouard, auparavant classé en zone «Ud» au PLU de 2011. La zone «Ub» intègre désormais la zone «Ur» qui avait été identifiée spécifiquement pour mettre en place des dispositions particulières dans les zones de renouvellement urbain identifiées au PLU de 2011.

La zone «Uh» délimitée au plus près du bâti du hameau de Gascourt n'a pas évolué. A Thimécourt, la zone «Uh» a été réduite au profit du secteur «Ne» lié aux activités agricoles et équestres dans la vallée (poney-club et exploitation agricole).

Les limites de la zone «Ue» n'ont pas évoluées depuis le PLU de 2011, avec les 4 mêmes zones identifiées dans les mêmes limites. La légère différence de superficie est liée aux calculs des surfaces sous SIG qui a évoluée depuis 2011, et qui est désormais plus précise.

La zone «Up» intègre désormais le parc du vieux Château, et a donc augmenté de 5,36 hectares.

Les zones urbaines occupent 8,1% du territoire communal, ce qui garantit le maintien d'un équilibre entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

3.2.2 La zone à urbaniser

Il n'est pas délimité de zone à urbaniser au présent PLU.

3.2.3 La zone agricole

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal, protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue et correspond aux terrains cultivés situés en dehors des secteurs agglomérés et en dehors du site classé de la vallée de l'Ysieux.

Etant donné l'étendu du périmètre du site classé, les zones classées agricoles «A» au PLU sont très réduites par rapport aux emprises réellement cultivées ou utilisées comme pâturage agricole. Il s'agit du secteur au sud-ouest de la commune, et d'un secteur au nord du bourg.

La zone agricole contient un secteur «Ace» dans lequel il convient de prendre en compte la présence de corridors écologiques, identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et par le plan de référence de la Charte du PNR. Ce secteur correspond à la zone agricole identifiée au sud-ouest du bourg, dans la continuité de la Plaine de France, support d'un corridor entre le massif forestier de Chantilly et celui de Carnelle.

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Cette disposition intègre les bâtiments et hangars agricoles, mais également les constructions et les installations liées à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériels agricoles (CUMA), les habitations des exploitants, ou encore les activités de diversification de l'activité agricole vers de l'hébergement touristique. De façon à éviter le mitage des espaces agricoles, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront être implantées sur le siège d'exploitation, les annexes situées à moins de 20 m de l'exploitation, et les constructions destinées à la diversification de l'activité situées sur la même unité foncière que l'exploitation.

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veillent à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments isolés se fera à au moins 10 mètres de l'axe des voies d'accès publiques afin de garantir une sécurité routière optimale (éviter la manœuvre des engins sur la voie publique). Ce retrait minimal est réduit à 5 mètres si l'accès au bâtiment ou à l'installation ne se fait pas depuis la voie en question puisque, dans ce cas, ne se pose pas des problèmes de sécurité routière par rapport à la manœuvre des engins agricoles.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions observera un recul d'au moins la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 6 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté. Ce retrait est porté à au moins 50 mètres des espaces boisés classés et à 10 mètres des berges des cours d'eau, suivant les dispositions de la Charte du PNROPF, et de la loi sur l'Eau traduites dans le SDAGE.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs utilisées feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun ou de gris, en acceptant aussi le bois naturel de teinte foncée, pour les constructions et installations situées en dehors du site recevant le siège de l'exploitation. Sur les exploitations, les teintes autorisées sont celles proches de celles admises en zones urbaines (pierre naturelle de pays). Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 15 mètres au faîtage, ce qui permet de répondre aux besoins de l'activité agricole. Cette hauteur permet de tenir compte de l'évolution du matériel agricole utilisé et aux besoins de stockage. De façon à

III - La justification des dispositions réglementaires

faciliter l'intégration paysagère des bâtiments à usage d'habitat par rapport aux hangars agricoles, la hauteur des habitations est limitée à 9 mètres et les annexes à 6 mètres au faitage. Ces hauteurs permettent de répondre aux besoins tout en permettant une insertion d'un ensemble de bâtiments formant une exploitation dans le paysage.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles implantées aux champs, ces dernières lorsqu'elles sont supérieures à 50 m², devront faire l'objet d'un accompagnement paysager de type haies ou bouquet d'arbres. Les dépôts et aires de stockage permanents agricoles doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

3.2.4 La zone naturelle

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et du boisement. Elle prend en compte les sites à fortes sensibilités environnementales et paysagère : zones humides dans le fond de vallée, site Natura 2000, périmètres des ZNIEFF, site classé de la vallée de l'Ysieux, site d'intérêt écologique identifiés par le PNR Oise Pays de France, corridors écologiques du SRCE et du PNR... Elle comprend notamment toutes les emprises boisées du territoire (bosquets, parc arboré, etc.).

Dans cette zone sensible, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui pourraient porter atteinte au site ou à son intérêt environnemental. Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou herbages), ou à des activités adaptées au milieu naturel. Il s'agit surtout de limiter les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage et des milieux.

La zone naturelle prend en compte les occupations du sol existantes, ainsi que les emprises concernées par des projets particuliers. A ce titre, la zone naturelle compte 12 secteurs voués à une occupation du sol spécifique, et 4 secteurs particulièrement sensibles dont les conditions d'occupation du sol sont particulièrement limitées :

- Le **secteur Ngd** correspond aux « grands domaines » notamment répertoriés par le PNR Oise Pays de France. Il s'agit de grandes propriétés d'une grande valeur patrimoniale et présentant encore une unité et une identité : château de Saint-Thaurin, Château Chauvigny, villa des Champs, château de Rocquemont. Le projet communal rend possible le changement de destination de ces châteaux, qui sont pour la plupart à usage d'habitat, vers de l'hébergement hôtelier et touristique (hôtel, gîte rural, gîte d'étape...), de salle d'art et de spectacle, de bureaux des administrations publiques et assimilé, d'établissements de santé et d'action sociale, de centre de séminaire. Afin d'adapter le patrimoine bâti à ces activités, une seule extension d'une construction existante, limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction, est admise, et à condition de présenter une architecture respectueuse de l'existant par son aspect et par sa volumétrie. Sur ces châteaux, s'appliquent les dispositions

de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui permet aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nt** est un secteur voué à l'accueil d'un hébergement touristique, qui correspond à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. En lien avec les 3 grands domaines situés à l'Est du bourg, château de Chauvigny, château de St Thautin et villa des Champs, ce 4ème secteur rend possible l'accueil d'un nouvel hébergement touristique, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol. En effet, le projet communal anticipe la réponse à la demande touristique, et pour développer l'offre sur la commune, il rend possible l'implantation d'une nouvelle structure d'hébergement qui réponde aux besoins identifiés par le PNR, à savoir une offre d'hébergement pour les groupes, de moyenne gamme, tournée vers l'éco-tourisme. Tous les pourtours de la parcelle en question sont identifiés en tant qu'élément planté à préserver, faisant que la nouvelle construction n'aura pas d'impact sur le paysage de la vallée de l'Ysieux.

- Le **secteur Ng** est secteur naturel accueillant des terrains de golf (parcours). Le projet communal autorise ainsi les aménagements légers liés au golf (aménagements paysagers pour l'entretien des 2 parcours, l'un de 18 trous, l'autre de 9 trous) dans ce secteur. Puisque les constructions et installations nouvelles ne sont pas admises dans ce secteur, il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Ngc** correspond aux constructions liées à l'activité golfique existante (hôtel) et à leur extension projetée. Ce secteur permet de cantonner les possibilités de constructions nouvelles dans ce périmètre bien délimité, qui rend possible l'extension de l'hôtel de Mont Griffon. Un plan-masse du projet, repris sur le règlement graphique, permet de délimiter précisément l'emprise constructible et la hauteur maximale de la construction. Les possibilités de constructions nouvelles représentent environ 5000 m², et la hauteur maximum est limitée à 12,4 mètres. Ce secteur correspond à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Ngv** est voué à accueillir des terrains familiaux pour les gens du voyage. Il s'agit d'un projet d'intérêt public à l'échelle du territoire intercommunal visant à répondre aux besoins identifiés dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le choix de localisation de ce site, à proximité des bâtiments techniques du golf de Mont Griffon, dont l'aspect architectural a d'ores et déjà des incidences sur le paysage existant, permet de concentrer les occupations du sol présentant des incidences paysagères. L'emprise inscrite en secteur «Ngv» est limitée au strict minimum du besoin foncier (0,6

III - La justification des dispositions réglementaires

ha) induit par le projet à réaliser sur un secteur en dehors du site classé, et à proximité de constructions existantes liées au golf du Mont Griffon. La commune en maîtrisera le foncier (et donc le projet), par une acquisition prévue à travers l'emplacement réservé inscrit au PLU révisé. Les constructions devront rester en nombre et taille limitée : au plus 2 constructions de 30 m² d'emprise au sol maximale chacune pour les sanitaires et cuisine. Leur hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage. Leur implantation garantit un recul d'au moins 5 m par rapport à l'emprise publique de la rue de Rocquemont. Le maintien en surface perméable d'au moins 30 % de l'emprise aménagée permettra d'éviter une aire entièrement engoudronnée et donnera de la place pour un traitement paysager. Enfin, le boisement attenant au site est protégé au titre des EBC, ce qui garantit le traitement paysager sur le pourtour de l'aire d'accueil. Ce secteur correspond à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Ne** est un secteur identifiant les activités agricoles (élevage, activité équestre) existantes au sein de la zone naturelle. Ces activités existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU sont prises en compte par ce secteur spécifique de la zone naturelle, dont les dimensions sont limitées pour éviter le mitage de l'espace naturel de la vallée de l'Ysieux, et la localisation choisie pour être proche des sites équestres existants mais situés en dehors des perspectives paysagères remarquables et en dehors des zones humides répertoriées par la DRIAT. Le poney-club de Thimécourt, le centre équestre La licorne de Bertinval, les Ecuries des Nonnains et la pension pour chevaux du Moulin de Luzarches ont ainsi la possibilité de créer de nouveaux abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité existante, et que leur nombre se limite à 1 abris d'une taille maximum de 18 m² par tranche de 1 hectare de zone naturelle. Ces abris devront être fermés sur 3 côtés au maximum, et sans dalle de béton, de façon à éviter leur évolution vers un autre usage, et à éviter l'artificialisation des sols par des structures qui restent démontables. Sur ce secteur s'appliquent les dispositions de l'article R151-25 du code de l'urbanisme qui rend possible, en zone naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nf** est voué à l'accueil d'un bâtiment lié et nécessaire à l'activité de fauconnerie existante, implantée chemin des carrières à l'ouest du bourg, entre le château Saint Cosme et le golf. Ce secteur rend possible un bâtiment (en une seule fois), jusqu'à 250 m² d'emprise au sol. Ce secteur correspond à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur NL** accueille des installations et constructions à usage de loisirs déjà existantes. Il répond aux besoins d'évolution d'équipements de loisirs existants en dehors des enveloppes urbaines constituées. Il s'agit des terrains de sport situés dans la

vallée du Popelin à l'Ouest du bourg (terrain de football) ; du domaine de Lassy lié à un ancien centre de vacances d'Air France ; et du city-stade de Luzarches aménagé au sud du bourg le long de la RD316. De ce fait, le secteur NL rend possibles les constructions et installations à usage de loisirs et de sports liées aux activités et aux structures existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan. Dans ce secteur, sont également autorisées les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone, et le logement nécessaire à la surveillance et à l'entretien des activités autorisées qui sera nécessairement intégrés dans le volume d'une construction existante à usage de loisirs et de sports. Considérant qu'il s'agit d'équipements collectifs au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nm** est concerné par le projet de ferme maraîchère pédagogique située dans la vallée du Popelin, entre le tissu bâti et la déviation de Luzarches (RD316). Une étude de valorisation du secteur aboutit à la création d'un parc agri-environnemental à vocation principalement pédagogique et environnemental, avec une mise en culture maraîchère uniquement sur les sols non humides de la zone (environ 5 000 m²). Dans ce secteur, sont ainsi autorisés les aménagements légers et les installations nécessaires aux cultures maraîchères. Sur ce secteur s'appliquent les dispositions de l'article R151-25 du code de l'urbanisme qui rend possible, en zone naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Ner** est dédié à la production d'énergie renouvelable, situé sur une ancienne décharge. Il correspond aux terrains sur lequel est prévue l'implantation d'un projet de valorisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïque et centrale solaire), ou un projet de valorisation des déchets non dangereux et à la production de biogaz qui y est liée, en tant qu'équipements collectifs au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ce type de projet sera nécessairement soumis à l'avis de la CDPENAF (au titre du projet et de la compensation d'espaces agricoles) et à des études préalables d'incidences sur l'environnement en mesure de garantir une articulation satisfaisante avec la prise en compte des enjeux agricoles et des milieux naturels, indépendamment du contenu du PLU.

- Le **secteur Nh** est un secteur identifiant le bâti existant régulièrement édifié au sein de la zone naturelle du site classé de la Vallée de l'Ysieux. Sur ces bâtiments à usage d'habitat, s'appliquent les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui permet aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la

III - La justification des dispositions réglementaires

qualité paysagère du site. De ce fait, ces extensions ou annexes restent très limitées : l'extension projetée ne doit pas dépasser 150 m² d'emprise au sol (existante + extension projetée) et ne sont ainsi admises qu'une seule annexe isolée de moins de 40 m² et une seule extension de moins de 40 m², et dans la limite des 150 m² d'emprise au sol global de la construction. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nhce** est un secteur identifiant le bâti existant régulièrement édifié situé dans un couloir de continuités écologiques reconnu. Sur ces bâtiments à usage d'habitat, s'appliquent les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui permet aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Considérant le site Natura 2000 et les enjeux environnementaux dans la vallée de l'Ysieux, le secteur Nhce prévoit des dispositions renforcées par rapport au secteur Nh. Considérant l'intérêt paysager de la vallée, le secteur Nhce vient compléter les dispositions du secteur Nh en précisant que, outre le fait que les extensions et annexes sont limitées à 40 m², elles ne devront pas dépasser 10% de la surface de plancher de la construction existante. Il ne s'agit pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nj** est un secteur naturel ayant vocation à accueillir des jardins potagers familiaux. Il comprend les jardins familiaux existants situés au nord de la route d'Hérivaux et qui sont déjà occupés par plusieurs abris de jardin de taille limitée et peu visibles dans l'environnement. Pour répondre aux besoins de l'activité de jardinage, qui participe à la biodiversité à l'échelle locale, est admis par unité foncière l'installation d'un abri de jardins dans la limite de 6 m² d'emprise au sol. Il s'agit d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nce** correspond au secteur naturel à protéger en raison des continuités écologiques reconnues et du site Natura 2000. Il couvre la très grande majorité du territoire communal puisqu'il correspond à plus de 70 % du territoire. Dans ce secteur, ne sont autorisés que les équipements d'intérêt général liés notamment au bon fonctionnement des réseaux. De ce fait, il ne s'agit pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nhu** correspond à l'emprise des zones humides avérées identifiées par la DRIEAT. Ne sont admis que les aménagements légers voués à une bonne gestion des milieux humides suivant les prescriptions du SDAGE. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nv** a vocation à conserver son profil de coupure verte (zone tampon sur le plan hydraulique) sur le secteur du bassin de rétention de la Grenouillère. Dans ce secteur, il n'est admis que les aménagements favorisant l'équilibre hydraulique de la zone tampon (bassin, fossé...). Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Le reste de la zone naturelle est relativement réduit par rapport au secteur Nce. Son emprise correspond aux secteurs naturels non bâtis, et qui ne sont pas concernés par une continuité écologique ou une zone humide. Il s'agit d'emprises relictuelles, sur les franges du bourg notamment, qui jouent un rôle paysager notable. Dans cette zone, et en dehors des 15 secteurs précédemment cités, sont admis les aménagements légers nécessaires à une bonne gestion des milieux naturels, et, en raison de la présence de pâturage, un abri pour animaux suivant l'article R151-25 du code de l'urbanisme qui rend possible, en zone naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Ces abris sont limités à 18 m² d'emprise au sol et à 1 par unité foncière, fermé au maximum sur trois côtés, afin d'éviter un risque de cabanisation du milieu naturel, et sans dalle de béton afin de limiter l'artificialisation des sols. Les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.) sont également admis puisque nécessaires aux activités humaines, à condition qu'ils soient correctement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Dans l'ensemble de la zone, le gabarit des constructions ou des installations autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage et limiter les incidences notables sur l'environnement, la hauteur des constructions et installations est ainsi limitée à 5 mètres au faîtage, et à 3,5 mètres pour les abris pour animaux, sauf pour les extensions de constructions existantes pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante et pour les bâtiments agricoles autorisés dans le secteur Ne, qui pourront atteindre 12 mètres.

Les constructions nouvelles admises dans le secteur Nt et Nf ne pourront pas dépasser 7 mètres au faîtage afin de ne pas dépasser la hauteur des arbres qui les entourent. Ces constructions potentielles seront donc complètement masquées.

La hauteur possible dans le cadre du projet d'extension de l'hôtel du golf de Mont Griffon, admises dans le secteur Ngc, s'appuie sur le plan masse du projet, avec une hauteur pouvant aller jusqu'à 12,5 mètres au faîtage.

Afin d'éviter les incidences éventuelles du secteur Nj sur le cône de vue sur l'église Saint Cosme et Saint Damien depuis la route d'Hérivaux, la hauteur des abris de jardin reste très limitée, et devra être inférieure à 2,5 mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives privilégient un tissu aéré qui doit se fondre dans le paysage à dominante végétale. Le retrait sera d'au moins 5 mètres des voies publiques pour les nouvelles constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol faisant que les abris de

III - La justification des dispositions réglementaires

jardins et les autres installations autorisées (inférieures à 20 m²) ne sont pas concernés. Cette distance est portée à 10 mètres des routes départementales pour des raisons de sécurité. L'extension d'une construction existante reste autorisée dans la continuité du bâtiment existant.

Le retrait des limites séparatives sera d'au moins 5 mètres sauf en cas d'extension d'une construction existante ou pour les petites installations (abris de jardins, équipements publics, etc.). Conformément à la Charte du PNR, une distance d'au moins 50 mètres des espaces boisés classés, identifiés au plan, est à respecter afin d'éviter les dommages qui pourraient résulter de chutes d'arbres ou de branches sur les nouvelles constructions et installations trop proches des boisements, et afin d'éviter l'impact des constructions et installations sur les milieux naturels, en particulier sur le site Natura 2000 du massif de Chantilly. Un retrait d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau est également demandé suivant les dispositions de la loi sur l'Eau traduites dans le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Les règles d'emprise au sol sont clairement définies en fonction de chaque type de construction ou d'installation admise. Les constructions et installations devant rester limitées dans la zone naturelle, l'emprise au sol est définie dans la plupart des cas en valeur absolue, et non en valeur relative eu égard aux tailles des unités foncières parfois très importantes dans cette zone. Dans les STECAL, elle est nécessairement précisée. Ainsi, l'emprise au sol est limitée à 150 m² dans le secteur Nt, à 100 m² pour le bâti agricole et 18 m² pour les abris pour animaux dans le secteur Ne, à 100 m² dans le secteur Ner, à 250 m² dans le secteur Nf, à une emprise définie sur le plan au règlement graphique pour le secteur Ngc, à 2 constructions limitées à 30 m² dans le secteur Ngv, à une emprise au sol maximum de 150 m² (cumulé existant et projet) dans les secteurs Nh et Nhce, à 6 m² pour les abris de jardin du secteur Nj, à 200 m² pour des installations nécessaires au maraîchage (serres principalement) dans le secteur Nm et à 18 m² pour les abris pour animaux admis en secteur Nhu et dans la zone N.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local. Pour les constructions existantes réalisées avec des matériaux traditionnels (pierre naturelle de pays), il est possible et même suggéré d'utiliser les mêmes matériaux en cas d'extension. Pour les petites installations réalisés dans les milieux naturels (abri pour animaux, abri de jardin, etc.), est préconisé le recours au bois et des teintes rappelant les milieux naturels : gamme de brun ou de gris.

Tableau de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU AVANT RÉVISION	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU RÉVISÉ
A	43,70 ha	104,95 ha
dont Ace	/	79,71 ha
N	1838,96 ha	1790 ha
dont Nce	1690,36 ha	1465,75 ha
dont Ne	5,83 ha	6,69 ha
dont Ner	24,58 ha	24,76 ha
dont Ng	121,38 ha	112,31 ha
dont Ngc	2,15 ha	2,18 ha
dont Ngd	18,77 ha	18,28 ha
dont Ngv	/	0,6 ha
dont Nh	8,55 ha	2,87 ha
dont Nhce	10,36 ha	12,22 ha
dont Nhu	/	24,95 ha
dont Nf	/	0,05 ha
dont Nj	/	0,75 ha
dont NL	9,42 ha	8,31 ha
dont Nm	/	5,48 ha
dont Nt	/	0,17 ha
dont Nv	3,65 ha	3,62 ha
TOTAL DES DEUX ZONES	1882,66 ha	1894,95 ha

Le PLU révisé compte 1894,95 ha de surface agricole et naturelle, dont 1790 ha pour la seule destination naturelle. Ce total est supérieur de plus de 12,29 ha par rapport au PLU avant révision. Ce différentiel correspond principalement aux fonds de jardin en raison de l'intérêt paysager de protéger les franges du tissu bâti, à certains secteurs sensibles le long du ru du Popelin qui ont été classés en zone naturelle pour des motifs de prise en compte des risques de la ressource en eau et de protection des milieux,

Au sein de la zone naturelle, l'emprise du secteur Nhu est calé sur les emprises de zones humides avérées délimitées par l'enveloppe des zones humides de la DRIEAT. Les secteurs Ne, Ng, Nh et NL ont été réduits pour mieux maîtriser les conditions d'aménagement et de construction dans la vallée de l'Ysieux.

La superficie de la zone agricole a augmenté de 60 hectares en raison de la réduction de l'emprise de la zone naturelle dans la continuité de la Plaine de France.

La zone agricole et naturelle occupe ainsi 92 % de la superficie totale du territoire. **Les dispositions du PLU révisé répondent correctement à l'objectif national de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers, et de réduction de l'artificialisation des sols.**

III - La justification des dispositions réglementaires

Tableau de synthèse des zones

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU AVANT RÉVISION	SUPERFICIE EN HECTARES au PLU
Total des zones urbaines	161,48 ha	167,06 ha
Total de la zone à urbaniser	4,86 ha	/ ha
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	1882,66 ha	1894,95 ha
TOTAL	2049 ha	2062,01 ha*
dont espace boisé classé	825,39 ha	823,08 ha

*Il est à noter que le recours au SIG pour établir le zonage indique une différence de superficie totale du territoire (environ 13 ha de plus avec le SIG).

Les emprises identifiées en tant qu'espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme couvrent une superficie de 823,08 ha environ, soit environ 40 % du territoire communal.

IV - La mise en oeuvre du plan

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ce document réglementaire ne peut pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière pourrait être à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'État.

4.1 La voirie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Projet Urbain Partenarial, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

4.2 Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier PLU) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

4.3 Le droit de préemption urbain

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

4.4 La zone d'aménagement différée (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 6 ans renouvelable. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

4.5 Le projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

4.6 Les taxes et participations pour le financement des équipements publics

La commune a la possibilité d'instaurer une taxe qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Cette taxe est prélevée sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.

4.7 Le permis de démolir

La commune a instauré un permis de démolir qui s'applique à l'ensemble des constructions. En dehors d'un périmètre de protection des monuments historiques ou d'un site inscrit, et donc en l'absence d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France, le permis de démolir est un moyen de veiller à la conservation du patrimoine bâti de qualité.



ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET
MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSES CES INCIDENCES

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

Le chapitre 2 du présent document analyse l'état initial de l'environnement et met en évidence les principaux enjeux environnementaux présents sur la commune. Sont notamment présentés dans ce chapitre les particularités paysagères, les sensibilités environnementales, la ressource en eau et les risques qui touchent la commune.

Le chapitre 3 anticipe d'éventuelles incidences prévisibles que pourraient avoir la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble des thématiques environnementales, afin que ces incidences potentielles soient prises en compte en amont de la révision du projet communal, avant de définir les choix et orientations du plan, la localisation des secteurs à enjeu d'aménagement, et afin que les incidences négatives potentielles puissent ainsi être au maximum évitées à l'horizon 2035, selon la séquence «éviter, réduire, compenser». Cette présentation des incidences prévisibles s'appuie sur le contenu du PLU de 2011 (celui qui reste applicable tant que la révision du PLU n'est pas approuvée) qui constitue le scénario 0, à savoir que se passerait-il si aucune révision du plan n'était menée.

Le chapitre 4 présente le projet communal retenu et justifie les dispositions réglementaires du plan au regard de l'ensemble des enjeux, notamment des enjeux environnementaux. Les choix des orientations d'aménagement et les dispositions réglementaires présentées à l'échelle du territoire communal et à l'échelle des secteurs agglomérés l'ont été dans un souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement. Les orientations qualitatives détaillées à l'échelle des secteurs agglomérés décrivent notamment les scénarios de développement envisagés et les éventuelles incidences sur l'environnement de chaque secteur de développement retenu au PLU révisé.

Il s'agit dans ce **chapitre 5 de présenter les principales mesures qui ont permis d'éviter les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement**, et, lorsque les incidences négatives n'ont pu être évitées, de présenter les mesures de réduction et de compensation mises en œuvre.

Il est rappelé ici que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Cette analyse des résultats pourra s'appuyer sur les indicateurs proposés à la fin de ce chapitre, et permettra éventuellement de réajuster le projet si les incidences ont été sous-évaluées ou insuffisamment compensées.

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

En conclusion du chapitre 2 du présent rapport, les enjeux environnementaux, déterminés à partir de l'analyse de l'état initial de l'environnement, ont été hiérarchisés en deux catégories : les enjeux prioritaires (ressource en eau, paysage et patrimoine et biodiversité), et les enjeux complémentaires (consommation d'espaces, risques naturels et technologiques, énergies renouvelables, nuisances, qualité de l'air et santé publique).

Le projet communal s'est construit en tenant compte de cette hiérarchisation des enjeux environnementaux. Au chapitre 3 du présent rapport, le degré d'incidences probables sur l'environnement est analysé au regard du contexte local. Sont listées les thématiques pour lesquelles le degré d'incidences négatives est évalué de faible à fort (les incidences pouvant aussi être positives), méritant donc une prise en compte dans l'évaluation environnementale, et des mesures à proposer pour éviter, réduire, voire compenser, les éléments du projet communal qui pourraient interférer avec chacune de ces thématiques. C'est ce qui est développé dans ce chapitre 5.

Le résumé non technique contient un tableau de synthèse des incidences notables des orientations du PLU révisé sur l'environnement et les principales mesures avancées pour les limiter en s'appuyant sur la séquence Éviter, Réduire, Compenser.

Résumé de la méthode utilisée pour réaliser l'évaluation environnementale du PLU révisé :

La méthode utilisée pour réaliser l'évaluation environnementale du PLU révisé s'appuie sur la documentation mise à disposition par les services de la DREAT, en l'adaptant aux enjeux soulevés. L'évaluation environnementale stratégique est donc proportionnée à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Une approche itérative a été appliquée tout au long des études reposant sur les 5 points suivants :

1/ Réalisation de **l'état initial de l'environnement** à partir de la collecte, du traitement et de la retranscription de données déjà disponibles, complétées d'un travail de terrain et de recueil des données, auxquels s'est ajoutée en cours d'étude un travail de diagnostic écologique portant sur l'ancienne zone 2AU du domaine La Motte (Parc du vieux château, Manoir de la propriété Lavigne). Les conclusions de ce diagnostic écologique sont exposées au présent chapitre.

L'état initial de l'environnement a permis d'**identifier les enjeux environnementaux et de proposer une hiérarchisation** adaptée au territoire de Luzarches.

2/ Inventaire des **projets d'aménagement en cours sur le territoire communal**, notamment ceux **déjà accordés et pour certains en cours de réalisation**. L'opération de la « Petite halle » allée de la Grenouillère est en cours de construction. Plusieurs permis de construire ont été accordés : pour la mutation du site de l'ancien EHPAD

place de la République, pour l'opération « Eco-hameau de la ferme » en limite avec Chaumontel, pour la division de la propriété allée des Cerises, pour le lotissement « Le clos du Fresne » chemin du Vauvouard. Les propriétés du parc du vieux château et du manoir Lavigne ont été acquises par la commune au regard de son classement en zone « 2AU » au PLU de 2011 et l'étude d'aménagement menée par le PNR sur le secteur est désormais achevée ; le projet est donc engagé.

Cet inventaire conduit à **délimiter les secteurs sur lesquels il n'est, juridiquement, plus possible de faire évoluer les projets** (droits acquis par les porteurs de projet) et d'**identifier les futurs projets potentiels**, en adéquation avec les orientations du projet communal et avec les enjeux environnementaux listés dans l'état initial de l'environnement.

3/ Analyse des **principales orientations fixées aux échelons supérieurs** (SDRIF, Charte du PNR, PCAET...) **à décliner au PLU révisé** de Luzarches. Cette **analyse a été croisée avec les différentes possibilités d'urbanisation figurant déjà au PLU de 2011**, dans le but de réinterroger ce zonage avec les nouveaux objectifs chiffrés à l'horizon 2035.

4/ Croisement des **projets à retenir au PLU révisé avec les enjeux environnementaux hiérarchisés**. Ce croisement a permis de **confronter les secteurs de projet identifiés avec leur degré d'incidences probables sur l'environnement**, aidant les auteurs du PLU à arbitrer les choix à retenir dans le nouveau projet communal à définir pour 2035.

5/ Application du **principe Éviter, Réduire, Compenser, sur les secteurs de projet les plus probants à retenir** au regard de la cohérence globale du projet communal et de la prise en compte des orientations intercommunales.

Cela a conduit, d'une part, à **écarter les secteurs de projet qui présentaient des incidences environnementales les plus significatives**, notamment en termes de consommation d'espaces agricoles ou naturels. D'autre part, ont été **validés des projets pour lesquels des études de terrain ont démontré qu'il n'y aurait pas d'incidences environnementales notables**, ou ont été **proposées des mesures visant à compenser les incidences sur l'environnement des choix d'urbanisation retenus**.

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l'environnement s'inscrit dans le cadre de textes législatifs et réglementaires en vigueur et s'inspire de la méthodologie appliquée par les services de l'Etat. Elle est principalement fondée sur des visites de terrain et sur la consultation de divers services administratifs.

Visite de terrain :

Des visites de terrain ont été réalisées régulièrement (plusieurs fois dans l'année et à différentes saisons) au cours des années 2021 à 2023. Celles-ci ont permis de balayer l'ensemble du territoire communal, tout en s'attardant sur les secteurs à enjeux d'aménagement.

Les ouvrages, études et bases de données consultés :

L'étude s'est appuyée sur la documentation existante, notamment :

- Guide sur la procédure d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, Une démarche au service de la qualité des documents d'urbanisme, Commissariat général au développement durable, novembre 2019
- Guide pour la mise en œuvre de l'évitement, Concilier environnement et aménagement du territoire, Commissariat général au développement durable - Mai 2021
- Fiche pratique Séquence Eviter, réduire, compenser, l'évitement, Ministère de la transition écologique, Novembre 2021
- Approche standardisée du dimensionnement de la compensation écologique : le guide de mise en œuvre, Commissariat général au développement durable - Mai 2021
- Schéma départemental des carrières
- Études du sol, sous-sol et risques du BRGM
- Enveloppe des zones humides de la DRIAET actualisée en 2021
- Prise en compte du paysage dans les documents d'urbanisme, DRIEE septembre 2016
- SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- AirParif
- Charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France, Plan de référence et Schéma d'Orientations Urbaines
- Fiches d'enjeux patrimoine naturel du PNR Oise Pays de France
- Données sur les zones humides du PNR Oise Pays de France
- Étude urbaine du PNR Oise Pays de France
- Guide gestion du patrimoine arboré, tableau des espèces champêtre du PNR Oise Pays de France

- Etude d'aménagement du parc du Vieux Château du PNR Oise Pays de France
- Plan paysage de la vallée de l'Ysieux PNR Oise Pays de France
- Projet de ferme maraîchère, diagnostic, PNR Oise Pays de France
- PCAET de la C3PF
- Schéma Régional de Cohérence Écologique
- INPN, <https://inpn.mnhn.fr>.
- Clicnat : <http://www.clicnat.fr/>
- Digitale 2 : <https://www.cbnbl.org/digitale2-base-donnees-dynamique>
- Diagnostic écologique habitat naturels, faune, flore, LVDN environnement, novembre 2023

Les méthodes techniques :

- Impact sur la géologie : Analyse géologique BRGM au 1/50000, données BRGM (notice explicative) et données géotechniques.
- Impact sur l'hydrologie : Données Agence de l'Eau Seine Normandie, de la DREAT et de la Banque Nationale de Données pour l'Hydrométrie et l'Hydrologie.
- Impact sur les paysages : Visites sur le terrain mais également informations contenues dans l'Atlas des Paysages du Val d'Oise et autres documentations du PNROPF (plaquettes de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).
- Impact sur le milieu biologique : Données de la DREAT, du Conservatoire Botanique National, Diagnostic écologique réalisée en novembre 2023, relevés de terrain Arval.
- Impact sur la santé : Données relatives à la qualité de l'air fournies par AirParif

II - Mesures visant à éviter les incidences sur la ressource en eau

2.1 Mesures visant à éviter les incidences sur l'hydrologie et l'hydrographie

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Le projet communal vise à accueillir 350 logements supplémentaires au sein des zones urbaines déjà constituées. La zone urbaine du bourg est traversée par le ru du Popelin et le ru du Pontcel, affluents de la vallée de l'Ysieux, qui génèrent des zones humides probables, y compris au sein du bourg. L'accueil de nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines constituées peut impliquer une imperméabilisation des sols par densification du bâti à l'échelle des unités foncières concernées. Le chapitre 3 met en évidence des incidences moyennes du plan sur l'hydrologie et l'hydrographie.

- **Mesures d'évitement et incidences positives**

Par rapport au scénario au fil de l'eau, le Plan Local d'Urbanisme révisé veille à protéger les axes de ruissellements et les berges des rus qui traversent les trames urbaines. L'imperméabilisation des sols autour des cours d'eau sera plus limitée que ce qui est autorisé au PLU de 2011.

Les dispositions réglementaires des zones urbaines imposent systématiquement un recul d'au moins 6 mètres de l'ensemble des constructions par rapport aux berges des rus et des ruisseaux. Ce recul est augmenté par rapport au PLU de 2011, qui prévoyait déjà un recul d'au moins 5 mètres, de façon à mieux prendre en considération la protection de la ressource en eau et limiter les risques de pollution des eaux de surface. En zone Ue, considérant que la friche située rue des Selliers est mitoyenne au cours d'eau du Popelin, et que la zone où est implanté le carrefour market est mitoyen du ru du Pontcel, le recul de toute construction est imposé à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau.

Comme au PLU de 2011, le PLU révisé évite que des bâtiments d'élevage ne s'implantent à proximité des cours d'eau, limitant ainsi la pollution des eaux de surface. En zone agricole et en zone naturelle, les dispositions réglementaires précisent en effet qu'aucune construction, ni plantation d'arbres de haute tige ne doit être implantée à moins de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Ce retrait est porté à 25 mètres pour les bâtiments voués à des animaux soumis au règlement sanitaire départemental.

Au niveau du secteur où le ru du Popelin passe sous la rue Charles de Gaulle, qui correspond aux parcs de grandes propriété, l'urbanisation qui était possible au PLU de 2011 ne l'est plus au PLU révisé. Ce déclassement des terrains, de la zone urbaine vers la zone naturelle, est justifié par la protection de la ressource en eau. Plus de 1 hectare est ainsi préservé de toute possibilité d'urbanisation nouvelle au PLU révisé, dans la continuité des zones humides avérées identifiées dans le vallon de Roquemont par la DRIEAT.

Secteur protégé par une zone naturelle le long du Popelin au PLU révisé






Le PLU révisé maintient le secteur «Nv» situé entre la rue de la Grenouillère et la rue des Bruyères, aménagé et entretenu par le Symaby pour un ouvrage de gestion hydraulique. La protection de cet axe de ruissellement à l'amont du bourg par une zone naturelle inconstructible permet de préserver la qualité de l'eau du cours d'eau du Pontcel.

Comme au PLU de 2011, les fonds de jardin des propriétés en cœur d'îlot sont protégés, ce qui rend possible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, et évite le risque de ruissellement des eaux de pluie sur voirie, induisant une pollution de l'eau avant qu'elle ne rejoigne le cours d'eau.

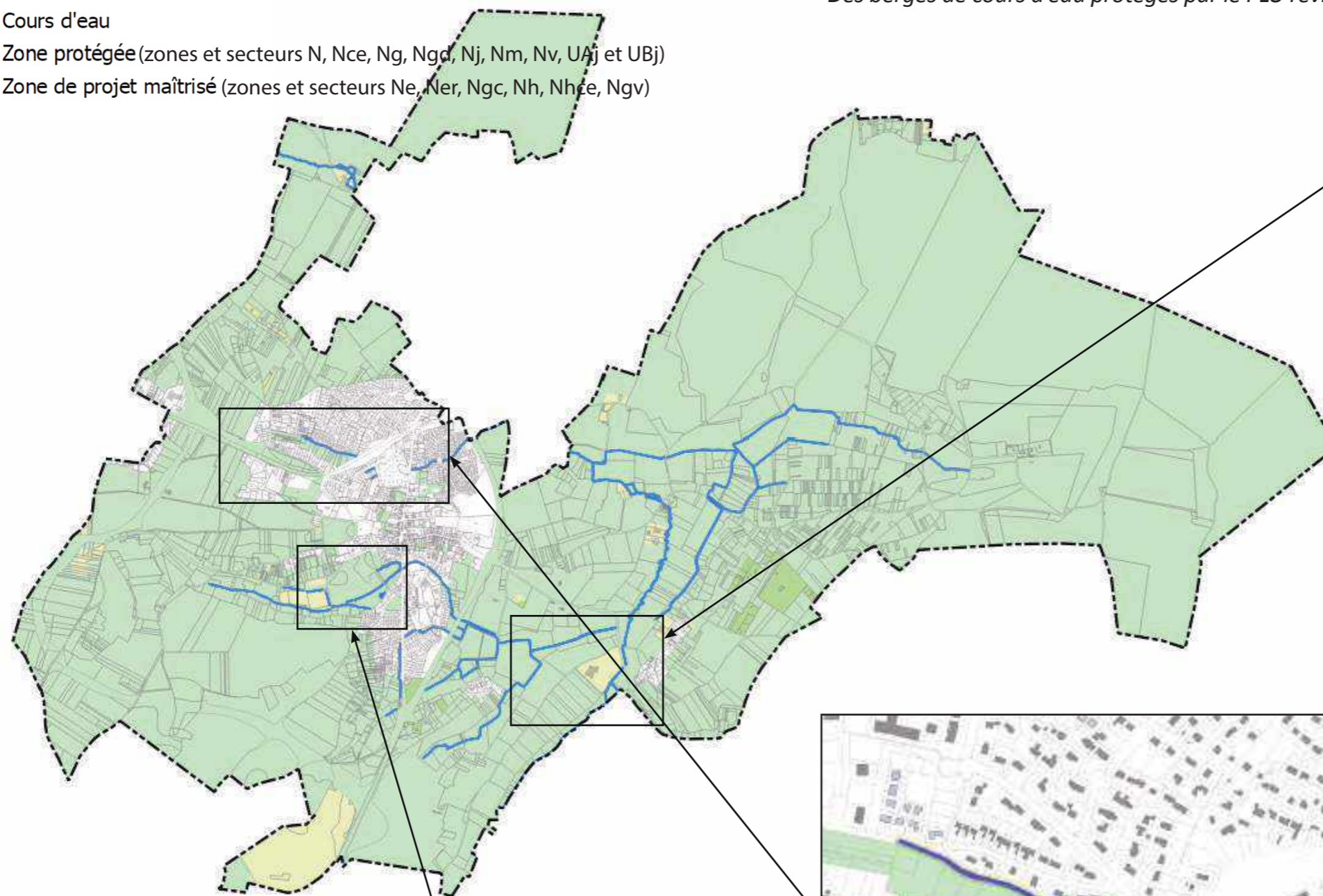
D'une part, le PLU révisé prévoit des secteurs «Uaj» et «Ubj» sur la plupart des cœurs d'îlots et des jardins présentant un intérêt pour l'infiltration des eaux pluviales, identifiés en trame «éco-paysagère» dans le schéma des orientations urbaines du PNR Oise Pays de France. Dans ces secteurs, seuls sont admis un abri de jardin de 15 m² d'emprise au sol maximum, une annexe isolée limitée à 40 m² d'emprise au sol et une piscine et son abri dans la limite de 80 m² d'emprise au sol. Le total des constructions admises dans ce secteur ne pourra pas dépasser 10% de l'emprise au sol de la partie du terrain inscrite en «Uaj» ou en «Ubj». Le règlement précise que ces secteurs devront rester non imperméabilisés en dehors des abris et annexes limités admis.

À cette disposition, le règlement écrit du PLU précise qu'aucune construction d'habitation (hors annexes limitée à 40 m² et abris de jardin limité à 15 m²) ne peut être implantée au-delà d'une bande d'implantation comptée depuis l'emprise publique. Cette

II - Mesures visant à éviter les incidences sur la ressource en eau

-  Cours d'eau
-  Zone protégée (zones et secteurs N, Nce, Ng, Ngd, Nj, Nm, Nv, UAj et UBj)
-  Zone de projet maîtrisé (zones et secteurs Ne, Ner, Ngc, Nh, Nhce, Ngv)

Des berges de cours d'eau protégés par le PLU révisé



Zoom sur le ru du Pontcel



Zoom sur le ru du Popelin

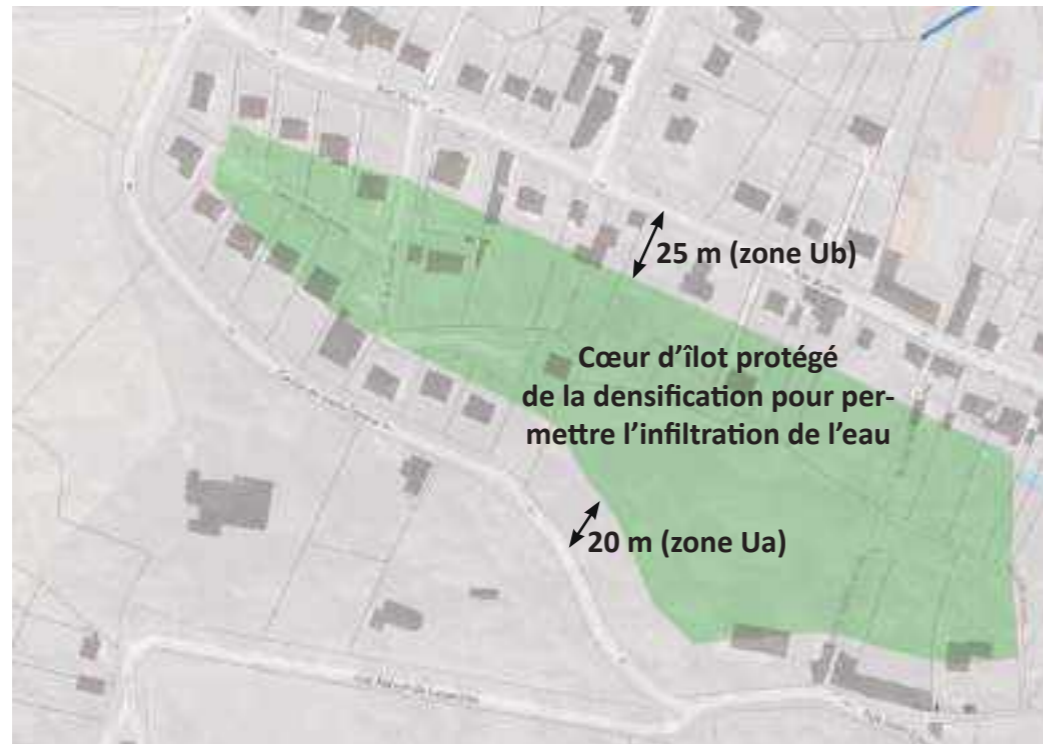


Enjeu prioritaire : la ressource en eau

II - Mesures visant à éviter les incidences sur la ressource en eau

bande d'implantation est fixée à 20 mètres maximum depuis la rue en zone «Ua», à 25 mètres maximum depuis la rue en zone «Ub» et «Ud» et à 30 mètres maximum depuis la rue en zone «Uh». De cette façon, même les cœurs d'îlot où des secteurs «UAj» ou «UBj» n'ont pas été identifiés sont ainsi protégés. Cette bande constructible a été réduite de 5 m en zone «Ub» et «Ud» par rapport au PLU de 2011, considérant que la densification et le renouvellement urbain sur ce tissu récent peut se faire dans une bande de 25 mètres depuis la rue.

*Cœurs d'îlot protégés grâce aux bandes d'implantation
Exemple du cœur d'îlot entre la rue Vivien et la cavée Saint-Cosme*



Le PLU révisé définit un coefficient de pleine terre pour chaque zone : il s'agit de la proportion d'espace de pleine terre, rapporté à la superficie de l'unité foncière. Ce coefficient est fixé à au moins :

- 20 % en zone «Ua», considérant qu'il s'agit du tissu bâti ancien avec, par endroit, des parcelles de très faible superficie. 20% également en zone «Ue» pour tenir compte de toutes les formes de parcellaire, assez variées en zone d'activités, et ne pas bloquer le développement de ces activités existantes,
- 40 % en zone «Ub» et «Ud», et 45 % en zone «Uh», car les parcelles sont en moyenne plus grandes qu'en zone «Ua»,
- 55 % en zone «Ubp», correspondant au tissu d'habitat pavillonnaire très peu dense sur de grands terrains, pour certains donnant sur le golf du Mont Griffon.
- 60% dans le secteur «Uap» comprenant de grands domaines inclus dans l'enveloppe urbaine du bourg.

Au sein du tissu bâti, des éléments plantés à protéger ont été identifiés au titre de l'article

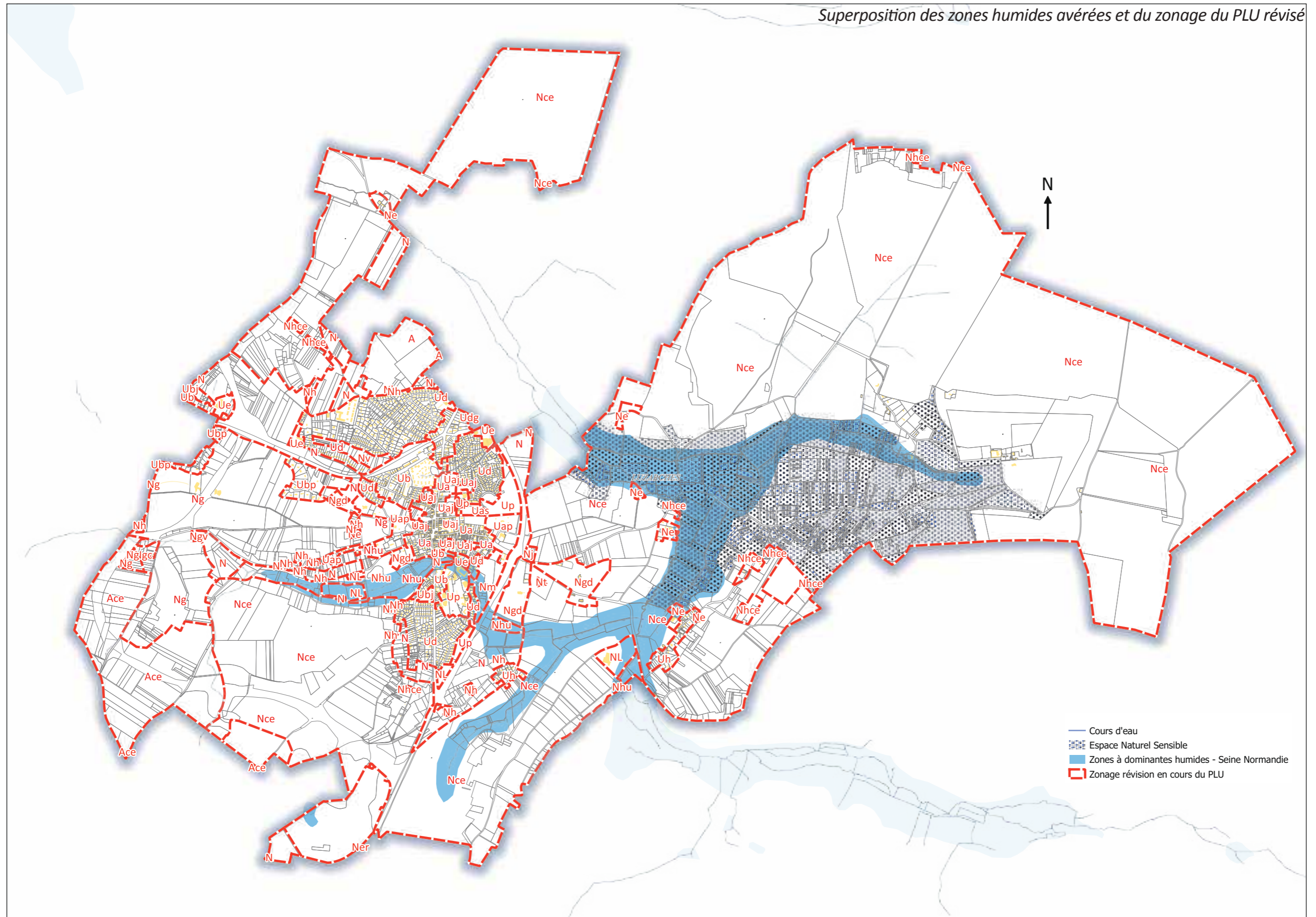
L151-23 du code de l'urbanisme, qui rend possible l'identification des éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Les prescriptions associées à ces éléments de paysage visent à garantir leur pérennité. La protection de la végétation aura des incidences positives puisque le système racinaire des arbres participe grandement à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, et limite les ruissellements et donc le risque de pollution de l'eau. Le PLU révisé a ainsi protégé les éléments de paysages le long du ru du Pontcel, au niveau de la résidence des Pays de France, et le long de l'allée Honoré Daumier sur la grande propriété donnant sur la rue du Pontcel. Le PLU aura des incidences positives en protégeant le cœur d'îlot et les éléments plantés du parc de la propriété située entre la rue Bonnet et la rue du Pontcel (alors que le PLU de 2011 rendait possible l'aménagement d'un parc de stationnement). La zone naturelle inscrite sur les berges du ru du Popelin, au sud de la rue des Gantiers, est doublée par la protection des éléments de végétation au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les zones «Ua», «Ub», «Ud», «Uh» et «Ue», le règlement écrit du PLU prévoit la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m² de surface de terrain. Cette disposition s'applique en cas de nouvelle demande d'urbanisme. Elle aura des incidences positives puisqu'il s'agit d'une mesure ajoutée par rapport au PLU adopté en 2011.

Outre ces dispositions visant à protéger la ressource en eau au sein de l'enveloppe urbaine, le PLU révisé évite toute extension de la trame urbaine à proximité des cours d'eau, notamment en amont ou en aval de la vallée du Popelin et du Pontcel. En effet, la vallée de Rocquemont, où s'écoule le ru du Popelin, est protégée au PLU révisé par une zone naturelle humide «Nhu» doublée d'une identification des boisements en tant qu'espaces boisés classés, ce qui évite toute artificialisation des sols. À l'aval du bourg, les parcelles où s'écoule le ru du Popelin et ses berges sont propriété communale. Des emplacements réservés (ER n°13) ont été inscrits au PLU révisé pour permettre un projet de maraîchage pédagogique sur une petite portion de la zone, et d'éco-pâturage sur les emprises identifiées en tant que zones humides avérées, selon le diagnostic de la parcelle réalisée dans le cadre du projet. La maîtrise foncière du site, et le projet permettant un entretien adapté de ces milieux, permettront d'éviter l'enrichissement, l'eutrophisation des milieux, voire les dépôts sauvages qui pourraient avoir des incidences négatives sur la bonne gestion de la ressource en eau.

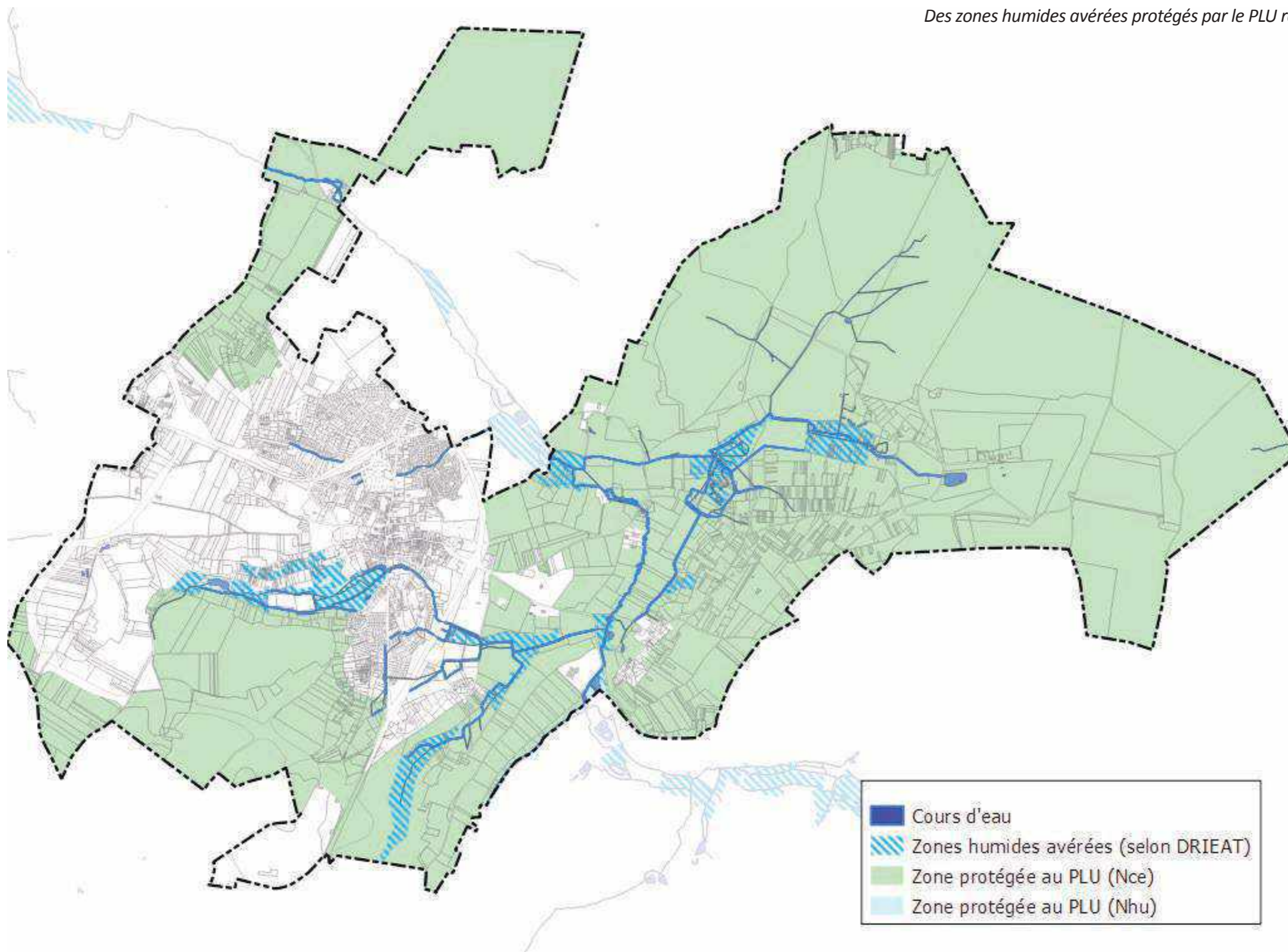
Au sein de l'entité paysagère de la vallée de l'Ysieux, le cours d'eau est sinueux, se divise en plusieurs bras, et rejoint par plusieurs ruisseaux affluents. Cette large vallée comprend de nombreux plans d'eau, des marais et des zones humides. Afin de protéger la ressource en eau liée à ces milieux humides, l'ensemble des zones humides avérées identifiées par la DRIEAT sont protégées par une zone naturelle inconstructible. À ce titre, le PLU révisé classe dans le secteur «Nce» les zones humides situées dans le corridor écologique de la vallée de l'Ysieux, notamment des zones humides liées au ruisseau de la Flèche, au marais du Gouy et les zones humides situées entre le château de Chaumontel et le Moulin de Luzarches. Les autres zones humides avérées sont classées dans le secteur «Nhu», notamment celles du vallon de Rocquemont, au sud du parc du château de Chauvigny et à proximité du Moulin de Lassy. Dans le secteur «Nce», toute construction ou installation y est interdite. Dans le secteur «Nhu»,

II - Mesures visant à éviter les incidences sur la ressource en eau



II - Mesures visant à éviter les incidences sur la ressource en eau

Des zones humides avérées protégées par le PLU révisé

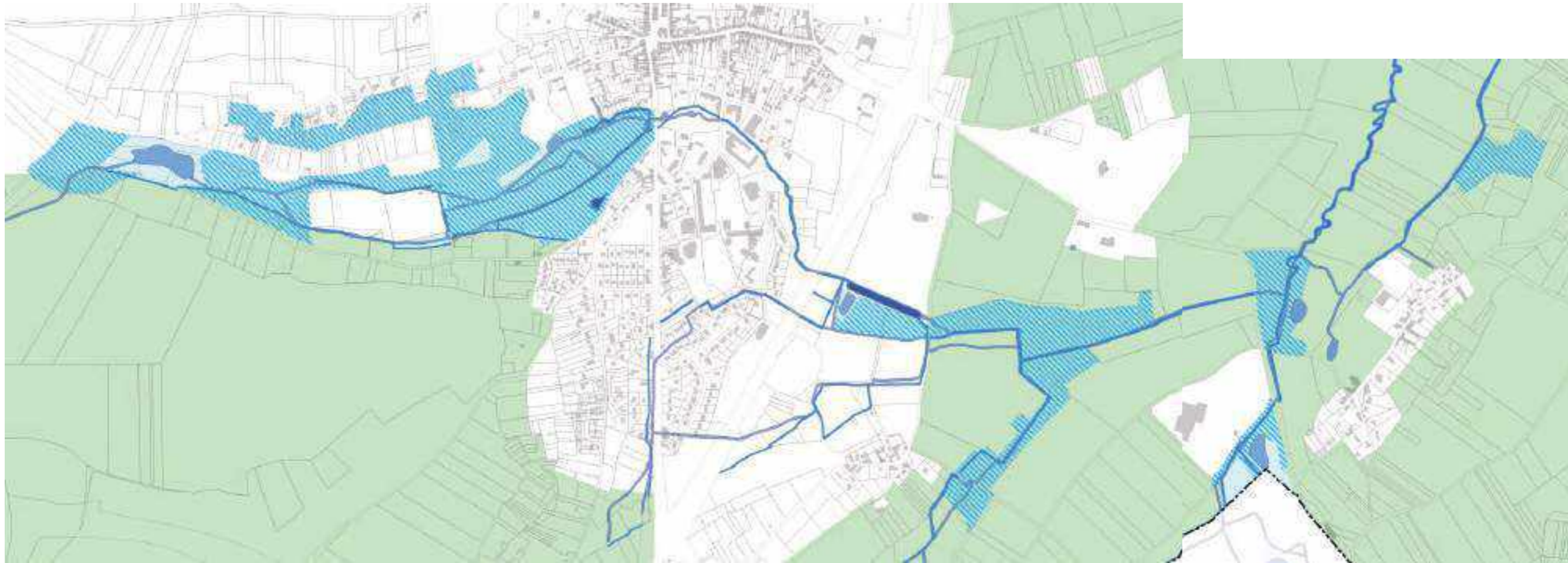


II - Mesures visant à éviter les incidences sur la ressource en eau

Zoom sur les zones humides du marais de la Flèche



Zoom sur les zones humides du Popelin, du cours d'eau de Gascourt et de l'Ysieux



II - Mesures visant à éviter les incidences sur la ressource en eau

sont tolérés les aménagements légers nécessaires à une bonne gestion des milieux humides, ainsi que des abris pour animaux limités en nombre (1 par tranche de 1 ha) et en taille (18 m² d'emprise au sol maximum), et sans dalle de béton pur éviter l'imperméabilisation des sols.

À ce titre, le PLU révisé a des incidences positives sur la protection des zones humides par rapport au PLU de 2011, car ce dernier ne tenait pas compte de l'enveloppe d'alerte des zones humides produit par la DRIEAT. Dans le PLU de 2011, le secteur «Nce» autorisait les abris pour animaux dans toute la vallée de l'Ysieux, alors que le PLU révisé cible les quelques secteurs de taille limitée (secteurs «Ne») dans lesquels ces installations sont admises, en veillant à ce que ces secteurs soient situés en dehors des zones humides avérées. Le PLU de 2011 n'avait pas de secteur «Nhu» : les zones humides de la vallée de Rocquemont étaient inscrites dans le secteur «Ng» lié au golf, ce qui rend possibles les affouillements et exhaussements de terrain pour l'aménagement des parcours golfs. Or, ces mouvements de terrains pourraient entraîner la disparition des zones humides : le PLU révisé aura donc des incidences positives sur la prise en compte de la ressource en eau en protégeant ces zones humides.

Un inventaire plus précis des zones humides a été établi dans le cadre du projet de maraîchage prévu sur les terrains au Sud-est du bourg, entre la RD316 et le tissu bâti. Considérant la probabilité de zone humide liée au ru du Popelin, l'organisme retenu pour ce projet a établi cet inventaire conformément à l'article L.214-7-1 du code de l'environnement, croisant l'étude hygromorphique du sol avec la présence d'espèces floristiques des milieux humides. Cette étude aboutie à 1,1 hectare de zone humide avérée sur les 2 hectares du projet.

Extrait du diagnostic agro-paysager dans le cadre du projet de ferme maraîchère (juin 2022)



Le diagnostic aboutit à la création d'un parc agri-environnemental à vocation principalement pédagogique et environnemental, avec une mise en culture maraîchère uniquement sur les sols non humides de la zone (environ 5 000 m²). Dans les zones humides avérées, le projet prévoit la réalisation d'une petite cressonnière de 1000 m², et principalement la mise en pâture de la zone avec une vocation de ferme pédagogique. Cette mise en pâture aura des incidences positives, en entretenant les zones humides avérées par un pâturage extensif, adapté à la préservation du milieu. Le PLU révisé de Luzarches rend possible ce projet par le secteur «Nm» qui autorise les aménagements légers et installations nécessaires aux cultures maraîchères.

2.2 Mesures visant à éviter les incidences sur la quantité et la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

La possibilité d'accueillir jusqu'à 700 habitants de plus sur la commune, dans des logements raccordés au réseau public d'eau potable en capacité de les alimenter, aura une faible incidence sur la quantité et qualité de l'eau destinée à la consommation humaine. En effet, le diagnostic de la ressource et des réseaux mettent en évidence une capacité suffisante pour l'accueil de ces nouveaux habitants.

- **Mesures d'évitement et incidences positives**

L'eau distribuée à Luzarches provient de l'usine de traitement d'Asnières-sur-Oise. La commune ne compte pas de captages. En 2022, 41 875 habitants étaient raccordés au réseau du syndicat, pour 3 522 900 m³ d'eau potable prélevé. La quantité d'eau disponible est suffisante pour permettre l'accueil d'environ 700 nouveaux habitants d'ici 2035 sur la commune, considérant que la quantité d'eau prélevée a déjà été beaucoup plus importante dans ces captages (4 427 692 m³ prélevés en 2018 par exemple). De plus, un plan pluriannuel de renouvellement du réseau par le Siccao (syndicat en charge) permettra à long terme de diminuer les fuites sur le réseau, et donc de diminuer les besoins quantitatifs liés à ces pertes d'eau.

Selon les derniers prélèvements, l'eau captée est conforme aux exigences de qualité bactériologique et physico-chimique, avec un taux de nitrate de 31 mg/L, soit un taux inférieur au seuil limite fixé à 50 mg/L maximum. Les points de captage sont protégés par des arrêtés préfectoraux d'une déclaration d'utilité publique qui instaure des périmètres de protection en date des 26 et 29 juin 1978. Cette DUP est en cours de révision.

De ce fait, le développement démographique, qui reste maîtrisé dans le projet communal à horizon 2035 et compatible avec les objectifs du SDRIF, est en conformité avec la capacité d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

II - Mesures visant à éviter les incidences sur la ressource en eau

2.3 Mesures visant à éviter les incidences des rejets d'eaux usées

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

La possibilité d'accueillir jusqu'à 700 habitants de plus sur la commune, dans des logements nécessairement raccordés au réseau d'assainissement collectif en capacité de les recevoir, aura une faible incidence sur la bonne gestion de l'assainissement des eaux usées, et le fait d'éviter tout rejet d'eau mal assainie dans les milieux naturels. En effet, le diagnostic des réseaux d'assainissement met en évidence une capacité suffisante pour l'accueil de ces nouveaux habitants.

- **Mesures d'évitement et incidences positives**

Le projet communal ne prévoit pas d'accueil de nouveaux logements en dehors des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif, à savoir le bourg de Luzarches, et les hameaux de Gascourt et de Thimécourt, classés en zone urbaine.

La station d'épuration se situe sur la commune d'Asnières-sur-Oise. Sa capacité actuelle est de 63 167 équivalent-habitants. Avec 47 169 équivalent-habitants raccordés en 2022, la station possède encore une capacité résiduelle de 16 000 habitants, permettant le développement démographique des communes raccordées, et notamment de Luzarches. Avec un objectif d'environ 706 habitants supplémentaires en 2035, les équipements de traitement des eaux usées seront donc en capacité d'accueillir le développement démographique projeté sur la commune.

De ce fait, le développement démographique, qui reste maîtrisé dans le projet communal à horizon 2035 et compatible avec les objectifs du SDRIF, est en conformité avec la localisation et la capacité du réseau d'assainissement collectif et de la station d'épuration, ce qui permet le bon fonctionnement du traitement des eaux usées sans risque de rejet d'eaux usées dans les milieux naturels.

III - Mesures visant à éviter les incidences sur les paysages et patrimoine

3.1 Mesures prévues pour éviter les incidences sur les franges des tissus bâtis

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Aucune extension urbaine en dehors des périmètres déjà urbanisés n'est prévue dans le PLU révisé. Le projet communal s'appuie en effet uniquement sur des projets de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine définie par le Plan de référence de la Charte du PNR Oise Pays de France, avec lequel le PLU doit être compatible. Les incidences potentielles de l'accueil de nouveaux logements sur le grand paysage sont donc, de fait, évitées.

- **Mesures d'évitement et mesures positives**

Les franges végétalisées autour du bourg, composées de jardins d'agrément et de jardins potagers, sont protégées. En effet, le PLU révisé privilégie le maintien d'une trame verte et d'espaces de respiration qui concourent pleinement à l'ambiance et au cadre de vie de la commune. Dès lors, les fonds de jardin au contact des espaces agricoles ou naturels ont été classés dans la zone naturelle inconstructible : c'est le cas pour les fonds de jardin des lotissements récents situés à l'Ouest du vieux chemin de Paris (au Sud-ouest du bourg), qui sont au contact avec les coteaux du bois du Tremblay. C'est également le cas pour les fonds de jardin des propriétés au nord de la rue de Turenne au nord du bourg, situées au contact d'un espace agricole.

Pour les autres secteurs, l'urbanisation des terrains limitée en profondeur par rapport à la rue est une mesure d'évitement qui participe également au maintien des fonds de jardin non bâtis et végétalisés. Cette bande d'implantation est fixée à 25 mètres maximum depuis la rue en zone «Ub» et «Ud» du bourg qui sont en contact avec l'espace agricole ou naturel, et à 30 mètres maximum depuis la rue en zone «Uh» des hameaux.

Les clôtures au contact des espaces naturels, agricoles et forestiers seront nécessairement végétalisées, composées d'essences locales et variées. Cette mesure permet un traitement végétalisé de toutes les franges urbaines, du bourg et des hameaux. Les abris de jardin et abris pour animaux admis dans ces secteurs devront s'intégrer avec les caractéristiques naturelles de ces milieux en adoptant des matériaux en bois qui leur permettront de se fondre dans le paysage végétalisé.

Deux projets prévus à l'Est du bourg permettront d'améliorer le traitement paysager de la frange Est du bourg. Il s'agit du secteur du Domaine de la Motte et du secteur du projet de maraîchage/pâturage, dont les études de valorisation des sites ont été commanditées par le PNR Oise Pays de France, et visent, notamment, à une valorisation paysagère de ces sites. Dans les deux cas, il s'agit d'espaces naturels peu entretenus, liés à un parc et à des zones humides qui, l'un comme l'autre, ont tendance à s'enfricher en l'absence d'une gestion adaptée et respectueuse de l'environnement.

Dans le parc du Domaine de la Motte, un diagnostic phytosanitaire des arbres a été mené, et aboutit à un plan de préservation des arbres existants remarquables, et à des préconisations sur la localisation des arbres à replanter. L'étude précise que plusieurs

sujets - platane, séquoia, tilleul, pis, thuya, frêne - semblent en bonne santé. L'absence d'entretien a livré le site à une dynamique de friche commandée essentiellement par l'érable et le saule marsault, qui englobent, notamment dans la partie nord, les vieux arbres. L'appétit des ronciers à conquérir les espaces non fauchés est à l'origine d'une ceinture étranglant la prairie de la clairière et formant un tapis de rameaux épineux, difficilement pénétrable. Ils facilitent la venue des ligneux et concourent donc à la dynamique d'enfrichement. L'aménagement du domaine permettra de mettre fin à cette dynamique d'enfrichement, de façon à retrouver une relation visuelle entre le parc et la vallée de l'Ysieux.

Plus au sud, le secteur «Nm» lié au projet de ferme maraîchère fait également l'objet d'une étude qui met en avant la dynamique d'enfrichement. Le pâturage prévu sur 60 % de la zone (liée aux zones humides mises en évidence par l'étude), permettra de retrouver des perspectives visuelles, tout en maintenant cet espace tampon entre la RD316 et la trame bâtie.

3.2 Mesures mises en place pour éviter les incidences sur le grand paysage

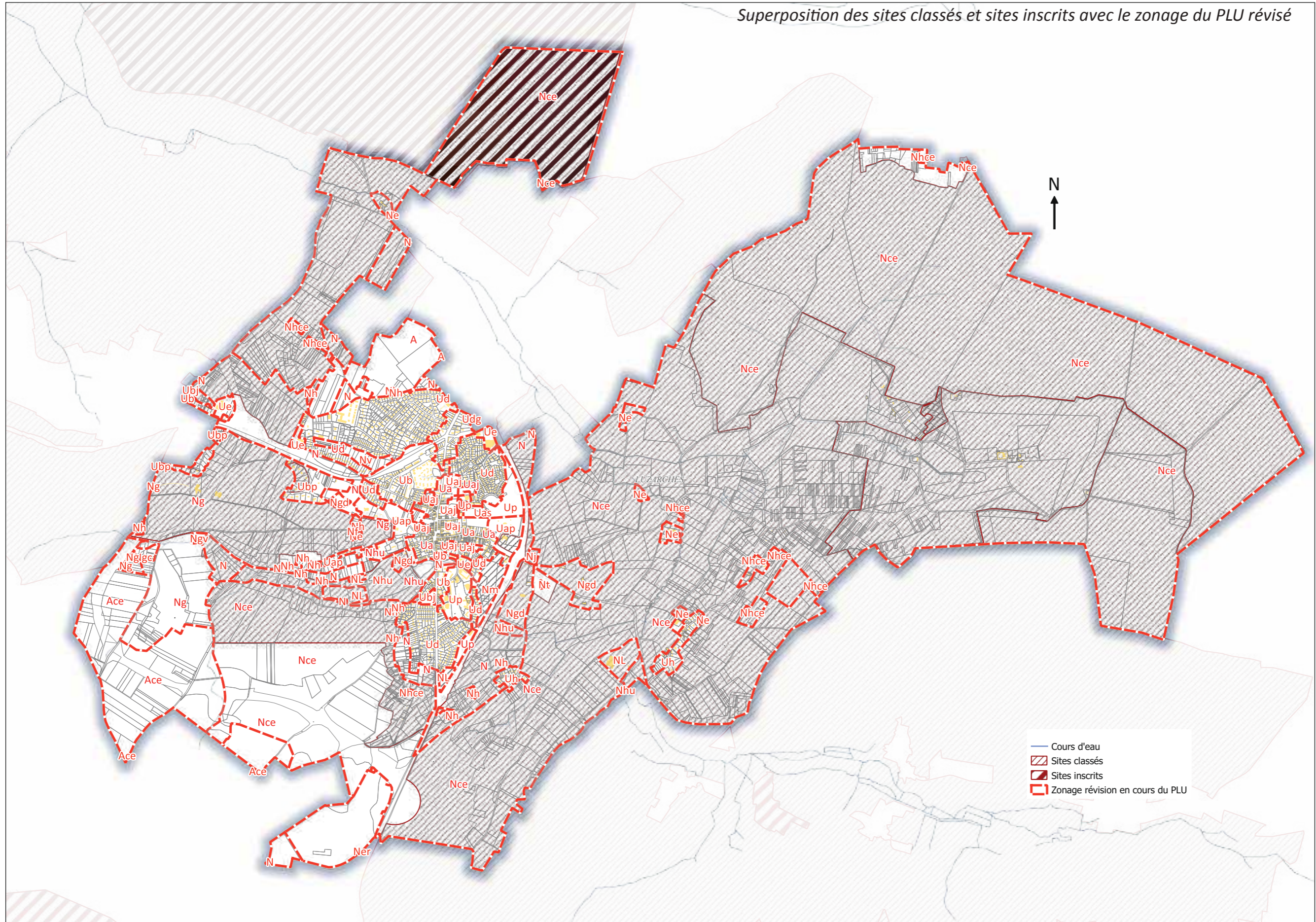
- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Il convient ici de rappeler la présence du site classé de la Vallée de l'Ysieux et de la Thève qui couvre les 3/4 du territoire communal en dehors de la trame déjà bâtie du bourg, des hameaux de Gascourt et de Thiméricourt, et les emprises agricoles situées au Sud-ouest du territoire communal.

Le chapitre 3 met en avant les orientations du projet communal susceptibles d'avoir un impact sur les grands paysages de la vallée de l'Ysieux ou de la plaine de France : il s'agit d'activités ou d'équipements déjà existants dans la zone naturelle, et que le PLU révisé prend en considération. Pour assurer leur bon fonctionnement, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont délimités au plan, rendant possibles des évolutions très limitées. Il s'agit des activités golifiques, hôtellerie/séminaire, activité d'élevage équestre ou encore la prise en compte de constructions à usage d'habitat isolées. Ces incidences potentielles sont jugées moyennes à fortes, vu la pression foncière exercée sur les milieux de la vallée de l'Ysieux.

En dehors des occupations du sol existantes dans la zone naturelle, plusieurs projets nouveaux sont également rendus possibles par le PLU révisé dans la zone naturelle. Ces projets sont maintenus au PLU révisé, car ils présentent un intérêt général et auront des incidences positives sur d'autres thématiques environnementales. Il s'agit en effet de projet visant à améliorer la gestion des milieux, des risques naturels ou la production d'énergies renouvelables, ou encore permettre l'hébergement des gens du voyage. Ces incidences potentielles sont jugées moyennes à fortes.

III - Mesures visant à éviter les incidences sur les paysages et patrimoine



Enjeu prioritaire : les paysages et patrimoine

III - Mesures visant à éviter les incidences sur les paysages et patrimoine

• Mesures d'évitement et mesures positives

Les dispositions du PLU révisé protègent les trames végétales de la commune situées dans le massif boisé de Chantilly, au sein de la vallée de l'Ysieux, ou sur le plateau de la Plaine de France, et qui représentent au total 834 hectares, soit environ 40 % de la superficie totale du territoire. Ces trames boisées jouent un rôle essentiel dans la lecture globale du grand paysage. Ces masses boisées ont un rôle paysager fort auquel s'ajoute un rôle pour la biodiversité et un rôle pour la régulation des ruissellements, en particulier pour celles situées sur le rebord du plateau et sur les coteaux des vallons. Comme c'était déjà le cas dans le PLU adopté en 2011, ces trames boisées ont donc été identifiées au titre du code de l'urbanisme en tant qu'espace boisé classé (article L113-1 et suivants) afin de rendre systématique la replantation en cas de coupe et d'abattage dans le but de s'assurer du maintien de l'occupation du sol boisée. Par rapport au PLU de 2011, de nouvelles trames végétales ont été protégées, identifiées en tant qu'élément planté à préserver au titre de l'article L151-19. Il s'agit des parcs des grands domaines du château de Chauvigny, du château de Saint-Thaurin, du château de Rocquemont.

Les mesures d'évitement retenues reposent principalement sur le fait que le PLU révisé ne propose pas de secteur d'urbanisation à vocation résidentielle en extension du bourg ou des hameaux. Cette orientation permet de préserver les franges bâties existantes du bourg et des hameaux de Gascourt et de Thimécourt, et d'éviter la construction de nouveaux secteurs directement au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle. Les orientations du projet communal limitent aussi les possibilités de nouvelles urbanisations sur les écarts du Moulin de Luzarches, d'Hérivaux, de la Biche, des Nonnains... au regard de leur isolement des tissus bâtis constitués, et de l'éloignement de la centralité de la commune. Il s'applique donc ici un principe d'urbanisation limitée afin de lutter contre l'étalement urbain et le mitage dans la vallée de l'Ysieux et aux franges du massif boisé de Chantilly. Les vues qualitatives sur les franges du tissu bâti restent préservées, notamment dans les cônes de vue identifiés par la Charte du PNR.

• Mesures de réduction pour les occupations du sol déjà existantes

Concernant les activités et équipements déjà existants au sein de la zone naturelle, les incidences potentielles de leurs évolutions (mutations, transformation, changement de destination, extensions, annexes...) ne peuvent pas être évitées, car il s'agit d'activités héritées dont la législation et le cadre surpa-communal implique la prise en compte. Ce qui a été autorisé au PLU révisé permet, en effet, le bon fonctionnement de ces activités et de ces équipements existants, nécessaire à leur pérennité, sachant que la plupart de ces activités jouent un rôle dans le développement touristique du territoire. Les possibilités d'évolutions sont cependant réduites à leur maximum, de façon à maîtriser le risque de cabanisation des paysages de la vallée, et les incidences paysagères de nouvelles constructions sur cette entité remarquable.

Pour ces secteurs pouvant accueillir potentiellement de nouvelles constructions,

les boisements existants, présents à proximité de ces secteurs, sont systématiquement protégés au plan, soit au titre des espaces boisés classés, soit au titre des éléments de paysage à préserver. De plus, les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol implantées dans le milieu naturel devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres. Ces mesures permettront de réduire l'impact paysager des nouvelles constructions maintenues possibles par le PLU révisé, comme au PLU de 2011.

Pour l'activité du golf de Mont Griffon, le projet d'agrandir et rénover l'hôtel du golf, déjà prévu au PLU de 2011, reste d'actualité. À l'origine (en 1990, date de sa création), le golf de Mont Griffon devait comprendre 3 hôtels proposant un potentiel de 400 chambres et de 3 parcours de golf. Par le passé, un permis de construire avait été obtenu pour la réalisation de 104 chambres, mais ce projet n'a jamais abouti. Seul un hôtel de 54 chambres de petite taille existe accompagné d'une salle de petits-déjeuners. Actuellement, l'activité de golf proprement dite est rentable alors que la partie hôtellerie est largement déficitaire. L'extension projetée dans le cadre du PLU de Luzarches apparaît vitale pour la continuité de l'activité. En effet, la structure hôtelière actuelle ne répond plus au marché et montre des signes de vétusté. Par ailleurs, la proximité de pôles dynamiques comme Roissy, mérite que l'offre hôtelière soit développée. Les structures dites d'accueil hôtelier ou de séminaires font largement défaut dans la couronne francilienne.

Les possibilités de constructions nouvelles sont réduites au secteur « Ngc » d'une superficie de 2,17 hectares. CE secteur est situé en dehors du site classé de la vallée de l'Ysieux. Au sein de ce secteur, les constructions nouvelles devront être attenantes au bâti existant conformément au plan-masse définit sur le plan de zonage, et qui ne rend réellement possibles qu'environ 5000 m² d'emprise au sol bâti sur les 2,17 hectares. Ces constructions viendront prendre place sur des surfaces déjà imperméabilisées de parkings. Les dispositions du PLU rendent également possible les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone, et la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements. La demande d'urbanisme déposée en Mairie devra cependant justifier que ces affouillements ou exhaussements contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou qu'ils sont nécessaires pour des raisons fonctionnelles. Dans ce secteur « Ngc », la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser 12,50 mètres au faitage, soit une hauteur similaire au bâti existant (suivant les hauteurs identifiées sur le bâtiment figurant au plan de découpage en zones).

Les perspectives paysagères sur cette extension, rendue possible par le PLU de 2011 et repris dans les mêmes conditions au PLU révisé, sont masquées depuis le grand paysage de la Plaine de France. En effet, les modelages du terrain existant autour de l'hôtel actuel rendent le bâtiment actuel non visible depuis la RD922 du fait d'un grand talus qui longe le site de projet. Les boisements qui longent le site côté Est du secteur « Ngc » sont protégés par des espaces boisés classés, permettant d'intégrer l'extension de l'hôtel, dans l'éventualité où le projet voit le jour.

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur les paysages et patrimoine

Vue sur le secteur de projet «Ngc» depuis la RD922



Vue sur le secteur de projet «Ngc» depuis la rue de Roquemont



Plan masse du projet envisagé en 2010



Pour le reste de l'emprise du golf, qui représente 1293 hectares, le PLU révisé n'autorise aucune extension par rapport aux emprises occupées par les 2 parcours de golf déjà aménagés pour cette activité. Au sein de cette emprise, le secteur «Ng» ne rend possible que des aménagements légers liés au golf, conformément au PLU de 2011 et à la Charte du PNR : aménagements paysagers et aménagement du terrain naturel par des affouillements et exhaussements. Le changement de destination y est interdit de façon à éviter qu'une nouvelle activité se développe au sein de cette emprise. Les autorisations d'occuper le sol sont volontairement très restrictives : ni les nouvelles constructions, ni les extensions des constructions existantes ne sont autorisées. Le PLU révisé s'est attaché à proscrire le développement d'une urbanisation sur ce secteur naturel reconnu sensible et à reconnaître le caractère naturel des lieux.

Le secteur «NI» reconnaît les deux sites de loisirs et sportifs existants implantés sur le territoire de Luzarches. Il s'agit du Domaine de Lassy et des terrains de sport de la commune. Dans ce secteur, pour réduire les incidences potentielles sur les paysages, les occupations du sol admises sont limitées et encadrées. Seules sont admises les constructions et installations à usage de loisirs et des sports, uniquement si elles sont liées aux activités et aux structures existantes, les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone, et le logement de fonction (pour la surveillance et l'entretien des activités).

Les projets de valorisation du Domaine de Lassy en site d'hébergement touristique ou hôtellerie de plein air sont ainsi évités au plan, les enjeux paysagers et environnementaux étant jugés trop importants sur ce secteur. Le domaine est à cheval entre les communes de Luzarches et de Lassy, et la partie du Domaine qui s'étend sur Luzarches correspond aux terrains de sport (courts de tennis, stade de football), au gymnase et au complexe aquatique, qui occupent déjà pratiquement toute l'emprise du secteur «NI». Le manoir à colombages, qui accueille de l'hébergement touristique et salle de réception, est situé à Lassy. Les mesures prises au PLU révisé permettent d'éviter que de nouvelles constructions ou occupation du sol se développent sur ce site. Pour éviter les dérives, les logements de fonction admis dans la zone devront nécessairement être

III - Mesures visant à éviter les incidences sur les paysages et patrimoine

intégrés dans le volume d'une construction existante, et la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 5 mètres. Un secteur inconstructible (secteur Nhu) a été inscrit au PLU révisé entre les bâtiments d'hébergement présents sur la commune de Lassy et le complexe sportif existant sur la commune de Luzarches : cette mesure permet également d'éviter une extension du projet au sein de l'entité paysagère de la vallée de l'Ysieux.

Vue sur le Domaine de Lassy (ancien centre de vacances d'Air France), à cheval entre Lassy et Luzarches

Secteur protégé au plan par le secteur «Nhu» entre Lassy et Luzarches

Partie du Domaine comprenant l'hébergement sur la commune de Lassy



Partie située sur Luzarches, occupée par des activités sportives uniquement

Les bâtiments à vocation d'équipements sportifs, sans intérêt architectural, pourront évoluer



L'impact paysager du secteur «Nj», qui correspond à des jardins familiaux existants au sein de la zone naturelle, est très limité, puisque les seules constructions admises correspondent à des abris de jardin de 6 m² d'emprise au sol, d'une hauteur limitée à 3,5 mètres, et nécessairement en bois. Ce secteur est situé dans le cône de vue sur l'église Saint-Cosme Saint-Damien visible depuis la route d'Hérivaux à l'Est du bourg. Pour autant, les abris de jardin actuellement installés dans le secteur ont une emprise au sol et une hauteur similaire à celle admise dans le secteur «Nj» et ne sont pas visibles dans le grand paysage. La possibilité d'implanter de nouveaux abris de jardin dans les mêmes dimensions n'aura donc, également, qu'une incidence très limitée.

Vue sur le secteur des jardins familiaux depuis le chemin rural du Moulin de Luzarches



Vue sur le secteur des jardins familiaux depuis la route d'Hérivaux



Enjeu prioritaire : les paysages et patrimoine

III - Mesures visant à éviter les incidences sur les paysages et patrimoine

L'évolution normale (extensions et annexes) des constructions existantes à usage d'habitat en zone naturelle ne peut être évitée, puisqu'elle relève des dispositions du code de l'urbanisme (article L151-12). Cependant, pour éviter que ces annexes puissent être réalisées à l'écart du bâtiment principal, les secteurs «Nh» et «Nhce» permettent de définir précisément les zones où ces annexes sont possibles, en limitant l'impact paysager. Les secteurs «Nh» et «Nhce» ciblent ainsi les écarts occupés de constructions régulièrement édifiées (ayant bénéficié d'une autorisation), noyées au sein de la zone naturelle, et situés hors de secteurs de continuités écologique. L'analyse de la trame bâtie, faite dans le cadre du diagnostic territorial, a permis de mettre en évidence la relative dispersion du bâti dans l'espace, notamment dans la partie Est du territoire. Toutefois, s'agissant de ce phénomène de mitage, il convient de différencier le bâti légalisé, qui correspond aux écarts bâtis historiques de Luzarches (noyaux bâtis restreints spatialement qui rassemblent quelques constructions), et le bâti illégal (phénomène de cabanisation) qui perturbe fortement l'équilibre du milieu naturel. Comme au PLU de 2011, ce dernier phénomène est donc proscrit, en ne ciblant les secteurs «Nh» et «Nhce» que sur le bâti régulièrement édifié. Le PLU révisé complète ne rend possible que l'évolution des constructions de plus de 60 m² d'emprise au sol, ce qui permet d'éviter les possibilités d'extension de constructions qui ne seraient pas des constructions principales à usage d'habitation, mais relèverait plutôt d'annexes à l'habitation ou de cabanes. Ce seuil d'emprise au sol retenu exclut de fait les constructions illégales.

Dans le secteur «Nh» qui concerne principalement les écarts situés à l'Ouest du bourg, donc moins concernés par les entités paysagères et milieux remarquables de la vallée de l'Ysieux et du massif de Chantilly, il est précisé, s'agissant d'un secteur naturel, que le bâti de la construction existante et de l'extension projetée ne doit pas dépasser 150 m² d'emprise au sol (existante + extension projetée). Ne sont ainsi admises qu'une seule annexe isolée de moins de 40 m² et une seule extension de moins de 40 m², et dans la limite des 150 m² d'emprise au sol global de la construction. Cette mesure, visant à encadrer la densité des constructions, permet de ne pas nuire au caractère naturel et à l'intérêt paysager des lieux. Ces différentes occupations du sol admises feront l'objet d'une autorisation spéciale du fait de leur localisation à l'intérieur du site classé. Toutefois, le règlement du PLU propose des dispositions garantissant une insertion optimale des futures constructions, en limitant la hauteur des extensions à celle de la construction existante régulièrement édifiée, de façon à garantir une harmonie à l'échelle du terrain.

Côté Est du bourg, dans la vallée de l'Ysieux, le PLU révisé prévoit une mesure supplémentaire pour réduire les incidences potentielles du plan sur le paysage et les milieux. Considérant l'intérêt paysager de la vallée, le secteur «Nhce» vient compléter les dispositions du secteur «Nh» en précisant que, outre le fait que les extensions et annexes sont limitées à 40 m², elles ne devront pas dépasser 10% de la surface de plancher de la construction existante.

En revanche, en lisière du massif de Chantilly, les écarts bâtis sont classés dans la zone «N» stricte : au regard des enjeux paysagers et environnementaux sur la frange du massif de Chantilly, l'évolution des constructions existantes, même limitée, n'est pas admise au plan.

Exemple de construction isolée, régulièrement édifiée, route d'Hérivaux, longé par le cours d'eau de L'Ysieux



Exemple de construction isolée, régulièrement édifiée, au nord du hameau de Thimécourt



Pour tenir compte des activités d'élevage équestre et activités agricoles existantes dans la vallée de l'Ysieux, le secteur «Ne» a été maintenu comme au PLU de 2011. Si l'évolution normale de ces activités ne peut être évitée à partir du moment où ces activités sont existantes lors de l'entrée en vigueur du PLU, elles sont cependant réduites à ces seuls secteurs. En effet, plutôt que d'autoriser les constructions agricoles et abris pour animaux dans l'intégralité de la vallée de l'Ysieux, classé dans le secteur «Nce», ces constructions légères sont limitées exclusivement à ces secteurs «Ne», dont la localisation est choisie pour limiter leurs éventuelles incidences paysagères.

Ainsi, la vallée de l'Ysieux, et toute la zone classée «Nce» au PLU révisé, est protégée du risque de cabanisation. Les incidences des éventuelles d'une démultiplication des abris pour animaux sont très réduites, puisqu'ils sont limités en nombre et en taille. Il s'agit d'une seule installation par tranche de 1 hectare (donc une seule installation par secteur «Ne»), et limitée à 18 m² d'emprise au sol. Ces abris pour animaux devront nécessairement être liés et nécessaires à une activité existante. Pour éviter le risque que

III - Mesures visant à éviter les incidences sur les paysages et patrimoine

ces abris pour animaux ne se transforment en cabane, ils devront garder un côté ouvert et ne devront pas avoir de dalle béton. Pour limiter les incidences de ces installations sur le paysage, le PLU révisé demande à ce que les abris pour animaux soient nécessairement réalisés en bois. Le bois est le matériau qui, par son aspect naturel, s'intégrera dans l'environnement paysager.

Secteur du Moulin de Luzarches, dont les évolutions sont encadrées par le secteur «Ne» de taille et de capacité d'accueil limitées



Secteur de la ferme des Nonnains, dont les évolutions sont encadrées par le secteur «Ne» de taille et de capacité d'accueil limitées



Comme au PLU de 2011, et pour tenir compte des activités existantes, sont également admis dans le secteur «Ne» : les constructions et installations à usage agricole nécessaires à une activité agricole existante, les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes constituant le complément de l'activité agricole, les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, les activités d'hivernage dans les bâtiments existants, et les constructions et les installations, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à une activité d'élevage existante. Bien que la liste des constructions admises est importante, le nombre et la taille des nouvelles constructions potentielles reste très limité par la taille des secteurs «Ne».

À l'échelle du territoire communal en dehors des secteurs à fort enjeu environnemental et/ou paysager, qui couvrent la grande majorité du territoire, l'espace agricole conserve cette vocation par un classement en zone «A» ou «Ace». L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'inscription paysagère de ces bâtiments et installations dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris du ciel, vert des végétaux) sachant que le bardage bois ou métallique est le plus souvent utilisé, et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol sous forme de bouquet d'arbres ou de haies qui correspondent à la typologie locale des trames végétales observées.

• Mesures de réduction liées aux nouveaux projets rendus possibles par le plan

Concernant les nouveaux projets au sein de la zone naturelle ou agricole, leurs incidences potentielles ne peuvent pas être évitées, car il s'agit de projets d'intérêt général qui ne peuvent pas être situés au sein des enveloppes urbaines constituées. Ces projets ont de multiples impacts positifs sur d'autres thématiques environnementales, et le PLU révisé met en œuvre un ensemble de mesures visant à limiter les incidences sur le grand paysage.

Au regard de l'enjeu de protection de la ressource en eau, analysé au II du présent chapitre, et des enjeux de protection du tissu bâti contre le risque d'inondation, plusieurs sites sont retenus pour l'aménagement d'ouvrage de gestion des eaux pluviales. Le secteur «Nv» a déjà été aménagé avec des bassins de retenue d'eau : il s'agit d'ouvrages d'hydraulique douce sans incidences sur le paysage que le PLU révisé vient confirmer. Plusieurs emplacements réservés visent à créer des ouvrages pour la gestion de l'eau de ruissellement, dont un prévu dans la zone naturelle à l'Ouest du bourg, rue du Montoir. Cet ouvrage garde une dimension limitée, de 500 m² au maximum, selon le dimensionnement nécessaire après étude hydraulique menée par le Symaby, en charge de la compétence Gemapi sur la commune, et qui veille à des aménagements d'hydraulique douce ayant peu d'incidences dans le paysage.

Le PLU révisé rend possible la réalisation de terrains familiaux pour les gens du

III - Mesures visant à éviter les incidences sur les paysages et patrimoine

voyage, dans le secteur «Ngv». L'évitement d'un tel projet n'est pas possible, puisqu'il s'agit d'un projet d'intérêt public à l'échelle du territoire intercommunal, indispensable pour répondre aux exigences de la législation en vigueur. Cependant, le choix de localisation de ce site, à proximité des bâtiments techniques du golf de Mont Griffon, dont l'aspect architectural a d'ores et déjà des incidences sur le paysage existant, permet de concentrer les occupations du sol présentant des incidences paysagères. De plus, l'emprise inscrite en secteur «Ngv» est limitée au strict minimum du besoin foncier (0,6 ha) induit par le projet à réaliser sur un secteur en dehors du site classé, et à proximité de constructions existantes liées au golf du Mont Griffon. La commune en maîtrisera le foncier (et donc le projet), par une acquisition prévue à travers l'emplacement réservé inscrit au PLU révisé. Les constructions devront rester en nombre et taille limitée : au plus 2 constructions de 30 m² d'emprise au sol maximale chacune pour les sanitaires et cuisine. Leur hauteur est limitée à 5 mètres au faitage. Leur implantation garantit un recul d'au moins 5 m par rapport à l'emprise publique de la rue de Rocquemont. Le maintien en surface perméable d'au moins 30 % de l'emprise aménagée permettra d'éviter une aire entièrement engoudronnée et donnera de la place pour un traitement paysager. Enfin, le boisement attenant au site est protégé au titre des EBC, ce qui garantit le traitement paysager sur le pourtour de l'aire d'accueil.

Site retenu pour la réalisation de terrains familiaux pour les gens du voyage



Pour répondre aux besoins énergétiques du territoire, le projet communal permet la valorisation de l'espace dégradé que constitue l'ancienne «décharge Cosson», qui correspond à une ISDND (Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux), pour y permettre la production d'énergie 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.

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). Le choix de localisation du site s'est attaché à plusieurs critères. D'une part, puisque le site correspond à une ancienne zone de stockage de déchets non dangereux (ISDND), le site forme donc un dôme, plus ou moins accidenté. Le terrain a été fortement modifié et les sols sont dégradés. Le site est donc fortement anthropisés, et son état rend pertinent le développement d'une filière favorisant le mix énergétique et l'indépendance énergétique du territoire. D'autre part ce site est séparé de la vallée de l'Ysieux et du massif boisé de Chantilly, deux entités paysagères remarquables, par des infrastructures de transport, qui longent le site. Les incidences sur le paysage, déjà altéré par ces infrastructures, sont donc réduites par rapport à un projet qui serait situé au milieu de l'entité paysagère de la vallée de l'Ysieux.

Localisation du site retenu pour le parc photovoltaïque, déjà anthropisé et longé par des infrastructures de transports



Comme au PLU de 2011, le secteur «Ner» maintient les possibilités d'occupation du sol liées à l'installation de panneaux solaires, aux aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de la centrale solaire, et aux constructions nécessaires à l'exploitation de la centrale solaire. Afin de réduire l'impact paysager potentiel de ces

III - Mesures visant à éviter les incidences sur les paysages et patrimoine

derniers, le PLU révisé limite l'emprise au sol de l'ensemble de ces constructions à 100 m². De plus, pour tenir compte de l'occupation du sol actuelle, le secteur «Ner» autorise les aménagements et installations nécessaires à la gestion de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux existante, et les aménagements et installations nécessaires à l'unité de valorisation de biogaz existante.

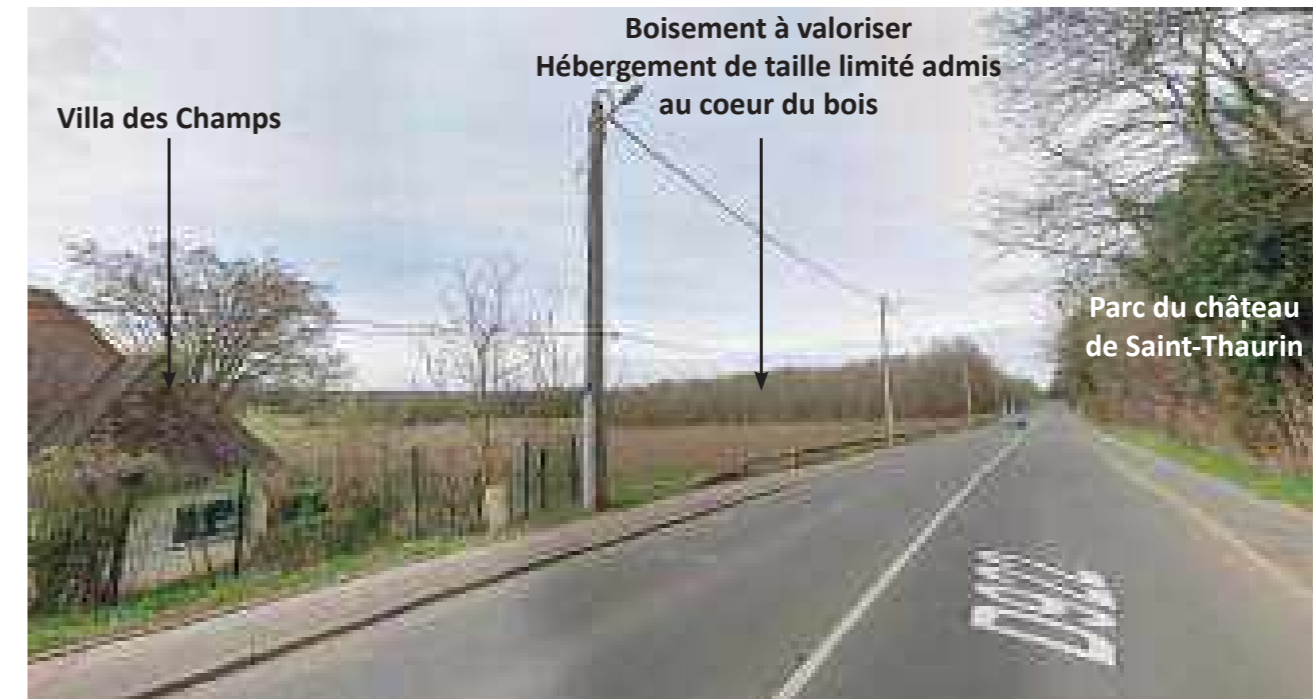
Ce projet est compatible avec le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la région, et avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'intercommunalité. Le choix de l'implantation du projet s'appuie sur la prise en compte des différents enjeux, notamment paysager. Les enjeux paysagers pressentis apparaissent comme faibles, car la zone du projet est enclavée entre la RD316 et la RD922, et masquée par une lisière arbustive et la topographie du terrain. L'ensemble des constructions admises ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage : l'impact sur le paysage sera négligeable, d'autant que le site est très peu visible de l'extérieur.

L'étude d'impact qui sera nécessairement réalisée pour ce projet affinera cette analyse pour mettre en œuvre la séquence «éviter, réduire, compenser» à l'échelle du site, et une fois le projet connu. La mise en œuvre de procédés adaptés visant à réduire au maximum les terrassements et aménagements du sol sera alors attendue, et une analyse des incidences paysagères et des mesures proposées seront détaillées.

Dans le secteur «Nt», un projet ne peut être évité, au regard de l'enjeu de valorisation des milieux et d'une gestion adaptée sur un terrain qui, aujourd'hui, s'enrichit. Afin de réduire l'impact paysager, l'emprise inscrite en secteur «Nt» est limitée au strict minimum du besoin foncier (0,17 ha) induit par le projet à réaliser. Le secteur limite les possibilités de construction à une seule destination : l'hébergement touristique uniquement, en cohérence avec les grands domaines situés tout autour de ce terrain. Cet hébergement touristique est limité en nombre, taille et hauteur : à une seule construction au sein du secteur, limité à 150 m² d'emprise au sol et limité à 7 mètres au faîtage. La construction rendue possible au PLU révisé sera très basse en hauteur par rapport aux arbres de la parcelle.

Le secteur «Nt» est délimité en plein milieu du bois, et des trames d'éléments paysagers à protéger sont identifiés sur tout le pourtour. L'objectif pour la commune serait de valider un projet qui permette l'entretien paysager et la gestion adaptée du milieu, en évitant l'enrichissement de cette parcelle. Les éléments de paysage identifiés autour du secteur «Nt» impliquent une déclaration préalable en mairie avant toute intervention justifiant d'une valorisation paysagère ou environnementale : cette disposition du PLU révisé vise à limiter les incidences d'une construction sur le secteur, mais également à avoir des incidences positives sur la valorisation de ce bois aujourd'hui peu qualitatif d'un point de vue paysager et environnemental. La construction possible sera donc totalement masquée par la végétation existante, et les incidences potentielles du plan sur le paysage sont donc réduites. Ce projet est porté par la commune de Luzarches sur un terrain dont elle a la maîtrise foncière, ce qui permet également de maîtriser le projet en lui-même et son insertion au site.

Vue depuis la RD922 sur le secteur «Nt»



3.3 Mesures prévues pour éviter les incidences sur le paysage des secteurs agglomérés et sur le patrimoine bâti

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

La possibilité de densification et mutation du tissu bâti existant dans les zones urbaines du PLU révisé rend possibles des constructions neuves à proximité du patrimoine bâti du centre-bourg ancien, et donc des incidences potentielles sur ce patrimoine. Le plan est susceptible d'avoir des incidences sur le paysage du bourg en cas de constructions dont la hauteur, les gabarits et l'aspect architectural ne seraient pas adaptés aux tissus bâtis existants.

- **Mesures d'évitement et mesures positives**

Par les dispositions du PLU portant sur l'aspect extérieur, l'implantation, le gabarit et les hauteurs des nouvelles constructions admises dans les zones urbaines, adaptée au contexte local et au patrimoine bâti de Luzarches, le plan a des incidences positives, et veille à une bonne prise en compte du patrimoine bâti existant.

L'ensemble des dispositions réglementaires adoptées dans le plan révisé visent à faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions sur les terrains encore libres de constructions ou par mutation du tissu existant dans les trames urbaines constituées. À ce titre, dans toutes les zones urbaines, pour veiller à l'intégration architecturale de tout nouveau projet dans la zone naturelle, le règlement écrit précise que les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la

III - Mesures visant à éviter les incidences sur les paysages et patrimoine

nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. En particulier, les nouvelles constructions autorisées, devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

Les dispositions du règlement s'appuient notamment sur les recommandations architecturales de la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France. Cette plaquette de recommandation est annexée au règlement écrit, et les porteurs de projets sont invités à en prendre connaissance. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer. Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, (sauf exception pour les extensions des constructions existantes, qui suivront la teinte existante, et pour les constructions admises dans le sous-secteur Ngc).

En particulier pour la zone «Ua» qui concentre une grande partie du patrimoine bâti ancien de Luzarches, il est notamment demandé de conserver les façades traditionnelles en pierres apparentes caractérisant la trame bâtie, plus particulièrement celles visibles depuis la rue qui dessert le terrain, contribuant en cela à préserver les caractéristiques du vieux bourg. Il est également demandé de conserver les modénatures (parements, soubassements, encadrement des ouvertures, pierres d'angle, etc.) en pierres, au moins sur la façade donnant sur l'espace public, dans un souci de cohérence architecturale globale et de préservation de l'identité architecturale du secteur.

La forme des ouvertures devra également suivre les aspects traditionnels de la construction caractéristique de la Plaine de France. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités, des équipements publics des vitrines commerciales et fenêtres secondaires). Les volets seront traditionnels, toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public, considérant que la pose de volets roulants répond aujourd'hui à des attentes de confort pour les occupants (en particulier les personnes vieillissantes) et engendrent moins de problèmes d'entretien. La teinte des volets devra respecter le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales.

Les couvertures des habitations seront réalisées en petite tuile plate traditionnelle dans la gamme de brun-rouge, ou en ardoise de teinte naturelle, correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune, en autorisant les matériaux répondant des dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables, sous réserve de l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.

Les toitures seront à 2 pans avec des pentes comprises entre 35° et 50° pour le corps principal de la construction. Des pentes plus faibles pourront être autorisées sur une

annexe accolée à la construction (exemple : un bûcher pour stocker le bois) ou encore à un mur de clôture afin d'éviter de créer une gêne trop forte pour la propriété voisine.

Les lucarnes respecteront les formes anciennes : de type à croupe (capucine) ou à lucarne-pignon. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes, et resteront discrets côté rue, en évitant d'être superposés ou accolés.

Les vérandas, les abris de jardin ou de piscine, peuvent avoir un aspect différent de celui de la construction principale, du fait qu'ils correspondent à des installations limitées à l'échelle de l'unité foncière par rapport à la construction principale.

Les clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre, le moellon, ou les matériaux enduits (en recherchant des teintes de ton pierre pour conserver une cohérence d'ensemble) qui composent aujourd'hui les murs existants. La forme des clôtures donnant sur l'espace public reposera sur un mur plein de 2,00 mètres de hauteur maximale, ou sur un muret de soubassement de 1mètre de hauteur surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois. Les clôtures formées d'un grillage, doublé d'une haie taillée d'essences de pays, sont également autorisées sur les limites séparatives, parce qu'elles sont plus économiques que les murs pleins en matériaux durs. Une attention particulière est portée aux murs anciens qui seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent aux caractéristiques patrimoniales de la commune.

La majorité des bâtiments dans la zone «Ua» est implantée à l'alignement des rues, avec un mur donnant sur la rue, le tout formant un front urbain continu à préserver. Cette implantation participe au paysage du tissu bâti ancien. Les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées soit à l'alignement sur les voies publiques (notamment lorsque le terrain se trouve entre deux terrains déjà bâtis où les constructions sont alignées à la rue) avec une continuité assurée par une clôture si la construction n'occupe pas la totalité du linéaire de terrain donnant sur la voie publique, soit avec un retrait d'au moins 7 mètres de la voie publique, avec un mur ou un muret marquant l'alignement sur rue. L'implantation en retrait des voies d'au moins 7 mètres, permet le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale.

Les éléments les plus caractéristiques du patrimoine bâti local font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation. Il s'agit de constructions à l'architecture caractéristique ou encore du petit patrimoine bâti plus ponctuel. Dans une optique de mise en valeur et de préservation de ces éléments remarquables du patrimoine bâti, les dispositions réglementaires prévoient qu'ils soient conservés et restaurés si besoin. Au total, ce sont 79 bâtiments identifiés pour leur intérêt patrimonial, répartis principalement dans la zone «Ua», mais également dans le reste de la trame urbaine, et dans les secteurs des grands domaines.

III - Mesures visant à éviter les incidences sur les paysages et patrimoine

Éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés au PLU révisé



L'ensemble des mesures prévues au PLU aura des incidences positives par rapport à l'absence de PLU, mais également par rapport au PLU de 2011, car les dispositions réglementaires ont été largement étoffées en faveur d'une meilleure prise en compte du patrimoine bâti existant.

Il apparaît utile de rappeler que, outre les dispositions réglementaires du PLU révisé, la législation attachée à la protection du site classé de la vallée de l'Ysieux, qui couvre une très grande partie du territoire communal, s'applique de fait. Aussi, tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale (à l'exception des travaux d'entretien habituels). Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le Ministre chargé des Sites ou par le Préfet du Département après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Direction Régionale de l'Environnement. Cette mesure, indépendamment du PLU, permet également d'éviter les incidences du développement urbain sur le paysage.

• Mesures de réduction

Comme au PLU de 2011, le secteur «Ngd» localise les « grands domaines » répertoriés par la Charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France. Il s'agit de grandes propriétés bâties concentrant une valeur patrimoniale et présentant une unité et une

identité. Ces dernières contribuent aux richesses architecturales et historiques de la ville. Le secteur Ngd se décline sous plusieurs noyaux localisés soit en périphérie de la ville (exemples de la Villa Charlotte, le château de Saint-Cosme, domaine de Chauvigny...), soit au milieu de l'espace naturel (exemple des domaines de Saint-Thaurin, de la Maison des Champs...). Conformément aux dispositions de la Charte du PNR Oise Pays de France, le règlement du secteur «Ngd» autorise, sous conditions, les extensions des constructions existantes. Ces dernières doivent présenter une architecture respectueuse de l'existant par son aspect extérieur et sa volumétrie. La philosophie du secteur «Ngd» vise à conserver dans le temps une intégrité de la propriété bâtie. Les grands domaines n'ont pas vocation à accueillir des opérations immobilières. À l'opposé, la charte du PNR et le règlement du PLU encouragent les projets de valorisation des grandes propriétés. Aussi, le changement de destination des constructions existantes est permis à condition qu'il s'oriente vers des activités culturelles, touristiques, hôtelières et/ou de restauration, de séminaires. Cette « réutilisation » du bâti existant et son extension peut éviter un abandon progressif des grands domaines qui, à terme, peut nuire à la qualité du patrimoine bâti.

Contrairement au PLU de 2011, le PLU révisé limite les possibilités d'extension du bâti existant à une seule extension et la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante. Cette extension devra présenter une architecture respectueuse de l'existant par son aspect et sa volumétrie, sans dépasser la hauteur maximale du bâti existant afin de rester dans des proportions modestes par rapport aux châteaux.

Ces châteaux sont peu visibles depuis le grand paysage, masqués derrière le parc enceint des grandes propriétés, peuplé de grands arbres et de boisements suffisamment denses pour masquer le patrimoine bâti. En cas d'extension du bâti existant, ces nouvelles constructions seront de fait masquées par les éléments de végétation, qui par ailleurs sont repérés au plan en tant qu'élément de paysage à protéger.

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité

4.1 Mesures visant à réduire les incidences sur le site Natura 2000 et les milieux naturels du massif de Chantilly

• Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)

La commune de Luzarches est directement concernée par le site Natura 2000 des forêts picardes (massif des trois forêts et bois du Roi) qui s'étend sur la frange nord du territoire, qui correspond à la forêt de Coye/Chantilly. Ce site Natura 2000 se recoupe avec la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type I de la Forêt de Coye : les Hautes Coutumes, avec la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux, et avec le site d'intérêt écologique de la Route Nibert et Carrefour de la Ménagerie identifié par le PNR OPF. Cet ensemble forestier est sujet à une forte pression foncière, ce qui a induit des incidences potentielles moyennes à fortes du plan sur ce site.

Dans un périmètre de 20 km autour de la commune, on recense le site Natura 2000 des sites de Seine-Saint-Denis, situé à 15 km des limites communales au Sud. Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre par le PLU pour le site Natura 2000 des forêts picardes valent également pour le site Natura 2000 des sites de Seine-Saint-Denis.

Par rapport à la vallée de l'Ysieux, les secteurs de projet maintenus au PLU se trouvent sur des versants opposés. Les 3 autres zones Natura 2000, Sites de Seine-Saint-Denis, Marais forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville et Coteaux de l'Oise autour de Creil se situent au sein d'unités hydrographiques différentes par rapport à la zone d'étude. Au regard du choix des sites à enjeu d'aménagement, situé sur des versants opposés des sites Natura 2000 le plus proche par rapport à la vallée de l'Ysieux, et au sein d'environnements différents, l'enjeu vis-à-vis de ces zones de protection est jugé faible.

• Mesures d'évitement et mesures positives

Le site Natura 2000 des forêts picardes est un site protégé au titre de la directive «Oiseaux», avec la présence d'une avifaune surtout forestière. L'état initial de l'environnement met en avant la pression humaine que subit ce massif boisé, et l'intérêt de maintenir des habitats intersticiels (landes, prairies, marais, tourbières). Le classement de l'intégralité du périmètre du site Natura 2000 dans le secteur «Nce» vise à éviter le développement de nouvelles occupations du sol inadapté avec les milieux forestiers.

Le secteur «Nce» est le plus étendu à l'échelle de la zone naturelle (93 %). Ce secteur naturel strict englobe les parties du territoire reconnues sensibles sur le plan écologique et paysager. La présence du site Natura 2000 a fortement orienté le périmètre du secteur. La philosophie du secteur «Nce» est de préserver au maximum le milieu naturel en limitant

les occupations et utilisations du sol ; il couvre près de 84 % du territoire communal, et dépasse largement les limites du périmètre du site Natura 2000, ce qui permet de protéger les lisières et les milieux environnants. Contrairement au PLU de 2011, le PLU révisé interdit toutes les occupations du sol dans le secteur «Nce», y compris les abris pour animaux. Cette mesure est donc positive par rapport au scénario au fil de l'eau, et permettra d'éviter le risque de cabanisation dans le massif de Chantilly ou à ses abords. Les incidences potentielles d'une extension des hameaux de Hérivaux et de la Biche, ou d'occupation du sol inadaptées, sont donc évitées.

La protection de l'occupation du sol est doublée de l'identification des boisements en tant qu'Espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, afin de maintenir le couvert boisé et préserver les milieux naturels liés à ce réservoir de biodiversité. Afin de protéger la lisière du massif, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 50 mètres par rapport aux espaces boisés classés. Les mesures prises visent à conserver les milieux naturels au sein desquels la faune et la flore peuvent y trouver refuge pour s'y abriter, se nourrir ou encore se reproduire.

• Mesures de réduction

L'écart d'Hérivaux se situe en limite de la forêt et présente un intérêt patrimonial significatif, puisqu'il s'agit d'un site classé. L'activité d'élevage d'âne qui occupe actuellement la ferme et la grange a un projet de diversification de leur activité pour 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. Comme au PLU de 2011, le projet communal rend possible ce projet, dans la mesure où celui-ci concourra à l'entretien du patrimoine bâti tout en préservant la qualité architecturale et écologique du site, puisqu'aucune construction nouvelle n'est admise, mais seulement le changement de destination des constructions existantes). Ce projet favorisera également le maintien des pâtures situées sur le secteur, lesquelles concourent à la qualité environnementale et paysagère du site.

Le site d'Hérivaux est fréquenté par les randonneurs et touristes, qui stationnent sur les bas-côtés de la route qui mène au domaine, et peut être source de danger. Pour améliorer le stationnement à proximité du site, la commune projette d'acquiescer une emprise en vue d'y aménager un parc de stationnement, sur une emprise d'environ 8 000 m². Afin de limiter les incidences de cet aménagement sur le site Natura 2000 et les milieux naturels du massif de Chantilly et de ses abords, la commune maîtrisera le projet pour veiller à limiter

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité

au maximum l'imperméabilisation des sols. Des places de stationnement végétalisées sont possibles. Conformément au règlement du secteur «Nce», les affouillements et exhaussements soumis à déclaration préalable sont interdits dans la zone, ce qui permet de réduire les incidences sur les milieux.

4.2 Mesures visant à réduire les incidences sur les milieux naturels de la vallée de l'Ysieux

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

La vallée de l'Ysieux est une entité naturelle concernée par plusieurs sites d'intérêt écologique identifiés par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France : il s'agit du site d'intérêt très fort des Coteaux de la vallée de l'Ysieux, identifié pour ces coteaux calcicoles, du site d'intérêt fort du bois du Tremblay et de la Goulette au sud-ouest du bourg, et du Moulin de Luzarches le long du cours d'eau de l'Ysieux. Une vaste Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II occupe les 3 / 4 du territoire communal, en dehors de la trame bâtie du bourg et des espaces agricoles au Sud d'Hérivaux et au Sud-ouest du territoire communal. Elle correspond à une vaste zone identifiée pour sa population de Cerf elaphe et de Chouette chevêche. À ces périmètres, s'ajoute la ZNIEFF de type I des Moulins de Luzarches qui comprend des milieux humides. Les incidences potentielles du plan sur les milieux naturels, situés au contact des trames bâties existantes et de diverses occupations du sol déjà présentes dans la vallée, sont jugées moyenne à forte.

- **Mesures d'évitement et mesures positives**

La vallée de l'Ysieux est une entité comprenant une multitude de milieux naturels : milieux aquatiques, milieux humides, milieux boisés et milieux calcicoles sur certains coteaux, pour citer les principaux. A ce jour, un certain nombre d'occupation du sol exercent déjà une pression notable sur ce milieu, à commencer par les tissus bâtis du bourg, hameaux et écarts et les infrastructures de transport qui créent des coupures dans ce milieu, mais également les activités équestres, golf et activités d'hébergement touristique qui se sont développées dans la vallée et qui relèvent d'une situation héritée, antérieure à l'élaboration du PLU de 2011 et du PLU révisé.

La principale mesure visant à éviter les incidences au plan sur la biodiversité est liée à l'évitement de toute extension urbaine en dehors des périmètres déjà urbanisés. Le projet communal s'appuie, en effet, uniquement sur des projets de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine définie par le Plan de référence de la Charte du PNR Oise Pays de France.

En dehors des zones urbaines du plan, calées sur l'enveloppe urbaine existante, le PLU révisé relève classe l'ensemble des espaces non bâtis de la vallée dans le secteur «Nce», dont l'objectif est de préserver au maximum le milieu naturel en limitant les occupations et utilisations du sol. Contrairement au PLU de 2011, le PLU révisé interdit

toutes les occupations du sol dans le secteur «Nce», y compris les abris pour animaux. Cette mesure est donc positive par rapport au scénario au fil de l'eau. Cette mesure permettra d'éviter le risque de cabanisation et de multiplication des activités anthropiques dans la vallée, qui ont une incidence sur les espèces présentes.

La protection de l'occupation du sol est doublée de l'identification des boisements de la vallée en tant qu'Espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, afin de maintenir le couvert boisé et préserver les milieux naturels liés à ce réservoir de biodiversité. Pour cette identification, le PLU révisé s'est calé sur le PLU adopté en 2011, et qui avait mis en place un partenariat entre la Commune, le PNR Oise Pays de France et la DDT pour identifier les boisements structurants et remarquables justifiant une protection forte au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et les boisements qui nécessitent une gestion particulière dans un but de conserver la qualité des milieux. Ces derniers restent très souvent attachés à des secteurs humides, des zones de marais. Aussi, les boisements situés aux lieux-dits « Le Gouy » et « La Flèche », dans la partie Ouest du territoire (à proximité du domaine d'Hérivaux), n'ont pas été identifiés au titre des EBC : ces milieux nécessitent un entretien régulier visant à conserver une ouverture des milieux, contexte qui favorise le développement d'espèces animales et végétales rares. Le classement des boisements risquerait, à terme, d'avoir un effet négatif sur la qualité et la diversité des milieux. Cette distinction fine entre les milieux boisés dont le couvert doit rester boisé, et les milieux qui relèvent d'un boisement spontané de milieux ouverts permettra une gestion adaptée des milieux.

- **Mesures de réduction et de compensation sur le secteur «Ngc» et «Ngv»**

Le PLU révisé tient compte d'un certain nombre d'occupation du sol et de projets engagés dans la vallée de l'Ysieux, pour lesquels les incidences potentielles du plan sur la biodiversité ne peuvent être évitées.

Afin de mieux évaluer les éventuelles incidences du projet d'extension de l'hôtel du golf de Mont Griffon sur le milieu, une étude de l'état initial de la faune et de la flore a été réalisée et une évaluation des impacts que pourrait avoir le projet sur l'environnement a été menée lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2011. Le site de l'étude d'impact a été volontairement élargi (comparé à l'emprise du secteur «Ngc»). Il regroupe les surfaces des locaux techniques accompagnées des espaces verts auxquelles s'associe un bassin de rétention des eaux au pourtour boisé, site proposé pour l'aménagement des terrains familiaux pour les gens du voyage (secteur «Ngv»), et la zone d'accueil du Golf avec hôtel et aire de stationnement.

Le site étudié est une zone entièrement contrôlée par les activités humaines puisqu'il s'agit de l'espace hôtel restaurant du Golf du Mont Griffon qui s'étend sur une surface de 110 hectares. Le secteur d'étude se limite à la partie de l'accueil : hôtel du golf, aire de stationnement et départ du parcours de golf. Les espaces sont aménagés avec une pelouse rase artificielle et entretenue. Cette pelouse est plantée d'arbres d'ornement de

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité

différentes espèces à feuilles persistantes, caduques et résineux. Toute la partie appelée « complexe du golf » sur la carte correspond à cet ensemble. Cette partie n'amène à aucun commentaire particulier, et vu le degré d'anthropisation, l'étude s'est concentrée sur l'analyse des espaces à plus grande naturalité qui se situe près des locaux techniques.

Extrait du diagnostic faune/flore : analyse des milieux



Le secteur occupé par les locaux techniques du golf correspond à une surface située entre la route qui dessert le golf depuis Luzarches et le versant du plateau qui reçoit une bande boisée peu large, mais surtout composée de grands arbres : dont le Robinier (*Robinia pseudacacia*), le Frêne (*Fraxinus excelsior*) et le Tilleul (*Tilia cordata*), Merisier (*Prunus avium*). Les bâtiments sont entourés de haies de Laurier cerise (*Prunus lauro-cerasus*), avec une petite dégradation marquée par l'Orme champêtre (*Ulmus minor*) et la Clématite (*Clematis vitalba*). A côté de ces bâtiments a été construit un bassin de récupération des eaux de ruissellements venant du chemin du golf, de la petite route venant de Luzarches et des routes avoisinantes. Ce bassin est comblé de branchages provenant des saules et des peupliers qui couvrent l'essentiel de la zone. Une ceinture de Roseau commun (*Phragmites communis*) se développe sur son pourtour. Sur le haut de cette station, des arbustes se développent en taillis dense (frênes, bouleaux, noisetiers et charmes plantés). Cette station est grillagée.

Le bois de Farcy est une entité boisée située entre le complexe du golf et les bâtiments techniques. La lisière est franche sans manteau arbustif. Ce bois a été planté de Châtaigniers. La strate arbustive est claire. Il existe quelques arbres de la chênaie-charmaie : charmes, tilleuls, érable sycomore. Le recouvrement est faible. Le Lierre (*Hedera helix*) qui se développe au sol habille aussi les troncs des arbres. Quelques espèces

caractéristiques de la chênaie-charmaie se développent : le Dryoptère des chartreux (*Dryopteris carthusiana*), le Sceau de salomon (*Polygonatum multiflorum*), l'Anémone sylvie (*Anemone nemorosa*). Une exploitation de bois a été réalisée. Quelques pieds de Laurier cerise (*Prunus lauro-cerasus*) transportés par les oiseaux depuis les haies des bâtiments techniques se développent dans le sous-bois. Le châtaignier a été planté dans une chênaie-charmaie appartenant au Carpinion Betuli en raison de la qualité du sol acidocline, structure favorable à leur développement. Sur ce site, la flore et la végétation ne présentent aucune originalité botanique et patrimoniale. La flore et les habitats sont banalisés : bâtiments techniques, aire d'accueil de l'espace hôtelier et aménagement du départ du golf en pelouse rase et en plantations d'arbres d'ornement et, enfin, bassin de rétention des eaux. L'impact du projet d'extension de l'hôtel du golf sera très faible sur la partie « complexe du golf », car la végétation en place est peu naturelle, les pelouses ont étéensemencées et les arbres introduits. L'impact du projet d'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage sera légèrement plus fort sur la bande boisée du talus qui surplombe les bâtiments techniques. Au global, le diagnostic faune/flore estime que ces projets auront un faible impact sur la flore et la végétation du secteur.

L'étude faune/flore présente une analyse de la faune recensée sur le secteur. La richesse faunistique des insectes est limitée aux boisements. Les pelouses du golf n'apportent pas une grande richesse spécifique : compte tenu de la forte anthropisation des habitats avec beaucoup d'espèces rudérales, le cortège entomologique a de fortes probabilités de répondre à une faune cosmopolite et commune. Cependant, le Bois de Courcy peut abriter des espèces saproxyliques importantes.

Concernant les amphibiens et reptiles, il se peut que des espèces aquatiques aient élu domicile dans le bassin de rétention des eaux, notamment grenouilles, crapaud et tritons.

Pour le recensement des mammifères, côté bâtiments techniques, la faune risque d'être beaucoup plus intéressante en raison des cachettes disponibles et de la bande boisée à proximité : petits rongeurs et petits mustélidés peuvent fréquenter avec une haute probabilité ces espaces. Les chauves-souris peuvent très facilement utiliser les écorces déhiscentes des grands arbres, les anciens trous de pics et les cachettes des bâtiments techniques, de l'hôtel comme site d'estivation. En revanche, ce secteur ne permet pas à ces petits mammifères d'hiberner. Les lisières des boisements, les champs cultivés et les bassins aquatiques sont des lieux de gagnage à la nuit tombée.

Les oiseaux des boisements et des champs cultivés viennent au gagnage sur les pelouses aménagées à l'entrée du golf. Ils fréquentent aussi les grands arbres. Les résultats des observations effectuées au cours des deux journées sont consignés dans le tableau suivant. Ces vingt sept oiseaux sont communs. Il existe probablement encore plus d'espèces inféodées au boisement comme les pics et les oiseaux nocturnes (Chouette hulotte essentiellement et probablement hiboux). Le bois de châtaigniers offre une ressource trophique importante et un lieu de nidification pour les étourneaux et les pics. Le pigeon ramier ainsi que de nombreux passereaux nichent dans les grands arbres et les bandes boisées assez dense.

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité

Extrait du diagnostic faune/flore : liste des oiseaux recensés sur le site d'étude

Alouette des champs	<i>Alauda arvensis</i>	Martinet noir	<i>Apus apus</i>
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	Merle noir	<i>Turdus merula</i>
Bruant jaune	<i>Emberiza calandra</i>	Mésange bleue	<i>Parus caeruleus</i>
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>
Coucou gris	<i>Canopus canorus</i>	Hirondelle de cheminée	<i>Hirundo rustica</i>
Etourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>	Hirondelle de fenêtre	<i>Delichon urbica</i>
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	Linotte mélodieuse	<i>Carduelis cannabina</i>
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	Pic vert	<i>Picus viridis</i>
Hypolaïs polyglotte	<i>Hippolaïs polyglotta</i>	Pie bavarde	<i>Pica pica</i>
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	Verdier d'Europe	<i>Carduelis chloris</i>
Rouge-gorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>		

Les impacts du projet sur la faune peuvent être de nature directe ou indirecte.

Les impacts de nature directe :

- L'espace prévu pour l'extension de l'hôtel et à l'aménagement des abords sera irrémédiablement perdu à l'expression des espèces naturelles.
- Même si les boisements en périphérie ne sont pas touchés, la proximité avec les activités humaines pourra faire baisser les activités des peuplements animaux.
- La hauteur des bâtiments ne constituera pas de gêne significative pour l'ensemble des oiseaux et des chauves-souris. Cependant, les oiseaux pourront déplacer leurs aires de gagnage ou leur aire de développement (nidification).

Les impacts de nature indirecte :

- Les éclairages de la structure pourront induire une gêne significative pour les oiseaux, les insectes et les mammifères.
- Les bruits générés par l'activité pourront perturber les déplacements des animaux et leurs installations dans le bois (gîtes et nidification).
- Le bruit engendré par les engins de chantier au cours de la construction sera perturbant pour les oiseaux, les mammifères colonisant les habitats situés en toute proche périphérie. Ils risquent de fuir cet espace durant la période de travaux.

Il semble pertinent de rappeler que le site à l'étude accueille déjà une construction (celle de l'hôtel actuel). Les nouveaux bâtiments, réalisés en extension de l'existant, s'implantent sur un site déjà fortement imprégné par la présence humaine ; les impacts du projet apparaissent très limités.

L'étude propose donc des mesures de réduction et de compensation de ces incidences potentielles. Étant donné qu'aucun habitat protégé n'a été observé, qu'aucune plante rare ou protégée n'a été relevée, et comme les terrains de la zone d'étude ont tous été perturbés par l'action de l'homme (constructions, plantations, dégradations), aucune mesure n'est à engager pour la conservation de ces habitats. Deux types d'aménagement ont été étudiés : d'une part des mesures sur l'éclairage, et d'autre part des mesures sur les plantations. Ils peuvent être considérés comme des compensations aux modifications appliquées à la surface en place.

Les éclairages actuels montrent une déperdition lumineuse de plus de 50%. Pour limiter la pollution lumineuse, il serait souhaitable d'adapter des matériels et un fonctionnement de l'éclairage appropriés. Voici quelques critères que toute installation d'éclairage devrait intégrer afin de limiter au maximum la pollution lumineuse, et ce, sans compromettre en aucune manière, la sécurité et la sûreté au cours de la nuit. Les mesures à prendre sont en général simples et peu coûteuses :

- Éviter toute diffusion de lumière vers le ciel en plaçant des abat-jour : ils minimisent aussi les pertes de lumière et évitent aussi les éblouissements.
- Comme ces abat-jour renvoient la lumière vers le bas, on peut diminuer la puissance des lampes utilisées tout en conservant le même éclairage.
- Rechercher un niveau d'éclairage optimal. Quand cela est possible, utiliser un appareillage qui permet de régler le flux de lumière. Utiliser la quantité de lumière adaptée aux différents besoins, sans vouloir trop éclairer.
- Bien adapter les réflecteurs pour éliminer l'éblouissement : on ne devrait pas voir directement la lumière d'un lampadaire à une distance supérieure à trois fois sa hauteur au-dessus du sol.
- Apporter l'éclairage chaque fois que nécessaire. On peut limiter l'éclairage dans le temps au moyen de minuteries, de détecteurs de mouvements (...).
- Concevoir et placer de manière la plus optimale possible les luminaires. L'utilisation et le placement efficace d'installations bien conçues permettent d'obtenir un excellent contrôle de l'éclairage.
- Rechercher les sources d'éclairage efficaces. Parmi les différents types d'ampoule existants, on favorisera autant que possible l'éclairage au sodium à basse pression, le plus économique actuellement. Les zones spécialement indiquées pour ce genre d'éclairage sont l'éclairage des routes et autoroutes, des parkings et toutes les applications pour lesquelles le rendu des couleurs n'est pas crucial.
- Veiller à ne pas utiliser de lampe aux vapeurs de mercure émettrice d'ultra-violet perturbant le vol des insectes et celui des chauves-souris. Les lampes aux vapeurs de sodium peuvent être préconisées en remplacement des premières. Placés à proximité de la forêt, ces éclairages peuvent entraîner de sérieux dégâts sur les peuplements d'insectes (surtout de papillons). Certains oiseaux présentent également des dérèglements de leur horloge interne.

Concernant la compensation des projets par la plantation d'arbres, après une remise en état du terrain utilisant les couches superficielles du sol réservées au début du

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité

chantier, la surface pourrait recevoir en partie une plantation (linéaire) connectée aux boisements périphériques. Les essences forestières requises seraient empruntées à celle des bois périphériques : Chêne pédonculé, charme, frêne, hêtre... Au lieu d'être plantés simplement, ces arbres pourraient avoir une autre vocation comme celle d'abriter des espèces saproxyliques. Les arbres sont un formidable élément du paysage. L'intérêt écologique des arbres est moins bien connu hormis celui des oiseaux qui utilisent les cavités pour s'y reproduire. À l'intérieur de ces cavités, le bois s'altère et forme un terreau qui est utilisé par un cortège important d'insectes notamment très rares dit saproxyliques (qui consomment ou qui vivent dans le bois), les plus menacés à l'échelle européenne. En effet, ils se complaisent dans les cavités des très vieux arbres. Ces derniers n'existent que dans les vieux parcs de châteaux, dans les anciens parcs publics des villes et n'existent pratiquement plus dans les forêts françaises. C'est pourquoi il paraîtrait judicieux d'appeler, dans le cadre du développement durable, à ce que les plantations d'arbres ne répondent plus qu'à des considérations paysagères mais bien à une action en faveur du maintien des insectes saproxyliques.

Ces mesures de réduction et de compensation devront nécessairement être prises en compte par les porteurs de projet pour que les éventuelles demandes d'urbanisme ne soient acceptées, à moins qu'une étude d'impact actualisée ne soit réalisée sur la zone, proposant de nouvelles mesures d'évitement, réduction et de compensation à prendre en considération.

- **Mesures d'évitement et mesures positives sur le secteur «Nm»**

Le diagnostic agro-paysager du secteur «Nm» porté par le PNR Oise Pays de France a permis de déterminer les différents habitats du secteur, de réaliser un inventaire zone humide, et de proposer des mesures visant à éviter les incidences du projet de maraîchage sur les milieux à fort enjeu. Le terrain concerné par le projet présente environ 1,9 hectares de boisements principalement situés autour des anciens bras du ru du Popelin, impliquant une probabilité de zone humides. En cohérence avec l'article L 214 7 1 du Code de l'Environnement, l'étude portée par le PNR a permis de réaliser une succession de 34 profils de sol afin d'identifier la présence ou non de traces d'hydromorphie (saturation du sol en eau). La végétation vient compléter et confirmer le diagnostic sols : sans réaliser une étude floristique complète, l'étude a pu relever la présence de plantes indicatrices des zones humides, inscrites dans la liste officielle Jonc, menthe, consoude, ronce bleuâtre, patience crépue, millepertuis. L'étude menée en amont par le PNR Oise et Pays de France en 2021 2022 note également la présence d'un mégaphorbiaie, habitat référencé comme un habitat de zone humide, dans la liste officielle. Ces zones humides jouent un rôle pour la protection de la biodiversité inféodée à ces milieux.

Au regard de l'enjeu fort de protection de cet habitat, l'étude agro-paysagère du secteur «Nm» évite toute incidence du projet sur la biodiversité, en veillant à la mise en pâture des zones humides. Le pâturage et l'activité pastorale sont historiquement les activités qui ont permis de créer et d'entretenir les espaces ouverts à fort enjeu

pour la biodiversité, comme c'est le cas dans la vallée de l'Ysieux. Aujourd'hui, la déprise agricole menace la pérennité de ces milieux : les espèces végétales ligneuses colonisent progressivement les pelouses. La remise en pâture vise est donc une mesure positive pour une gestion écologique des espaces naturels, et donc pour la biodiversité.

En dehors des zones humides, le reste du secteur est concerné par des prairies qui s'enfrichent. Ces milieux ouverts, composés d'espaces naturels dont les espèces herbacées sont majoritaires et les arbres en faible proportion, sont des milieux mésophiles pouvant présenter un intérêt pour les espèces inféodées à ces milieux en régression. Le maintien de milieux ouverts, par une gestion adaptée. L'activité de maraîchage bio est compatible avec cet enjeu, et aura des incidences probables favorables sur la biodiversité.

- **Mesures de réduction sur les secteurs «Nh», «Nhce» et «Ne»**

Ces secteurs relèvent de milieux déjà anthropisés, situés autour d'habitats existants ou d'activités équestres. Les habitats qui y sont recensés relèvent de jardins ou de pâtures pouvant présenter, pour certains, un intérêt fort pour la biodiversité (jardins arborés, proximité des cours d'eau, pâture mésophile).

Les incidences potentielles de ces secteurs sur la biodiversité sont néanmoins réduites, du fait de la taille réduite de ces secteurs et des possibilités réduites de constructions, qui cantonne les extensions de l'habitat et les abris pour animaux à ces seuls secteurs au sein de la vallée de l'Ysieux.

Puisque le pâturage et l'élevage sont une alternative à la déprise agricole et à l'enfrichement dans la vallée qui menace la pérennité des prairies, en veillant au bon fonctionnement des activités équestres déjà implantées par un secteur «Ne» qui tient compte des besoins et rend possible l'implantation limitée d'abris pour animaux, le PLU révisé favorise le maintien et la remise en pâture favorable à une gestion écologique des espaces naturels, et donc à la biodiversité.

- **Mesures d'évitement sur le secteur «Ng»**

Les aménagements paysagers liés aux parcours du golf de Mont Griffon impliquent, aujourd'hui, une pelouse rase, artificielle et entretenue. Cette pelouse est plantée d'arbres d'ornement de différentes espèces à feuilles persistantes, caduques et résineux. Selon la typologie Corine Biotope, il s'agit d'un habitat de «grand parc, espace vert grand et varié» (code corine 85.1). Cet habitat naturel, classé comme paysage artificiel selon le code corine, est fréquent et commun. Il ne peut être qualifié d'habitat d'intérêt communautaire de la directive « habitats » (directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992), ou être considéré comme un habitat caractéristique de zone humide au regard de l'arrêté du 24 juin 2008. L'enjeu habitats naturels sur le secteur du golf est donc faible, et n'amène pas d'enjeu particulier, et vu le degré d'anthropisation.

Puisque le secteur «Ng» conforte l'activité existante, en rendant possibles

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité

uniquement les aménagements paysagers et les aménagements du terrain naturel (affouillements et exhaussements) liés à l'activité golfique existante, à condition que ces derniers ne portent pas atteinte à l'équilibre du milieu naturel, les incidences éventuelles du PLU révisé sur l'habitat et la biodiversité ont été évitées.

- **Mesures de réduction et de compensation sur le secteur «Nt»**

Le secteur «Nt» est composé d'une ancienne friche agricole aujourd'hui occupée par des boisements spontanés. Il s'agit d'une formation dynamique qui présente une végétation spontanée, conditionnée par la végétation des parcelles voisines, notamment des franges du parc du château de Saint-Thaurin. Les buissons et arbres « pionniers » sont des bois tendres (saule, bouleau, peuplier tremble, aulne). L'habitat et les essences recensées ne présentent pas un intérêt majeur pour la biodiversité. Le bois se situe dans la continuité des parcs des châteaux encadrés de grillages ou de murs de pierres : les continuités écologiques sont ici fragmentées, et ce bois ne présente donc pas un intérêt pour le maintien des grands corridors écologiques de la vallée de l'Ysieux.

Afin de réduire les incidences potentielles d'une construction sur ce milieu boisé, le PLU révisé limite son emprise au sol à 150 m². Pour compenser l'artificialisation des sols induite, le boisement est protégé au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme. Une gestion adaptée du boisement par le porteur de projet, en lien avec la possibilité d'accueil d'une structure d'hébergement touristique, est préconisée : un dépressage et éclaircie des essences pionnières seront nécessaires pour la qualité écologique du boisement. Les dispositions réglementaires du PLU révisé imposent une déclaration préalable en Mairie avant intervention sur ce bois, ce qui permettra à la collectivité d'autoriser le projet sous conditions d'acceptation des mesures d'entretien prévues par le porteur de projet. La qualité ultérieure du boisement pour la flore et la faune locale compensera les incidences d'une structure d'hébergement sur le secteur.

- **Mesures de réduction et de compensation sur le secteur «Ner»**

Comme au PLU de 2011, le secteur «Ner» maintient la possibilité d'occupation du sol liées à l'installation de panneaux solaires, aux aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de la centrale solaire, et autorise les constructions nécessaires à l'exploitation de la centrale solaire, autorise les aménagements et installations nécessaires à la gestion de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux existante, et les aménagements et installations nécessaires à l'unité de valorisation de biogaz existante.

Le choix de l'implantation du projet s'appuie sur la prise en compte des différents enjeux, notamment sur les milieux et la biodiversité. La zone de projet correspond à un ancien site de stockage des déchets, donc étant déjà anthropisé. Les sols y sont dégradés et les milieux actuels correspondent à des champs agricoles. Les enjeux sur les milieux et la biodiversité apparaissent comme faibles, car la zone du projet est enclavée entre la RD316 et la RD922, donc éloignée des réservoirs de biodiversité que sont le massif forestier de Chantilly et les réservoirs de la vallée de l'Ysieux.

Ce projet est compatible avec le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la

région, et avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'intercommunalité. Il aura des incidences positives sur l'environnement par la production d'énergies renouvelables non polluantes.

Afin de réduire l'impact écologique potentiel des bâtiments admis, le PLU révisé limite l'emprise au sol de l'ensemble de ces constructions à 100 m². L'étude d'impact qui sera nécessairement réalisée pour ce projet affinera cette analyse pour mettre en œuvre la séquence «éviter, réduire, compenser» à l'échelle du site, et une fois le projet connu. Un inventaire de la faune et de la flore sera alors demandé dans l'étude d'impact, une fois l'emprise exacte du projet connu (impossible au stade du document de planification, puisque l'emprise exacte et les installations nécessaires au projet restent à définir dans le cadre du projet en lui-même).

4.3 Mesures visant à réduire les incidences sur la trame verte et bleue en milieu urbain

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Le chapitre 3 met en évidence les incidences potentielles du plan sur la biodiversité, liées à la possibilité d'optimisation foncière au sein des trames déjà urbanisées (zones urbaines délimitées au plan) pour répondre aux besoins en logements, en activités, en équipements et en services suivant les orientations du projet communal à l'horizon 2035. Ces orientations du PLU révisé viennent décliner les orientations du SDRIF, et répondent à l'exigence nationale de production de logements, en réponse aux besoins. Ces orientations pourraient venir à proximité des affluents de l'Ysieux, support au continuum aquatique local.

- **Mesures de réduction**

Dans les zones urbaines du PLU révisé, les dispositions réglementaires adoptées au plan obligent au maintien d'une surface minimale devant faire l'objet d'un traitement de pleine terre de type engazonnement, jardin potager ou d'agrément, verger, etc., surface non imperméabilisée, hors stationnement et circulation. Ces surfaces sont d'au moins 20 % de l'emprise totale des terrains restera en emprise de pleine terre en zones «Ua» et «Ue». Ce ratio monte à 40 % en zones «Ub» et «Ud» liés aux extensions du centre-bourg, à 55 % en zone «Ubp» pavillonnaire peu dense et 60 % en zone «Uap» des grands domaines qui présentent aujourd'hui un couvert arboré intéressant pour la biodiversité (insectes et avifaune principalement). Au moins une des places de stationnement demandées sur l'emprise des terrains devra rester non imperméabilisée. En zone urbaine, lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement. Pour toute nouvelle plantation au sein du tissu urbain constitué, l'utilisation d'essences végétales champêtre est demandée : une liste est annexée au règlement afin d'orienter les porteurs de projets vers des essences adaptées aux milieux de la vallée de l'Ysieux et plus globalement du périmètre du PNR Oise Pays de France. Ces essences locales répondent aux besoins de la biodiversité locale en apportant nourrissage,

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité

nichages et lieux de reproduction potentiel de certaines espèces.

Extrait des essences locales recommandées par le PNR Oise Pays de France et annexé au règlement du PLU révisé

Arbres atteignant 10 à 20 m à l'âge adulte (2ème grandeur) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
Alisier blanc <i>Sorbus aria</i>	1	C+ / FI blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	■	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	2	C+ / FI blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	-	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée
Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i>	3	C / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	□	■	■	Ois / Ins	Haie libre, arbre d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
Bouleau pubescent <i>Betula pubescens</i>	3	C+	Soleil	-	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Bouleau verruqueux <i>Betula verrucosa</i>	3	C+	Soleil	■	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i>	2 - 3	C / FI blanches (av-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre / Haut-jet
Charme commun <i>Carpinus betulus</i>	2	M	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cèpée
Cormier <i>Sorbus domestica</i>	2 - 3	C / FI blanches (av-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet
Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	3	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée
Poirier sauvage <i>Pyrus pyraster</i>	2	C / FI blanches (avril-mai) / Frc	Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i>	2	C+ / FI blanches roses (avril) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Saule blanc <i>Salix alba</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
Saule marsault <i>Salix caprea</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cèpée, têtard

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

En cohérence avec le schéma d'orientations urbaines de la Charte du PNR Oise pays de France, les espaces éco-paysagers et les grandes propriétés identifiées sont protégés par les secteurs «Uaj», «Ubj», voire la zone naturelle lorsqu'il s'agit de grandes propriétés au contact de milieux naturels sensibles, notamment dans la vallée du Popelin. Il s'agit selon la Charte d'intégrer les enjeux de transition écologique dans l'aménagement et la construction. Pour les secteurs «Uaj» et «Ubj», le règlement écrit du PLU révisé propose de limiter les possibilités de constructions à des abris de jardins et annexes de taille limitées, visant à préserver ces espaces de pleine terre de l'artificialisation au sein des trames urbaines : il s'agit d'espaces propices à la biodiversité commune, créant une trame verte et bleue en milieu urbain constitué des cœurs d'îlots de jardins, corridor écologique en «pas japonais», qui consiste en de petits fragments d'habitats situés entre les noyaux d'habitats.

Ces dispositions permettent donc de maintenir et/ou de créer des emprises bénéfiques à la biodiversité au sein des tissus urbanisés, participant ainsi aux déplacements de la petite faune locale d'un milieu vers un autre, à lui doter d'espace refuges, de reproduction ou d'alimentation. Ces emprises sont en mesure de participer à la diversité floristique en permettant le déploiement d'une végétation adaptée aux

milieux naturels. En conséquence, même si les dispositions du PLU révisé rendent encore possibles de nouvelles constructions ou des extensions de construction existantes en zones urbaines, répondant en cela à l'objectif d'optimisation de la densification urbaine, elles visent dans le même temps à garantir la préservation d'une emprise minimale de pleine terre, bénéfique à la biodiversité.

• Mesures de réduction et de compensation sur le secteur «Up» du vieux Château

Un diagnostic écologique spécifique a été réalisé dans le cadre du PLU révisé pour estimer les incidences éventuelles du projet de construction de 5 logements rue des Pays de France, 1 logement rue de Thelle, et du projet d'équipement (conservatoire, boulodrome, colombarium) dans le parc du domaine de la Motte / Vieux Château. La zone se situe au sein de l'enveloppe urbaine définie par la Charte du PNR, en limite nord-est de son enceinte, le long de l'allée du Pays de France. Elle est occupée par des vieux arbres (Séquoia, Chêne, Saule Marsault, Cèdre, Thuya, Platane) en bonne santé sur une strate herbacée ou sol quasiment nu de sous-bois. La demeure abandonnée « le Chalet » aussi appelé «Manoir de la propriété La vigne» est également localisée au sein de la zone d'étude. Elle présente une superficie d'environ 0,5 hectare clôturé au nord et ouverte sur le Parc du Vieux Château au sud.

Un recensement faune, flore et habitat naturels a été réalisé sur 2 demi-journées de terrain (le 17 et 20 novembre 2023), ceci afin d'inspecter le terrain concerné par l'emprise urbanisable et de déterminer les enjeux écologiques du site en présentiel. Les habitats et espèces listées dans le cadre de l'état initial de l'environnement détaillé au chapitre II du présent rapport ont été confrontés aux observations de terrain et cette analyse a permis d'aboutir à la délimitation et désignation d'habitats naturels. Dans le cas présent, l'emprise urbanisable est considérée dans des milieux banals, à savoir espace fortement anthropisé de type propriété clôturée à proximité immédiate du centre bourg de la commune de Luzarches), et le secteur à enjeu d'aménagement qui se situe au cœur du Parc du Vieux Châteaux est classé selon la typologie Corine Biotope comme «grand parc, espace vert grand et varié» (code corine 85.1). La définition des habitats naturels met en évidence au droit du secteur un grand parc (Parc du Vieux Châteaux) au sein duquel s'insère la zone d'étude occupée par une strate arborescente clairsemée (Séquoia, Chêne, Saule Marsault, Cèdre, Thuya, Platane) en bonne santé sur une strate herbacée ou sol quasiment nu de sous-bois. Cet habitat naturel, classé comme paysage artificiel selon le code corine, est fréquent et commun. Il ne peut être qualifié d'habitat d'intérêt communautaire de la directive « habitats » (directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992), ou être considéré comme un habitat caractéristique de zone humide au regard de l'arrêté du 24 juin 2008. L'enjeu habitats naturels au droit de l'emprise urbanisable est faible.

En complément de la définition des habitats, des relevés phytosociologiques de la flore ont été réalisés sur le secteur à enjeu d'aménagement. Suite à ce recensement, 44 espèces ont été recensées lors des investigations sur le secteur à enjeux d'aménagement.

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité

Bilan du recensement floristique

Nom latin	Nom vernaculaire	Rar. Région	Stat. Nat.	Stat. Région	Cot. UCN. Nat.	Cot. UCN. Région	Dir. Hab.	Dir. ZNIEFF	Cot. EEE. Région	Ar. ZH
<i>Artemisia vulgaris</i> L., 1753	Armoise commune, Herbe de fen	CCC			LC	LC				
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775	Arbusque à un style, Épine noire, Bois de mai	CCC			LC	LC				
<i>Heracleum sphondylium</i> L., 1753	Beuze commune	CCC			LC	LC				
<i>Podalirium pinnatifidum</i> Franch., 1897	Buddleja du perc David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons	C			NA				Potentielle implantée	
<i>Daucus carota</i> L., 1753	Carotte sauvage, Daucus carotte	CCC			LC	LC				
<i>Cirsium baltica</i> L., 1753	Charme, Chamaide	CCC			LC	LC				
<i>Quercus robur</i> L., 1753	Chêne pédonculé, Gravelin	CCC			LC	LC				
<i>Quercus petraea</i> Liebl., 1759	Chêne sessile, Chêne couvre, Chêne à rocks	CCC			LC	LC				
<i>Clematis flammula</i> L., 1753	Chémopode blanc, Senouze	CCC			LC	LC				
<i>Cirsium vulgare</i> (L.) Ten., 1838	Cirse commun, Cirse à feuilles lanceolées, Cirse lanceolé	CCC			LC	LC				
<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Courpe du Canada	CCC			NA				Potentielle implantée	
<i>Daucus glomerata</i> L., 1753	Daucyle agglomérée, Pied-de-porc	CCC			LC	LC				
<i>Prunella spinosa</i> L., 1753	Épine noire, Prusellier, Pelosier	CCC			LC	LC				
<i>Acer campestre</i> L., 1753	Érable champêtre, Acérille	CCC			LC	LC				
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Érable sycomore, Grand érable	CCC			LC	LC				
<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753	Frêne élevé, Frêne commun	CCC			LC	LC				
<i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P.Beauv. et J.Pratt & C.Praeger, 1879	Fromental élevé, Ray-grass français	CCC			LC	LC				
<i>Galium aparine</i> L., 1753	Galier grameux, Herbe collante	CCC			LC	LC				
<i>Fagus sylvatica</i> L., 1753	Hêtre, Fouenn	CCC			LC	LC				
<i>Lamium album</i> L., 1753	Lamier blanc, Ortie blanche, Ortie morte	CCC			LC	LC				
<i>Prunella spinosa</i> L., 1753	Laurier-cerise, Laurier-palme	AC			NA				Potentielle implantée	
<i>Helianthus annuus</i> L., 1753	Lierre grimpant, Herbe de saint Jean	CCC			LC	LC				
<i>Glechoma hederacea</i> L., 1753	Lierre terrestre, Médicane, Lière terrestre	CCC			LC	LC				
<i>Azorella hippocassiana</i> L., 1753	Marronnier d'Inde, Marronnier commun				NA					
<i>Prunella spinosa</i> var. <i>ovata</i> (L.) L., 1753	Ménisier									
<i>Cortusa avellana</i> L., 1753	Nousier, Avelinier	CCC			LC	LC				
<i>Oxyria dioica</i> L., 1753	Ortie dioïque, Grande ortie	CCC			LC	LC				
<i>Rumex acetosa</i> L., 1753	Oseille des prés, Rumex oseille	CCC			LC	LC				
<i>Betta perennis</i> L., 1753	Pâquerette	CCC			LC	LC				
<i>Heracleum sphondylium</i> L., 1753	Potte d'ours, Beuze commune, Grande Beuze	CCC			LC	LC				
<i>Poa annua</i> L., 1753	Pâturin annuel	CCC			LC	LC				
<i>Toxicoscordion officinale</i> F.H.Wigg., 1790	Pissenlit	CCC			LC	LC				
<i>Plantago lanceolata</i> L., 1753	Plantain lancéolé, Herbe aux cinq coins	CCC			LC	LC				
<i>Plantago x hispanica</i> Mill. et Murrill, 1776	Plantain									
<i>Rubus fruticosus</i> L., 1753	Ronce commune	CCC				LC				
<i>Rosa canina</i> L., 1753	Rosier des haies, Rosier de haies	C?			LC	LC				
<i>Salix caprea</i> L., 1753	Saule marsault, Saule des chèvres	CCC			LC	LC				
<i>Sagittaria arifolia</i> (L.) Desf., 1807	Samolite				NA					
<i>Sambucus nigra</i> L., 1753	Sureau noir, Saurécher	CCC			LC	LC				
<i>Tilia platyphyllos</i> Desf. ex D. Don, 1824	Tilia géant				NA					
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop., 1771	Tilleul à grandes feuilles	CC			LC	LC				
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle, Erigeron annuel	C			NA				Potentielle implantée	
<i>Viburnum lantana</i> L., 1753	Viburne maclure	CC			LC	LC				
<i>Alopecurus pratensis</i> L., 1753	Vulpe des prés	C			LC	LC				

Commune de Luzarches

La flore présentée ci-dessous est typique des milieux anthropisés, parcelles enclavées, boisements de parc ancien (arbres issus de la composition du parc), terrain entretenu à proximité immédiate de zone urbaine.

Parmi ces 44 espèces, aucune espèce ne peut être considérée comme remarquable. Sont considérés comme d'intérêt patrimonial : les taxons bénéficiant d'une PROTECTION légale au niveau international (annexes II et IV de la Directive Habitats, Convention de Berne), national (liste révisée au 1er janvier 1999) ou régional (arrêté du 1er avril 1991), ainsi que les taxons bénéficiant d'un arrêté préfectoral de réglementation de la cueillette. Ne sont pas concernés les taxons dont le statut d'indigénat est C (cultivé), S (subspontané) ou A (adventice) ; les taxons déterminants de ZNIEFF (liste régionale élaborée en 2005) ; les taxons dont l'indice de MENACE est égal à NT (quasi menacé), VU (vulnérable), EN (en danger), CR (en danger critique d'extinction) ou CR* (présupposé éteint) au niveau régional ou à une échelle géographique supérieure. Dans le cas présent, aucune des 44 espèces ne peut être qualifiée de patrimoniale. Au droit du secteur à enjeu d'aménagement et selon le tableau 2, aucun taxon n'est considéré comme appartenant à la liste des plantes déterminantes de ZNIEFF sur le territoire de l'Île-de-France. Aucun taxon recensé n'est classé comme indicateur national des zones humides. Ce statut est affecté d'après la liste des espèces végétales indicatrices des zones humides figurant à l'annexe 2.1 de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Selon le tableau ci-contre, aucune espèce recensée n'est protégée au niveau européen, national ou régional. Le tableau ci-contre permet de définir précisément le statut d'intérêt, de rareté et de protection de l'ensemble des espèces rencontrées sur site. Pour chaque espèce, les champs suivants sont renseignés :

- Nom complet et nom français
- Rareté régionale
- Protection nationale et protection régionale
- Cotation nationale (liste rouge), et cotation régionale (liste rouge)
- Directive Habitats, Faune, Flore – Annexe II, IV et V
- Déterminant de ZNIEFF
- Exotique envahissante au niveau national
- Indicateur Zones Humides

Les espèces exotiques envahissantes constituent la seconde cause de régression de la biodiversité au niveau mondial. Les espèces exotiques envahissantes sont des espèces introduites par l'homme en

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité

dehors de son aire de répartition naturelle (volontairement ou fortuitement) et dont l'implantation et la propagation menacent les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques et/ou économiques et/ou sanitaires négatives. 4 espèces exotiques potentiellement implantées mais actuellement non envahissantes ont été observées au droit du secteur étudié, il s'agit de : Buddléia de David (*Buddleja davidii*), Conyze du Canada (*Erigeron canadensis*), Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) et Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*).

En conclusion sur l'enjeu floristique, les arbres (Chêne, Séquoia, Platane, ...) issus de la constitution du parc dominant le site et ne permettent pas un développement riche et varié des strates végétatives inférieures. La zone d'étude est occupée par des espèces communes, non remarquables, non protégées (échelles européenne, nationale et régionale), non déterminantes de ZNIEFF et non déterminantes de zone humide (arrêté du 24 juin 2008). Les espèces protégées n'ont pas été observées lors des investigations de terrain. L'enjeu flore peut-être qualifié de faible.

Des mesures de prévention pour lutter contre la prolifération des espèces exotiques recensées au droit du secteur à enjeu d'aménagement sont exposées dans l'étude.

Concernant le Buddléia de David (*Buddleja davidii*), l'étude environnementale préconise l'arrachage manuel des jeunes pousses ou arbustes, considéré comme la méthode la plus efficace pour gérer le buddléia. L'utilisation d'un treuil ou la réalisation d'un tronçonnage suivi d'un dessouchage permet de compléter la méthode manuelle sur des sujets dont le tronc et le système racinaire sont plus développés. Prévoir au moins un passage de suivi les trois années suivant la première intervention pour contrôler qu'il n'y a pas de rejets, et les arracher le cas échéant. Les perturbations du milieu occasionnées par l'arrachage et le dessouchage/tronçonnage des jeunes pousses ou des arbustes de Buddléia favorisent leur reprise. La plantation d'espèces indigènes adaptées au biotope est donc préconisée afin de limiter la repousse des arbustes. La coupe mécanique des inflorescences, réalisée immédiatement après la floraison et avant la formation de graines (entre juin et octobre) peut également être réalisée sur des petites surfaces. Elle permet d'empêcher la formation de graines et par conséquent de limiter la dissémination de l'espèce. Il s'agit d'une technique préventive, à coupler avec une technique curative (arrachage, coupe).

Concernant l'espèce exotique de la Conyze du Canada (*Erigeron canadensis*), comme modalités de gestion, il est préconisé la fauche combinée à de l'arrachage, qui sont les deux méthodes de gestion les plus pratiquées. Elles doivent être répétées très régulièrement et pendant plusieurs années. La fauche doit être réalisée avant la floraison. Les petites stations peuvent être arrachées lors d'interventions répétées toutes les 3-4 semaines, de mai à octobre.

Le Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) constitue un obstacle physique pour la gestion forestière et entrent en concurrence avec les autres espèces, l'acide cyanhydrique sécrété par la plante empêchant le développement d'une flore locale, et ses feuilles persistantes empêchant les semis naturels d'autres espèces de s'installer. L'étude préconise l'arrachage.

Pour la Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*), la fauche combinée à de l'arrachage sont les deux méthodes de gestion les plus pratiquées. Elles doivent être répétées très régulièrement et pendant plusieurs années. La fauche doit être réalisée avant la floraison. Les petites stations peuvent être arrachées lors d'interventions répétées toutes les 3-4 semaines, de mai à octobre.

Concernant l'inventaire sur la faune du secteur, les investigations de terrain et la mise en place d'enregistrement diurne et nocturne (acoustique pour l'avifaune, et ultrasonique pour les chiroptères) ont également permis de noter la faune observée et/ou supposée sur site, selon les caractéristiques des habitats naturels recensés.

Des prospections ont été réalisées afin de localiser les zones les plus favorables aux mammifères. Au cours de ces repérages, toutes les observations directes ou indirectes (traces et indices) se rapportant aux mammifères sont consignées. Une caméra nocturne (piège photographique) a également été installée au coeur de la zone étudiée. La présence de plusieurs mammifères terrestres de taille importante, tels que le Cerf ou le Chevreuil semble peu probable et n'a pas été constatée directement ou indirectement. Seul l'Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*) a été capté par le piège photographique. Par ailleurs, étant donnée la configuration des lieux, le secteur à enjeux d'aménagement peut être visité par des mammifères terrestres de taille intermédiaire tels que le Renard roux (*Vulpes vulpes*), le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), la Taupe d'Europe (*Talpa europaea*) ou le Lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*). L'absence d'observation directe de ces espèces peut s'expliquer par la période de recensement retenu qui n'est pas optimale pour le recensement des mammifères terrestres (reproduction et déplacement entre avril et septembre).

Bilan du recensement des mammifères

Nom de l'espèce		Statut de l'espèce nationale	Statut de l'espèce de l'Union européenne	Statut de l'espèce internationale										Etat de conservation	Prévalence nationale
Scientifique	Vulgaire			Convention de Berne	Convention de Bonn	Convention de Bonn	Convention de Bonn	Convention de Bonn	Convention de Bonn	Convention de Bonn	Convention de Bonn	Convention de Bonn	Convention de Bonn		
<i>Sciurus vulgaris</i>	Ecureuil roux	C	LC	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Favorable	Supplémentaire	
<i>Erinaceus europaeus</i>	Hérisson d'Europe	C	LC	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Favorable	Supplémentaire	
<i>Talpa europaea</i>	Lapin de garenne	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Favorable	Supplémentaire	
<i>Vulpes vulpes</i>	Renard roux	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Favorable	Supplémentaire	
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Lapin de garenne	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Favorable	Supplémentaire	

Selon le tableau, ces espèces sont communes. Elles présentent un statut de préoccupation mineure au sein des listes rouges avec un état de conservation favorable. 3 espèces sont inscrites à la convention de Berne. Cette « Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe » a été adoptée à Berne (Suisse) le 19 septembre 1979 et est entrée en vigueur le 6 juin 1982. L'annexe III liste

Enjeu prioritaire : la biodiversité

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité

les espèces de la faune protégées. Enfin, l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe sont des espèces protégées en France selon l'article 2 de la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire français et les modalités de leur protection. En conclusion, la zone étudiée n'est pas favorable à l'installation permanente de la macrofaune (Chevreuil, Cerf élaphe). Le secteur appartient à un parc intégralement grillagé, ce qui limite son accès. Comme le montre l'enregistrement du piège photographique, le secteur abrite des Ecureuils roux qui profitent des arbres issus de la constitution du parc. Etant donné la configuration des lieux (rupture de continuité écologique en périphérie du site : clôture), ce secteur ne constitue pas une zone de transit pour accéder à des milieux plus favorables. Les mammifères observés ou supposés sont communs avec un état de conservation favorable et non prioritaire. L'enjeu mammifère terrestre est jugé faible.

Afin de recenser les oiseaux, les relevés ont été réalisés par observations visuelles/écoutes directes en prospectant l'ensemble des zones et par la mise en place de point d'écoute entre 7h et 9h au cœur de la zone à urbaniser. La période d'investigation (novembre) est favorable à l'observation et l'écoute des espèces en migration. Les oiseaux nicheurs (reproducteurs), dont l'observation est principalement faite au printemps, ont également été recherchés. Au total, 16 espèces ont été observées/écoutées au droit du secteur à enjeu d'aménagement. Aucune des espèces avifaunistiques, considérées comme « quasi menacée » à « en danger » n'a été observées au droit du secteur à enjeu d'aménagement. Ces 16 espèces sont classées avec une préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition est faible) au sein de la liste rouge régionale. Elles sont toutes classées communes à très communes avec une non priorité de conservation. 9 des espèces observées sont classées comme protégées en France au titre de l'article 3 de l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Bilan du recensement de l'avifaune

Nom scientifique	Nom vulgaire	Statut Faunique	Statut biologique	Indice de rareté	Statut de menace régionale	Statut de conservation												
						90/13/CEI article II	78/49/CEI article I	ESPECES PROTÉGEE	FRANCAISE	90/43/CEI article IV	CONVENTION DE BERNE article II	CONVENTION EUROPEENNE article I et II	90/23/CEI article V	CONVENTION DE BERNE article III	Convention de Washington article I, II et III	CITES annexe C		
<i>Buteo buto buto</i>	Buse variable	sauvage	reproducteur	C	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui			
<i>Cornix fringilla</i> Linnaeus, 1758	Corbeau frian	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non			
<i>Coturnix coturnix</i> Linnaeus, 1758	Coturnix crosse	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non			
<i>Garrulus garrulus</i>	Geai des climats	sauvage	reproducteur	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non			
<i>Carduelis flavirostris</i> C.L. Beal, 1920	Grainetier des arbres	sauvage	reproducteur	C	LC	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non			
<i>Coccothraustes coccyzina</i> Linnaeus, 1758	Goéber cisse corail	sauvage	reproducteur	AC	LC	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non			
<i>Turdus merula</i> Linnaeus, 1758	Mérite noir	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non			
<i>Parus caeruleus</i> Linnaeus, 1758	Mésange bleue	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non			
<i>Parus major</i> Linnaeus, 1758	Mésange charbonnière	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non			
<i>Colaptes auratus</i> Linnaeus, 1758	Pipit rouge	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non			

<i>Phalacrocorax auritus</i> (Linnaeus, 1758)	Hé bivaire	sauvage	reproducteur	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Fringilla coelebs</i>	Fian des arbres	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non
<i>Myiarchus cinerascens</i> (Ponsard, 1817)	Pouille volece	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Erithacus rubecula</i> (Linnaeus, 1758)	Rougegorge ôtielle	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Sempervivus decedens decedens</i>	Tourterelle turque	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Troglodyte maison	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non

Sur la base de cet inventaire, les espèces avifaunistiques recensées présentent un indice de rareté commun à très commun avec une non priorité de conservation. Néanmoins, étant donné le statut de protection à l'échelle nationale de 9 espèces observées et la présence d'une strate arborescente au droit de la zone d'étude, les enjeux avifaunes sur le site destiné à l'urbanisation apparaissent comme moyens.

Des préconisations de prise en compte de ce statut sont faites par l'étude environnementale. Ainsi, au droit des emprises dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter, en cas de présence de strate arbustive et/ou arborescente, les préconisations suivantes sont à prendre en compte lors des aménagements futurs :

- Évitement du défrichement des strates arborescente ;
- En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évité, ni réduit, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou oisillons, les coupes des strates arbustive et arborescente seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus ;
- Compensation intégrale des surfaces défrichées par la plantation de nouveaux sujets.

La période retenue pour le présent diagnostic écologique n'est pas favorable à l'écoute des chauves-souris. Celles-ci ont une période d'hibernation de décembre à janvier (comptage au sein des gîtes) et sont en estivage de juin à août (écoutes nocturnes). En dehors de ces périodes elles peuvent occuper des gîtes de transit printanier et des gîtes d'accouplement. Néanmoins, comme pour l'avifaune, un enregistreur à ultrason a été installé au droit du secteur à enjeu d'aménagement. Cette campagne d'enregistrement s'est déroulée les nuits du 17 au 20 novembre 2023. Ces écoutes d'ultra-son, ont été réalisées à l'aide d'un enregistreur automatique. Celui-ci peut enregistrer en temps réel les cris des chiroptères, ces données sont ensuite analysées grâce au logiciel kaleidoscope. Il permet de restituer une liste d'espèce, le nombre de contact associé et un indice de confiance d'identification. Toutes les fréquences d'émission des chauves-souris ont été balayées avec une préférence pour les fréquences situées entre 25 et 60kHz, utilisées par la majorité des espèces européennes. Les résultats de la campagne d'enregistrement d'ultrason au droit du secteur à enjeu d'aménagement n'ont pas mis en évidence d'activité chiroptérologique. L'absence d'espèce recensée peut s'expliquer par la période de recensement choisie dans le cadre du présent diagnostic ou par l'absence effective de chauve-souris au droit de la zones étudiée (absence de gîte de transit : accouplement). En l'état, l'enjeu chiroptère peut être qualifié de faible.

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité

La période retenue pour le diagnostic écologique n'est pas favorable à l'observation des amphibiens (sortie d'hibernation puis reproduction entre mars et juin) et des reptiles (sortie d'hibernation entre avril et juin). Ces espèces sont associées aux milieux aquatiques lors de leur reproduction, que ce soit les cours d'eau, les milieux humides et les étangs. Comme expliqué précédemment, la zone d'étude est éloignée des cours d'eau, des plans d'eau et des zones à dominante humide. Selon les bases de données étudiées, peu d'espèces de reptile ou d'amphibien ont déjà été recensées sur le territoire communal de Luzarches. Elles présentent des statuts de préoccupation mineur. Enfin, en ce qui concerne les insectes qui peuvent être observés du mois d'avril au mois de septembre, comme pour les amphibiens et reptiles, la période retenue pour le présent diagnostic n'est pas favorable à leur recensement. Selon la base de données de l'ARB, une espèce d'insecte est classée « en danger » sur la liste rouge régionale. Elle est coutumière des eaux courantes claires avec végétation hygrophile abondante. Les 97 autres taxons déjà observés présentent un statut de menace de préoccupation mineure. Les enjeux amphibiens, reptiles et insectes sont jugés faibles au regard des habitats naturels recensés, de l'inventaire bibliographique et des prospections de terrain.

4.4 Mesures visant à réduire les incidences sur les continuités écologiques

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

L'analyse des enjeux liés aux corridors écologiques a mis en évidence des incidences éventuelles fortes, au regard des réservoirs de biodiversités présents sur la commune et des continuités écologiques recensés entre la forêt de Chantilly et le massif de Carnelle, et le long de la vallée de l'Ysieux. La pression foncière sur la vallée peut amener à une fragmentation des milieux et un risque de dysfonctionnalité des continuités.

- **Mesures d'évitement et mesures positives**

Selon la Charte du PNR et le SRCE, Luzarches est concernée par un «corridor relictuel» non urbanisable (hors enveloppe urbaine) correspondant à un corridor de la sous-trame arborée, qui correspond aux derniers secteurs contraints par l'urbanisation et les infrastructures qui permettent une continuité naturelle entre les réservoirs de biodiversité, s'appuyant sur le bois de Tremblay, vallée de l'Ysieux et frange sud du massif boisé de Luzarches : l'intégralité des espaces non bâtis situés dans ce corridor a été classé en secteur «Nce» au PLU révisé, interdisant toute construction ou installation, ou «Ace» n'autorisant que les constructions nécessaires à l'activité agricole sous certaines conditions. Dans ces deux secteurs, ne sont admis que les équipements d'utilité publique, les installations légères destinées à des politiques de protection et de valorisation des paysages et de l'environnement, ou encore les extensions limitées, réparation et aménagement, reconstruction à égalité de surface de plancher.

Les boisements sur lesquels reposent ce corridor relictuel entre la forêt de Chantilly et le massif de Carnelle ont tous été protégés au PLU par leur classement en

tant qu'Espaces Boisés Classés.

La commune compte également des «liaisons relictuelles» qui signalent une continuité extrêmement contrainte, dont la fonctionnalité est réduite au maintien de quelques parcelles, identifiées :

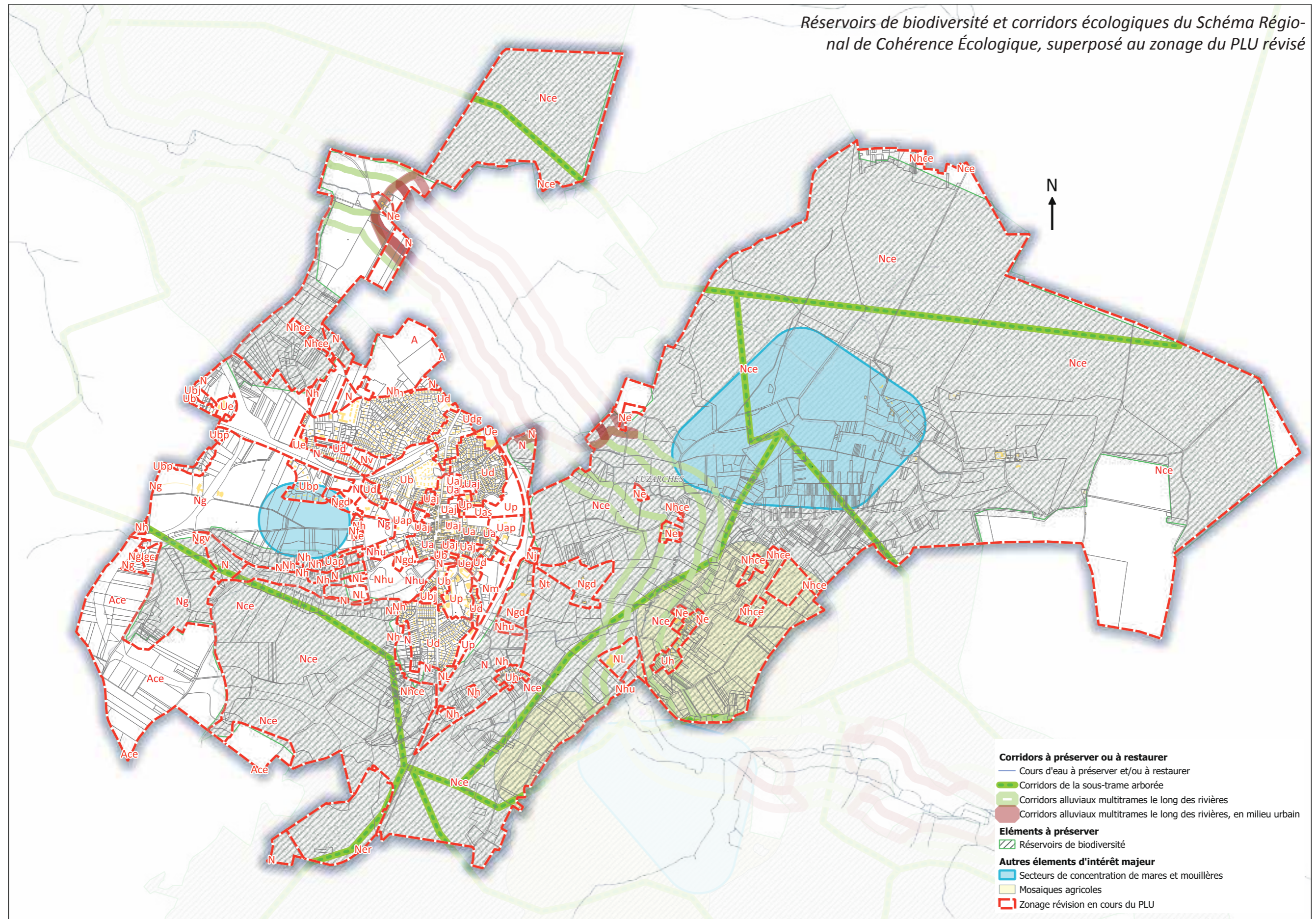
- de part et d'autre de la RD922 à l'ouest (au sud du Bois de Tremblay),
- de part et d'autre de la RD316 au sud du carrefour avec la RD922,
- de part et d'autre de la RD922 à l'est (suivant le ru du Popelin),
- tout au nord du territoire communal entre le bois de Beauvillers et le bois de Bonnet.

Pour mieux prendre en compte ces liaisons relictuelles, le PLU révisé limite l'emprise du golf classée «Ng» et privilégie un classement dans le secteur «Ace» au niveau des liaisons de part et d'autre de la RD922.

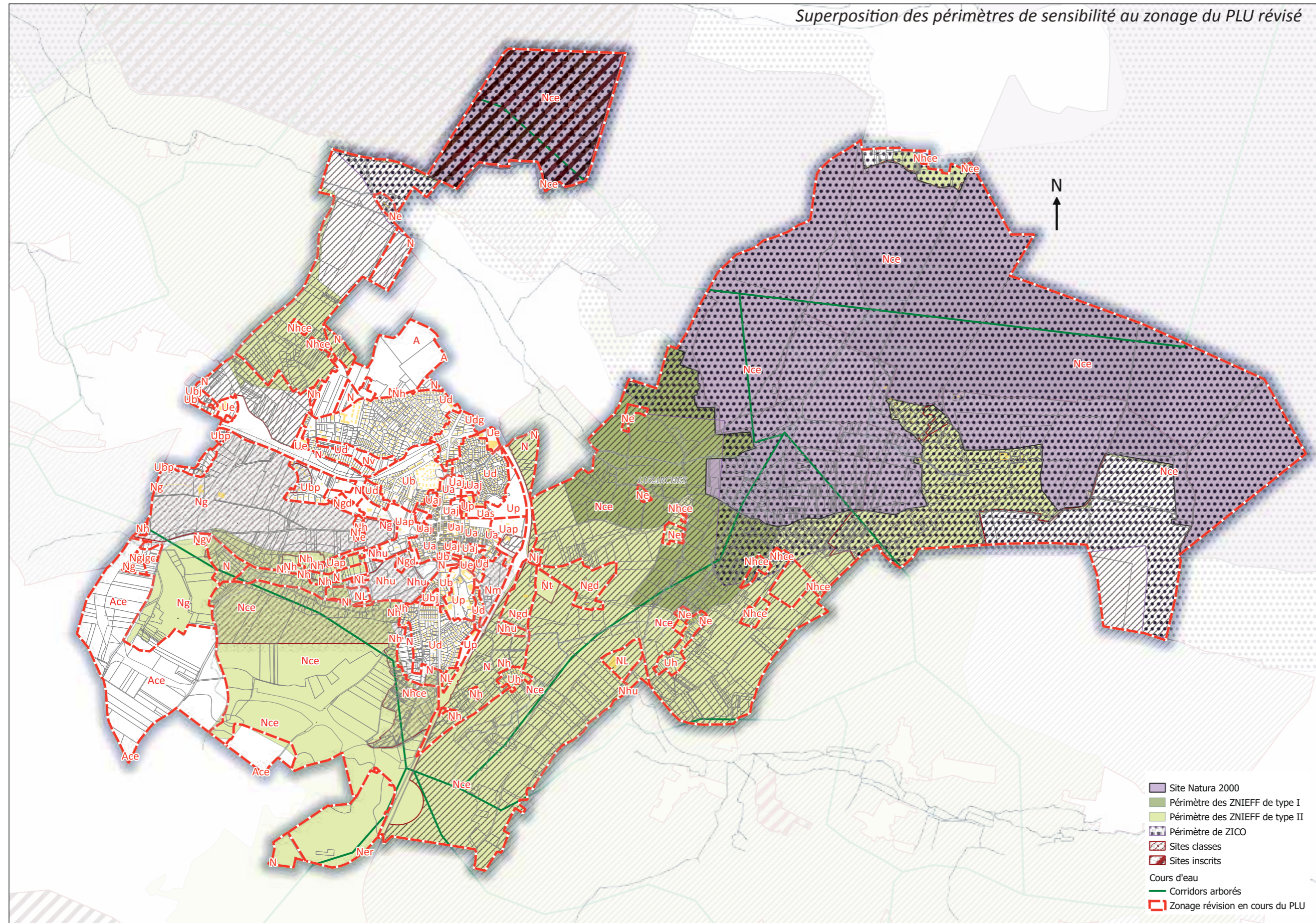
- **Mesures de réduction**

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) identifiés dans la vallée de l'Ysieux (secteurs Ne, Nh, Nhce, NL, Ngd) et aux abords de la Plane de France (secteurs Ng et Ngc) sont susceptibles d'avoir des incidences sur les continuités écologiques. L'ensemble des mesures écrites au paragraphe 4.2 du présent chapitre permettent de limiter au maximum ces incidences potentielles.

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité



IV - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité



Enjeu prioritaire : la biodiversité

V - Mesures visant à éviter les incidences sur les risques

5.1 La prise en compte des risques d'inondation par ruissellement et remontées de nappes

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Au regard de la prise en compte des risques naturels dans le document d'urbanisme, liés aux aléas de remontées de nappes et de débordement de cours d'eau, le plan retient plusieurs projets (qui ne peut être évité) susceptibles d'avoir des incidences potentielles. La possibilité d'optimisation foncière au sein des trames déjà urbanisées, et l'artificialisation des sols probable en lien avec les opérations de construction et d'aménagement qui pourraient être réalisées au sein des zones déjà urbanisées, est susceptible d'augmenter le risque d'inondation. Le projet de ferme maraîchère pédagogique sur un secteur d'expansion des crues du Popelin est également susceptible d'avoir des incidences. Ces incidences sont donc jugées moyennes à fortes concernant le risque d'inondation.

- **Mesures d'évitement et mesures positives**

Le territoire communal est concerné par un risque d'inondation principalement par remontée de nappe phréatique et par ruissellements, étant donné la faible profondeur de la nappe de la vallée de l'Ysieux et de ses affluents. On recense en particulier une nappe subaffleurante au niveau du bras du ru du Popelin qui traverse le bourg au Sud entre la rue des Gantiers et la rue des Selliers, au niveau du bras du ru du Popelin qui traverse le bourg entre la rue Gérard de Nerval et la rue des Azalées, et au niveau du ru du Pontcel qui s'étend du lieu-dit La Grenouillère à la résidence de l'Île-de-France jusqu'au nord du parc du château de la Motte. Une nappe d'eau subaffleurante est également identifiée au niveau du cours d'eau de Gascourt, et au niveau du bras de l'Ysieux à l'Ouest de Thimécourt. Le Bureau des Recherches Géologiques et Minières (Brgm) identifie aussi une zone potentiellement sujette aux inondations de nappe au niveau du tissu bâti route de Seugy. Le projet communal tient compte de ce risque en protégeant de l'urbanisation les zones les plus touchées, y compris au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

Concernant la nappe phréatique liée au ru du Popelin, les fonds de jardins des propriétés déjà bâties situées entre la rue des Gantiers et la rue des Selliers sont inscrits en zone naturelle au plan, doublé d'une protection des éléments plantés identifiés en tant qu'élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Plus à l'amont, il s'agit de zones humides inventoriées par la DRIAET, protégées au projet de PLU par un secteur de la zone naturelle spécifiquement dédié aux aménagements légers nécessaires à la bonne gestion des milieux humides. Le couvert boisé des coteaux du bois du Trambly est également protégé par son identification en tant qu'Espace boisé classé, ce qui permet de bien réguler le risque de ruissellement et de coulées de boue en amont du ru du Popelin. Un emplacement réservé pour la création d'un bassin de régulation des eaux pluviales (ER n°16) est prévu en amont de la rue du Montoir, régulièrement empruntée par les eaux de ruissellement en provenance

du plateau agricole qui dévalent dans la vallée du Popelin. En maîtrisant les arrivées d'eau en amont, la quantité d'eau dans le bourg sera donc limitée.

Au sein du bourg, de part et d'autre du ru du Popelin, de façon à éviter l'imperméabilisation des sols sur les versants du cours d'eau, et éviter les ruissellements vers le fond de vallée du ru du Popelin, les fonds de jardins de propriétés situés entre la rue Saint-Damien et la rue des Gantiers et le jardin de la propriété à l'angle de la rue du Montoir et de la rue de la Libération, qui constitue aujourd'hui des espaces de respiration favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, ont été protégés par un secteur garantissant le maintien de ces emprises en jardin d'agrément. Ces emprises ont d'ailleurs été identifiées en tant qu'«espaces éco-paysager» dans le Schéma d'orientations urbaines de la Charte du PNR.

À l'aval du bourg, l'emprise située entre la rue de la Pommeraye et la RD 3016 sera valorisée en verger et ferme maraîchère pédagogique, laissant de ce fait l'emprise libre comme zone d'expansion de l'eau en cas d'inondation. La municipalité garde la main sur ce projet en se rendant propriétaire des terrains par le biais d'un emplacement réservé (ER n°13), de façon à veiller à ce que ce projet mette en valeur les milieux et garantisse le maintien des zones humides identifiées, nécessaire à la bonne gestion du risque d'inondation.

Concernant la nappe phréatique liée au ru du Pontcel, à l'amont, les bassins hydrauliques de la Grenouillère ont été aménagés par le Symaby en vue de réguler le risque d'inondation à l'aval, sur la résidence de l'Île-de-France et sur le centre-ancien de Luzarches. Ces bassins situés au Sud de l'allée de la Grenouillère, sont protégés dans le projet communal par un secteur naturel ayant vocation à conserver son profil de coupure verte (zone tampon sur le plan hydraulique). Dans ce secteur, seuls seraient admis les aménagements favorisant l'équilibre hydraulique de la zone tampon.

Un nouvel aménagement de régulation des eaux pluviales est prévu au nord de la ferme de la rue Vivien et en amont de la résidence de l'Île-de-France, occasionnellement concernée par des inondations malgré l'aménagement des bassins de la Grenouillère. Un emplacement réservé de près de 500 m² est prévu à cette fin dans le lit du ru du Pontcel (ER n°7).

Au sein du bourg, les emprises non bâties et végétalisées attenantes au ru du Pontcel sont protégées par le secteur de jardin, et par des éléments plantés identifiés en tant qu'élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Concernant les hameaux de Gascourt et de Thimécourt, les berges des cours d'eau ont été protégées par une zone naturelle et les emprises boisées sont classées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les possibilités d'urbanisation restent très limitées sur ces deux hameaux, où seulement 3 dents creuses ont été identifiés, grâce aux limites fixées entre la zone urbaine et la zone naturelle, sans aucune possibilité d'extension.

Le tissu bâti de la route de Seugy, à l'extrémité occidentale du territoire communal,

V - Mesures visant à éviter les incidences sur les risques

est concerné par une source située dans le bois des Aulnes de Chauvigny, à une altitude plus élevée que la route de Seugy. De façon à éviter l'imperméabilisation des sols sur les versants du bois, et éviter les ruissellements vers le tissu bâti, les fonds de jardins ont été protégés par un secteur garantissant le maintien de ces emprises en jardin d'agrément.

Concernant les secteurs déjà bâtis, l'enjeu pour le territoire consiste à éviter l'inondation des caves et sous-sols enterrés : les dispositions réglementaires interdisent les pièces à vivre en sous-sols dans le cadre de divisions ou de transformation d'une construction existante dans les zones les plus concernées par le risque de remontées de nappe phréatique, à savoir la zone UBp située dans la continuité de Seugy, la zone Ud autour du ru du Popelin, et la zone Udg autour de la gare à proximité du ru du Pontcel. Dans toutes les zones urbaines, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés pourraient être interdits sur ces terrains. En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation, cette disposition reste à l'appréciation des pétitionnaires.

Concernant le projet de ferme maraîchère sur le secteur «Nm», le principe d'évitement a été retenu suite à l'analyse agro-paysagère du site menée en juin 2022 et pilotée par le PNR Oise Pays de France, qui conclue à la mise en pâture de 60 % de l'emprise du secteur : cette orientation, rendue possible par le PLU révisé, permettra de maintenir la zone d'expansion du ru du Popelin en cas d'inondation de ce cours d'eau.

Le Plan Local d'Urbanisme tient compte des préconisations du Symaby, annexées au règlement écrit du PLU. Ce syndicat est consulté lors des demandes d'urbanisme et émet un avis sur la prévention des inondations. Afin de limiter les volumes qui ruissellent et contribuent aux inondations, afin de réalimenter la nappe phréatique, afin de ne pas concentrer les pollutions diffuses, le Symaby veille à ce que l'infiltration sur le terrain soit privilégiée. Le syndicat demande à ce que les eaux pluviales issues des surfaces du projet (bâtiments, voirie, espaces verts, etc..) soient traitées sur le terrain par un dispositif de dimension adaptée permettant de compenser l'imperméabilisation qui découle de l'aménagement de la parcelle. Une étude de sol est demandée par le syndicat pour déterminer la possibilité et l'efficacité d'une infiltration. Dans le cas d'une nappe phréatique présente à moins de 0,5 m de profondeur, un raccordement au réseau d'eaux pluviales (quand celui-ci existe) peut être envisagé tout en respectant les débits de fuite préconisés. Si une nappe non affleurante est identifiée à faible profondeur, l'infiltration est envisageable avec des systèmes superficiels (tranchées, noues) plutôt que les systèmes en profondeur type puisard/puits d'infiltration. Au-delà de 1,5 m de profondeur, la tranchée d'infiltration est techniquement possible et recevable. Ainsi, à travers son avis, pouvant être dans certains cas défavorable selon les caractéristiques des terrains et des projets, le Symaby, compétent en matière de GEMAPI, garantit une bonne gestion des risques d'inondation lors des demandes d'urbanisme. Par ailleurs, le

schéma de gestion des eaux pluviales est en cours de révision par le syndicat.

Outre l'application du schéma de gestion des eaux pluviales, un certain nombre de mesures prévues dans le projet communal visent à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire communal, y compris en dehors des axes de ruissellement identifiés. Pour l'ensemble du territoire, il est notamment imposé une gestion des eaux pluviales à la parcelle et des aménagements qui ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, notamment à travers les jardins d'agrément ou jardins potagers dont les plus importants sont à préserver en tant qu'éléments du paysage (article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme). De façon à maintenir des emprises permettant l'infiltration des eaux pluviales, le projet prévoit le maintien d'au moins 20 % et jusqu'à 55 % non imperméabilisés de l'emprise totale des terrains, selon les caractéristiques des zones urbaines.

5.2 La prise en compte des risques de retrait-gonflement des argiles

• Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)

Des mouvements de terrain peuvent être liés à la structure argileuse des sols dont la variation de la teneur en eau peut entraîner une instabilité des terrains, ce qui est peu le cas à Luzarches puisque l'aléa de retrait-gonflement des argiles est qualifié de fort sur toute la partie nord du bourg au-dessus de la rue Saint-Damien, de la Mairie jusqu'aux limites avec Chaumontel. L'aléa est également fort le long du ru du Popelin au niveau de la rue des Gantiers.

Au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, la possibilité de mutation et densification de la trame urbaine existante, y compris dans les secteurs identifiés en aléa de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen, est possible et ne peut être évitée.

• Mesures d'évitement

Les dispositions générales du règlement écrit du PLU révisé précisent que l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, dont la cartographie de l'aléa est annexée au règlement, impose au porteur de projet des précautions constructives : dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement des argiles, les nouvelles constructions doivent identifier la nature du sol par un bureau d'études spécialisé. Les fondations des constructions doivent être adaptées en fonction de cette étude, en prévoyant des fondations avec une certaine profondeur d'encrage, d'au moins 0,80 m. La structure des constructions devra être rigidifiée par des chaînages horizontaux et verticaux. Les infiltrations d'eaux pluviales proches des fondations devront être évitées et les essences d'arbres plantées doivent être choisies pour éviter les arbres avides d'eau.

VI - Mesures visant à éviter les incidences sur les nuisances et la santé

6.1 Mesures visant à réduire les incidences au titre des nuisances sonores

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Le chapitre 3 identifie des incidences possibles du projet sur la prise en compte des nuisances liées à des secteurs de projets potentiels situés à proximité d'infrastructures de transports. Il s'agit d'une emprise nouvellement constructible dans la bande de nuisances acoustiques engendrées par la RD316, sur l'ancienne propriété Lavigne (domaine du Vieux Château), ou encore la possibilité d'une densification du bâti à proximité de la ligne ferroviaire (notamment rue de Moanda).

- **Mesures d'évitement**

Pour les nouvelles activités économiques qui pourraient s'implanter au sein des zones urbanisées, les dispositions réglementaires des zones urbaines précisent clairement que sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants), dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, la fumée, la circulation. Cette même disposition s'applique également à la zone «Ue» vouée au maintien des activités économiques existantes, en raison de leur imbrication au sein du tissu urbain résidentiel et de la proximité de l'habitat.

- **Mesures de réduction**

Deux projets se situent à proximité des infrastructures de transport. Des mesures de réduction de la nuisance sonore induites par ces infrastructures sur les futurs logements ont été prises.

Les logements possibles dans la propriété du Vieux Château devront nécessairement se conformer à la réglementation en vigueur relative à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces prescriptions acoustiques sont à prendre en compte dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD316. Le périmètre affecté figure en annexe du PLU. Ce site possible d'implantation de nouveaux logements est localisé au plus loin de l'infrastructure de transport par rapport au parc du Vieux Château, et une zone tampon valorisée en parc arboré va permettre de séparer la source de bruit et les secteurs sensibles aux nuisances sonores. Même si l'aménagement paysager peut avoir une influence sur la perception du bruit, c'est principalement grâce à l'éloignement que la nuisance sera réduite.

Le projet de densification autour de la gare devra également se conformer à la réglementation en vigueur relative à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de la voie ferrée.

6.2 Mesures visant à réduire les incidences sur la qualité de l'air

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

L'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal est susceptible d'avoir des incidences sur la qualité de l'air en raison de l'augmentation des déplacements automobiles sur la commune, et les besoins de chauffer les logements supplémentaires acceptés. Avec un gain de 350 logements et de population estimé à environ 706 habitants, le plan pourrait avoir de fait des incidences inévitables sur les émissions de gaz à effet de serre.

- **Mesures de réduction**

Concernant la qualité de l'air et la limitation de rejet de gaz à effet de serre, les dispositions du projet communal vise au déploiement de cheminements entre les différents secteurs urbanisés pour accéder aux équipements publics (scolaires et loisirs notamment), mais aussi pour venir dans le centre-bourg depuis les communes voisines, confortant le rôle de Luzarches en tant que ville-pôle.

Les secteurs de renouvellement et d'urbanisation de la commune ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune. Chacun des secteurs à enjeu d'aménagement retenu participe à l'optimisation du fonctionnement du bourg. Ainsi, l'ensemble des secteurs de renouvellement urbain vise à conforter la centralité du bourg. La création d'une grande partie des nouveaux logements envisagés sur la commune sera aussi un moyen de limiter les déplacements automobiles en privilégiant l'accès à pied ou à vélo vers les commerces, équipements et services du centre-bourg.

Le choix d'identifier un secteur de densification et de renouvellement urbain près de la gare vise également à encourager l'installation résidentielle de ménages à cet endroit, incitant à l'usage du train pour se déplacer, plus particulièrement pour accéder à l'emploi.

Au sein du bourg, des itinéraires privilégiés ont été repérés pour sécuriser les déplacements à pied ou à vélo, en alternative à l'axe principal constitué par la rue du Pontcel/rue de la Libération. En effet, cet axe est particulièrement emprunté par les voitures, ce qui laisse peu de place aux vélos et parfois aux piétons lorsque le stationnement empiète sur les bas-côtés. Une liaison alternative est envisagée en passant par les cœurs d'îlots situés à l'Est de la rue du Pontcel, pour rejoindre le jardin botanique, la rue Lefèvre, rue des Selliers. Il s'agit de relier, côté nord, les quartiers résidentiels au nord de la gare, et, côté sud, les hameaux de Gascourt et de Thimécourt, jusqu'aux équipements scolaires et au centre-bourg.

VI - Mesures visant à éviter les incidences sur les nuisances et la santé

Pour connecter le lotissement de la rue Sophie Arnould et la rue de la Libération, l'aménagement d'une sente piétonne depuis le Vieux chemin de Paris vers l'Avenue de la Libération est prévu à travers un emplacement réservé (ER n°5).

L'amélioration des liaisons entre le bourg de Luzarches et les villes voisines a été étudiée à travers le schéma directeur des pistes cyclables de la C3PF qui sera progressivement mis en œuvre dans les années à venir. Le projet d'élargissement du chemin du Vauvouard (ER n°2), entre dans le cadre de l'aménagement de ce schéma vélo, rendant faisable la liaison envisagée entre Luzarches et Viarmes.

L'ensemble de ces mesures liées à l'urbanisme, aux choix d'implantation des projets d'accueil de nouveaux logements, et aux projets d'amélioration de l'accès aux transports en commun et aux voies douces, peut avoir un effet positif du plan sur la qualité de l'air.

VII - Mesures visant à éviter les incidences sur les énergies

7.1 Mesures visant à limiter les consommations énergétiques dans la construction

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Les incidences potentielles du PLU révisé sur les possibilités de réduire la consommation d'énergie dans la construction sont jugées moyennes, avec un levier d'action positif, puisque le règlement du PLU va conditionner les formes bâties et l'implantation des constructions.

- **Mesures d'évitement et mesures positives**

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à l'économie d'énergie dans la forme urbaine. L'accueil de nouveaux habitants se fera en totalité au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée pour une bonne partie des logements attendus à horizon 2035. La recherche d'une certaine densité dans la zone urbaine, en rendant notamment possible l'implantation accolée des constructions, répond aux mêmes objectifs. Les dispositions réglementaires prévues dans les zones urbaines du PLU prévoient ainsi la possibilité de s'implanter sur au moins une des limites séparatives, rendant possible la création de logements groupés, accolés deux à deux.

Le projet communal, à travers les dispositions réglementaires, rend possible et encourage l'architecture bioclimatique pour assurer le maximum d'apports énergétiques naturels, limitant ainsi la consommation d'énergie. Le règlement rend possible l'isolation des constructions par l'extérieur, notamment en bois, à l'exception du patrimoine bâti en pierres dont les façades devront rester apparentes. L'orientation des constructions sur les terrains n'est pas figée, de façon à ce que chaque projet puisse s'adapter à l'ensoleillement présent naturellement sur le terrain. Les toitures-terrasses sont autorisées sur des éléments de liaison des bâtiments, pouvant être végétalisées.

Le projet communal favorise la production d'énergies renouvelables puisque le plan autorise la possibilité d'installer des capteurs solaires sur l'ensemble des bâtiments du territoire (y compris les bâtiments agricoles, à vocation économiques ou d'habitat) à conditions d'utiliser une teinte analogue aux matériaux de construction, ou de couvrir tout le pan de la toiture.

7.2 Mesures visant à promouvoir un projet de production d'énergies renouvelables

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Le document d'urbanisme peut, à travers sa réglementation, être bloquant pour le développement des énergies renouvelables sur le territoire.

- **Mesures positives**

Le choix de faciliter l'implantation d'un projet de parc photovoltaïque ou de centrale solaire sur un site totalement adapté à cette occupation du sol (ancien site de stockage des déchets, est une mesure positive pour l'environnement, rendu possible par le secteur «Ner» du PLU révisé (déjà prévu au PLU de 2011). Plus que toute autre énergie alternative, l'énergie solaire est propre et renouvelable. En effet, une fois l'installation faite, la production d'énergie se fait sans émettre de gaz à effet de serre ou autre polluant et sans compromettre non plus les ressources du sol. Grâce à une centrale photovoltaïque, la collectivité pourra bénéficier d'une source d'énergie alternative. Ce moyen favorise aussi l'autoconsommation et ouvre à une plus grande indépendance énergétique.

VIII - Modalités de l'analyse des résultats de l'application du plan

La procédure d'évaluation environnementale stratégique est une démarche temporelle qui se poursuit au-delà de l'approbation du PLU. Celle-ci a été menée conjointement aux différentes étapes de la réflexion menant à la révision du PLU. Les dispositions des orientations supra-communales en matière d'environnement (contenu du SDRIF, SDAGE, Charte du PNR, PCAET...) ont été prises en compte dès le début des études, à travers un état initial de l'environnement exhaustif et précis qui a permis de mettre en avant les principaux enjeux environnementaux sur le territoire de Luzarches. Les dispositions des orientations supra-communales ont été traduites suivant le principe de compatibilité en cherchant à mieux intégrer et prendre en compte les enjeux environnementaux dans le PLU, par rapport à l'absence de document d'urbanisme ou par rapport au document d'urbanisme en vigueur (PLU approuvé en 2011), tout en tenant compte des enjeux d'aménagement et de développement de la commune.

Après l'évaluation préalable des dispositions du PLU lors de l'élaboration du projet, un suivi de l'état de l'environnement et une évaluation des effets du plan doivent être menés durant sa mise en œuvre. L'objectif est de fournir des informations fiables et actualisées sur la mise en œuvre des objectifs du projet et sur l'impact de ses actions, et de faciliter la prise de décisions pertinentes dans le cadre du pilotage du projet. Ces étapes doivent permettre de mesurer l'efficacité du PLU, de juger de l'adéquation sur le territoire communal des objectifs et des mesures définies et de leur bonne application. Elles doivent aussi être l'occasion de mesurer des impacts négatifs éventuels du PLU sur l'environnement qui n'auraient pas été suffisamment évalués ou qui n'auraient pas pu être identifiés préalablement, et donc de réinterroger éventuellement le projet de PLU pouvant conduire au maintien en vigueur ou à la révision, et dans ce cas, réajuster des objectifs et des mesures.

Au terme d'un délai maximal de 6 ans à compter de son approbation, ou à l'occasion d'une révision, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, selon l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

La démarche d'évaluation environnementale nécessite de s'appuyer, dès la phase de diagnostic, sur des indicateurs pertinents qui permettent de suivre dans le temps l'évolution des enjeux environnementaux, sociaux et économiques sur le territoire et d'apprécier l'application du PLU. Ces indicateurs sont de différentes natures afin de réaliser deux étapes, celle du suivi et celle de l'évaluation :

- le suivi mesure les moyens par lesquels les objectifs sont atteints et examine l'impact des activités du projet sur les objectifs ; il effectue en outre une comparaison avec les performances attendues.
- l'évaluation mesure les effets/résultats d'un projet en vue de déterminer sa pertinence, sa cohérence et son efficacité de mise en œuvre ainsi que l'efficacité, les impacts et la pérennité des effets obtenus.

Organisation du suivi du PLU :

Il est proposé, à l'échelle de la commune de Luzarches, de confier la mission de suivi du PLU et d'analyse des résultats de son application à la commission municipale qui sera chargée de l'urbanisme (ou à toute autre commission qui viendrait la remplacer dans l'hypothèse d'un transfert de la compétence PLU). Cette commission pourra notamment :

- suivre l'élaboration et la mise en compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme de rang supérieur en vigueur, pouvant être amené à évoluer,
- porter la mise en œuvre des objectifs forts de la commune qui présentent un intérêt territorial (mise en place des orientations économiques ; évolution des équipements ; optimisation de l'offre transport ; diversification de l'offre en logements ; etc.) auprès des structures supra-communales appelées à définir des orientations d'aménagement et de développement durables,
- veiller au recueil des données nécessaires à l'utilisation des indicateurs et d'organiser des réunions périodiques de suivi (au moins tous les 3 ans en ce qui concerne l'habitat), jusqu'à chaque période d'analyse des résultats de l'application du PLU (au moins tous les 6 ans),
- apporter un arbitrage en cas d'incompatibilité avérée entre une disposition du PLU et un projet local présentant un véritable intérêt à l'échelle locale, ce qui peut se traduire par une procédure de modification ou révision du PLU,
- participer à toute démarche menée à l'échelle intercommunale qui porterait sur le passage au PLU intercommunal.

Cette commission de suivi sera au minimum constituée par les élus communaux, et éventuellement des représentants du personnel technique de la commune, et pourra faire intervenir tout organisme compétent pour apporter un éclairage sur des questions soulevées par les mesures de suivi d'application du schéma.

VIII - Modalités de l'analyse des résultats de l'application du plan

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	- Base INSEE, Sitadel, demandes d'urbanisme	En 2020, Total logements = 2234 Résidences principales = 1999 Résidences secondaires = 43 Logements vacants = 192				En 2035, Total des résidences principales = 2396
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	- Base INSEE, Sitadel, demandes d'urbanisme	En 2020, Maisons = 1402 / 62,8% Appartements = 825 / 36,9% Logements locatifs = 712/35,6% dont 258/12,9% locatifs aidés				En 2035, Au moins 35,6 % de résidences principales en locatifs
- Évolution du nombre d'habitants	- Base INSEE, recensement communal	En 2020, population recensée = 4 828 habitants				En 2035, population totale = 5534 habitants

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de la surface des zones U aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés	- Autorisations de construire délivrées	En 2023, • zone U = 167 ha • zone AU = 0 ha				En 2035, • zone U = 167 ha et 350 logements attendus
- Évolution de la surface agricole utilisée	- Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)	En 2022, • surface agricole = 53 ha en zone agricole				En 2035, • Surface agricole = 53 hectares

VIII - Modalités de l'analyse des résultats de l'application du plan

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 10 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	- Recensement INSEE, chiffres CCIIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole	<p>En 2020,</p> <ul style="list-style-type: none"> 1022 emplois Nombre d'établissements : 381 Nombre d'exploitants en activité = 3 exploitations ayant leur siège sur la commune 			<p>En 2035,</p> <ul style="list-style-type: none"> au moins un maintien du nombre d'emplois et d'établissement au moins un maintien du nombre d'exploitants
- Évolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	- Recensement INSEE	<p>En 2020,</p> <ul style="list-style-type: none"> 3097 actifs 2176 actifs ayant un emploi (taux d'activité 70,3%) 204 chômeurs (6,6%) 			<p>En 2035,</p> <ul style="list-style-type: none"> Au moins 70,3% de population active ayant un emploi dans le total de la population de 15 à 64 Moins de 6,6 % de chômeurs parmi la population de 15 à 24 ans
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	- Observation sur site, chiffres CCIIO sur locaux libres d'usage	<p>En 2020,</p> <ul style="list-style-type: none"> indicateur de concentration d'emplois = 46,5 			<p>En 2030,</p> <ul style="list-style-type: none"> augmentation de l'indicateur de concentration d'emploi

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 10 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	- Données de Île-de-France Mobilité	<p>En 2023 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 25 transiliens / jour vers Paris 1 ligne de bus vers Goussainville 5 lignes de cars scolaires une navette municipale 			<p>En 2035 :</p> <p>Maintenir au moins le même niveau de transports en commun, et faire évoluer l'offre de covoiturage</p>
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	- Données de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)	<p>En 2023, la fibre optique est déployée sur la commune</p>			<p>En 2035, approcher un taux de raccordement des logements, équipements et activités à 100%.</p>

VIII - Modalités de l'analyse des résultats de l'application du plan

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 10 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	- Photographie aérienne, cartes anciennes - Statistiques agricoles et sylvicoles	En 2022 : • 824 ha d'espaces boisés ou d'emprises arborées • 10 ha d'éléments plantés à protéger			En 2035 : Au moins 112 ha maintenus arborés ou boisés
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques (au titre de la biodiversité)	- Périmètres disponibles auprès de la DRIEAT, application Carmen, PNR Oise Pays de France, INPN	• Secteurs présentant une sensibilité écologique (milieux boisés et fonds secs) inscrits en zone naturelle au PLU			En 2035 : • Maintien non bâties des emprises concernées
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	- Atlas des Risques Naturels Majeurs, application Cartelie de la DDT	• Inscription en zone naturelle des terrains non bâtis concernés par des risques d'inondation • Gestion du pluvial à la parcelle pour les nouvelles constructions			En 2035 : • Maintien non bâtis des secteurs concernés par des risques d'inondation • Pas de report des eaux pluviales sur les emprises publiques ou le réseau
- Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau, de l'eau distribuée et du traitement des eaux usées	- Données de la structure en charge du suivi du SAGE, données de l'ARS, données de l'exploitant du réseau, données du ministère chargé de la santé	• Eau destinée à la consommation humains conforme sur critère bactériologique et physico-chimique, suffisante en quantité • Eaux usées traitées en station d'épuration d'Asnières-sur-Oise • Dispositifs d'assainissement autonomes contrôlés			En 2035 : • Maintien en quantité et en qualité de l'eau destinée à la consommation humaine • 100% des constructions raccordables au réseau d'assainissement des eaux usées • Progressive mises aux normes des dispositifs d'assainissement autonome restants
- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente	Non renseigné en 2022			En 2035 : • 100% des bâtiments consommant au maximum 230 kWh/m ² /an (catégorie D), soit la rénovation prioritaire des bâtiments de catégorie E, F et G, si il y en a.

CHAPITRE 6



RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

VOIR DOCUMENT DÉTACHÉ DU RAPPORT DE PRÉSENTATION (pièce 1bis)



ANNEXES

Rapport présentant le diagnostic écologique Faune, Flore sur le secteur du Vieux Château

Diagnostic écologique habitats naturels, faune, flore

Commune de Luzarches

Etude d'un secteur à enjeu d'urbanisation.



A. Titre de l'étude	Diagnostic écologique habitats naturels, faune et flore Etude d'un secteur à enjeu d'urbanisation		
B. Titre du projet	Revision du PLU de la commune de Luzarches		
C. Suivi du document	Version	Date	Responsable
	V1	27/11/2023	S. Leblond
D. Client	Mairie de Luzarches		
E. Affaire suivie par	Monsieur Michel Mansoux, Maire		

TABLE DES MATIERES

1	Préambule.....	5
2	Etude bibliographique	6
2.1	Localisation des zones d'étude	6
2.2	Recensement des zones naturelles d'intérêt reconnu	8
2.2.1	Définition et méthodologie de recensement :.....	8
2.2.2	Zones naturelles d'intérêt reconnu à proximité du terrain étudié.....	10
2.3	Plans, programmes et études applicables au projet	29
2.4	Analyse faune, flore et habitats naturelles des bases de données existantes	29
2.5	Conclusion sur les enjeux identifiés issus de l'analyse bibliographique.....	33
3	Analyse in situ : exploration de terrain en novembre 2023.....	35
3.1	Habitats naturels	35
3.1.1	Aspects méthodologiques.....	35
3.1.2	Recensement et descriptions des habitats.....	36
3.1.3	Enjeux habitats	39
3.2	Flore.....	39
3.2.1	Aspects méthodologiques.....	39
3.2.2	Résultat de l'inventaire floristique.....	39
3.2.3	Enjeux flore	45
3.3	Faune	46
3.3.1	Mammifères terrestres.....	46
3.3.2	Avifaune	48
3.3.3	Chiroptères	51
3.3.4	Autres espèces faunistiques.....	52
4	Synthèse des enjeux écologiques	53
5	Propositions de mesures au regard des enjeux observés	57
5.1	Gestion des espèces exotiques recensées :	57
5.1.1	Buddleia de David (<i>Buddleja davidii</i>).....	57
5.1.2	Conyze du Canada (<i>Erigeron canadensis</i>).....	58
5.1.3	Laurier palme (<i>Prunus laurocerasus</i>)	58
5.1.4	Vergerette annuelle (<i>Erigeron annuus</i>).....	58
5.2	Avifaune : gestion des espèces protégées à l'échelle nationale.....	59

LISTE DES CARTES

Carte 2 : Localisation de la commune de Luzarches.....	6
Carte 1 : Vue aérienne du secteur à enjeu d'urbanisation étudié	7
Carte 10 : Localisation des RNR recensées dans un rayon de 20 km autour de la commune de Luzarches	11
Carte 6 : Localisation des sites Natura 2000 – ZSC recensés dans un rayon de 20 km autour de la commune de Luzarches	13
Carte 7 : Localisation des sites Natura 2000 – ZPS recensés dans un rayon de 20 km autour de la commune de Luzarches	14
Carte 8 : Localisation des ZNIEFF de type 1 au droit de la commune de Luzarches	17
Carte 8 : Localisation des ZNIEFF de type 2 au droit de la commune de Luzarches	18
Carte 10 : Localisation de la commune de Luzarches au sein du PNR (source : Parc Naturel Régional Oise – Pays de France).....	20
Carte 11 : Localisation des zones à enjeu d'aménagement au sein du PNR Oise – Pays de France	21
Carte 12 : ENS au droit de la commune de Luzarches.....	23
Carte 13 : Localisation des zones à dominantes humides et de la zone d'étude sur la commune de Luzarches (source : agence de l'eau Seine Normandie)	24
Carte 14 : Localisation des milieux potentiellement humides et de la zone à enjeu d'urbanisation sur la commune de Luzarches (source : agence de l'eau Seine Normandie).....	26
Carte 17 : Continuités écologiques au droit de la commune de Luzarches.....	28
Carte 18 : Carte d'occupation des sols, Corine Land Cover (2018)	30
Carte 19 : Occupation des sols (RPG 2019) et secteurs à enjeu d'aménagement.....	31

LISTE DES TABLEAUX

suivant recensés	Tableau 1 : Habitats recensés sur les zones d'étude selon le Code CORINE	36
Tableau 2 : Statuts des espèces floristiques recensées		42
Tableau 3 : Espèces végétales protégées.....		45
Tableau 4 : Bilan recensement mammifère		48
Tableau 5 : Avifaune recensée		50
Tableau 8 : Grille d'évaluation des enjeux environnementaux au droit du secteur à enjeu d'urbanisation étudié		56

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Formulaire Standards de Données des zones Natura 2000

Annexe 2 : Fiche des ZNIEFF présentent au droit du territoire communal de Luzarches

Annexe 3 : Enjeux biodiversité recensés sur la commune de Luzarches

Annexe 4 : Description des différents champs renseignés au sein du tableau n°2 : Statuts des espèces floristiques recensées

GLOSSAIRE :

TERME	DEFINITION
#	Absent
AC	Assez commun
APB	Arrêtés de Protection de Biotope
CBNB	Conservatoire Botanique National du Bailleul
C	Commun
CC ou TC	Très commun
CITES	Convention de Washington (Les différentes codifications sont rappelées dans la feuille « réglementation » avec un lien vers le texte réglementaire)
CORINE	Coordination of Information on the Environment
CR	En danger critique d'extinction
CR*	Présumé éteint
DRIEAT	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports
DOG	Document d'Objectif Général
EN	En danger
ENS	Espace Naturel Sensible
FSD	Fiche Standard de Données
INPN	Inventaire National du Patrimoine Naturel
LC	(Least concern) Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition est faible)
LPO	Ligue pour la Protection des Oiseaux
NA	Non applicable
Nat	Espèce indicatrice de zone humide au niveau national
NE	Non évalué
NT	Quasi Menacé
NOTRe	Nouvelle Organisation Territoriale de la République
NR	Non renseigné
P	Présent
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PNR	Parc Naturel Régional
pp	Pro Parte
RNN	Réserves Naturelles Nationales
RNR	Réserves Naturelles Régionales
RPG	Registre Parcellaire Graphique
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SIC	Site d'importance Communautaire
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
TVB	Trame Verte et Bleue
VU	Vulnérable
ZICO	Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZPS	Zones de Protection Spéciales
ZSC	Zones Spéciales de Conservation

1 Préambule

Dans le cadre du projet de la commune de Luzarches (95) de faire réviser son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et conformément à l'article R104-11 du code l'urbanisme, cette procédure est soumise à évaluation environnementale.

En complément de cette évaluation, la commune a fait réaliser le présent diagnostic écologique renseignant les enjeux habitats naturels, faune et flore au droit d'un secteur à enjeu d'urbanisation, sur la base d'une analyse bibliographique et d'observation in situ (recensement diurne et nocturne).

Cette zone se situe au sein du Parc du Vieux Château, également nommé domaine de « La Sapinière » ou propriété Lavigne.

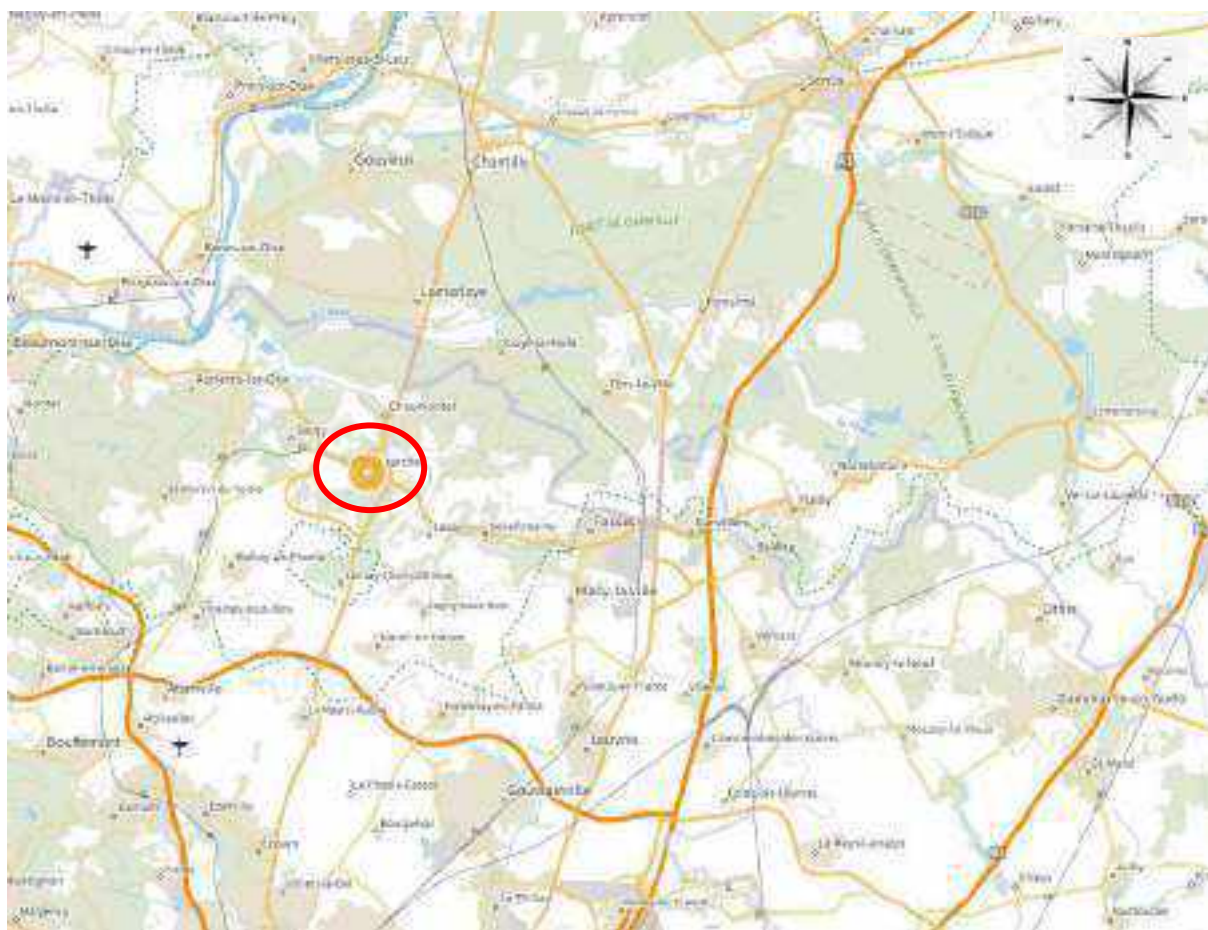
Selon l'étude bibliographique et l'exploration de terrain, des mesures de prise en compte des caractéristiques environnementales de ce secteur pourront être préconisées, permettant la valorisation des différents projets dans le fonctionnement écologique local.

2 Etude bibliographique

2.1 Localisation des zones d'étude

La commune de Luzarches se situe dans le département d Val d'Oise (95), en région Ile-de-France, 8,5 km au sud de la ville de Chantilly et 14 km au nord-est de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

Le territoire communal domine la vallée de l'Ysieux entre la plaine de France au sud et les forêts du sud de l'Oise (Chantilly, Pontarmé, Coye) au nord.

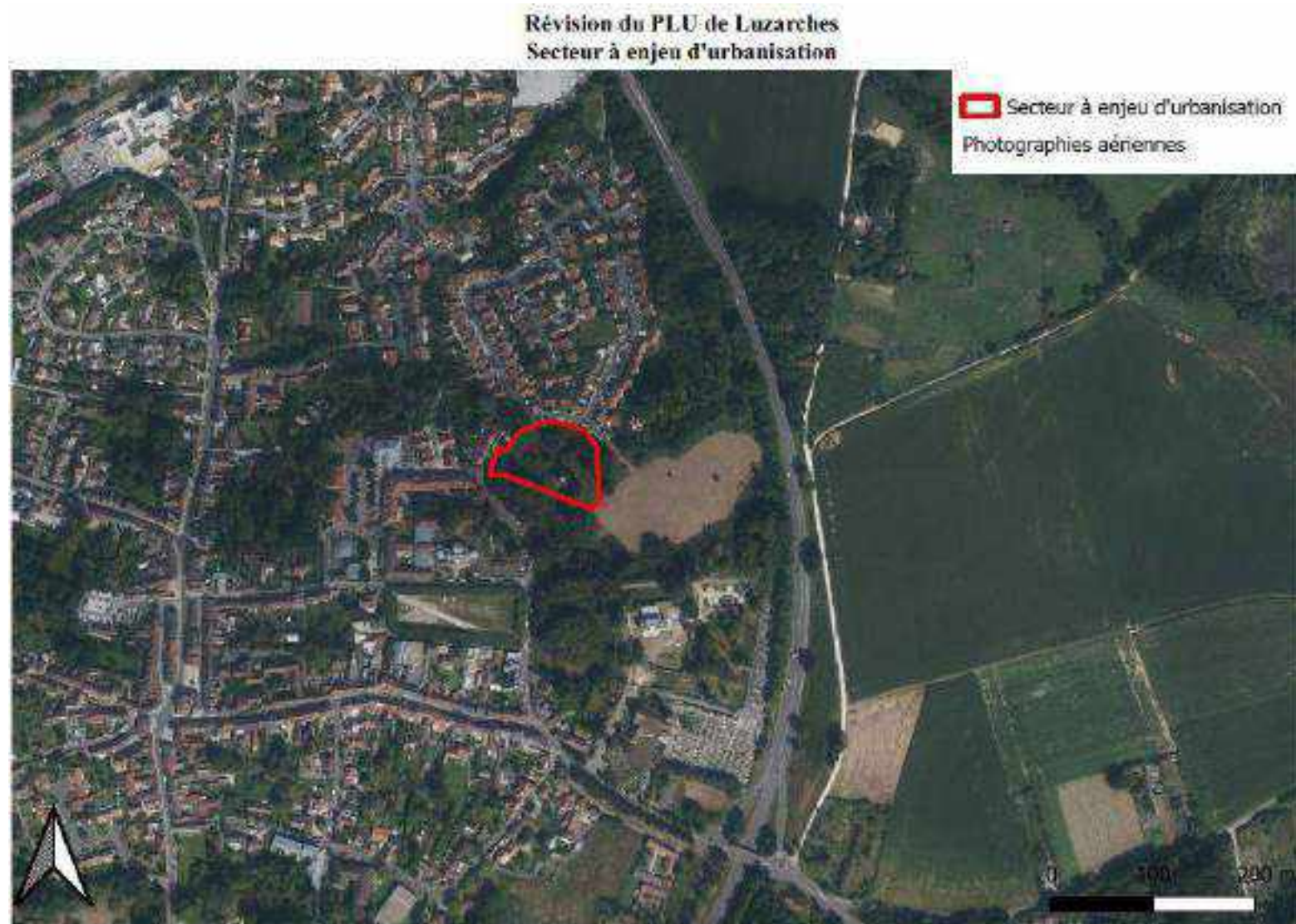


Carte 1 : Localisation de la commune de Luzarches

La localisation précise de la zone à enjeu d'urbanisation est reprise ci-après :

Comme expliqué au sein du préambule, la zone se situe au sein du Parc du Vieux Château en limite nord-est de son enceinte, le long de l'allée du Pays de France. Elle est occupée par des vieux arbres (Séquoia, Chêne, Saule Marsault, Cèdre, Thuya, Platane) en bonne santé sur une strate herbacée ou sol quasiment nu de sous-bois. La demeure abandonnée « le Chalet » est également localisée au sein de la zone d'étude.

Elle présente une superficie d'environ 0,5 hectare clôturé au nord et ouverte sur le Parc du Vieux Château au sud.



Carte 2 : Vue aérienne du secteur à enjeu d'urbanisation étudié

2.2 Recensement des zones naturelles d'intérêt reconnu

2.2.1 Définition et méthodologie de recensement :

Sous le terme de « zones naturelles d'intérêt reconnu » sont regroupés :

- les périmètres de protection : Réserves Naturelles Nationales (RNN), Réserves Naturelles Régionales (RNR), sites du réseau Natura 2000 (Sites d'Importance Communautaire et Zones de Protection Spéciale), Arrêtés de Protection de Biotope (APB) ...
- les espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Parcs Naturels Régionaux (PNR), Espaces Naturels Sensibles (ENS), corridors écologiques potentiels, zones à dominante humide ...

Ces zones ont été recensées à partir des données disponibles auprès de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des transports (DRIEAT) de l'Ile-de-France et de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

Selon ces bases de données, dans un rayon de 20 km autour de la commune de Luzarches, il n'existe pas de Réserves Naturelles Nationales (RNN) et d'Arrêtés de Protection Biotope (APB).

Ainsi, 7 types de zones naturelles d'intérêt reconnu ont été recensés dans les environs de la commune (20 km).

Réserves Naturelles Régionales (RNR) : Les réserves naturelles régionales présentent les mêmes caractéristiques de gestion que les réserves naturelles nationales, à ceci près qu'elles sont créées par les Régions. Elles constituent aujourd'hui à la fois un vecteur des stratégies régionales en faveur de la biodiversité et un outil de valorisation des territoires.

Il s'agit donc d'un outil de protection à long terme d'espaces, d'espèces et d'objets géologiques rares ou caractéristiques, ainsi que de milieux naturels fonctionnels et représentatifs de la diversité biologique en France. Les sites sont gérés par un organisme local en concertation avec les acteurs du territoire. Ils sont soustraits à toute intervention artificielle susceptible de les dégrader mais peuvent faire l'objet de mesures de réhabilitation écologique ou de gestion en fonction des objectifs de conservation.

Zones Natura 2000 : En 1992, au « sommet de la Terre » de Rio de Janeiro, en réponse aux inquiétudes croissantes concernant la diminution de notre patrimoine naturel, l'Union européenne s'est engagée à enrayer la perte de la biodiversité sur ses territoires en créant un réseau de sites écologiques nommé Natura 2000. Avec près de 25 000 sites terrestres et marins, il s'agit du plus vaste maillage de sites protégés au monde. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites. Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" (lien 7.1) de 1979 et de la Directive "Habitats" (lien 7.1) de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

- Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (type I et II) :

Le programme ZNIEFF a été initié par le ministère de l'Environnement en 1982. Il a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance permanente, aussi exhaustive que possible, des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées. Deux types de zones sont définis, les zones de type I, secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et les zones de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Parcs Naturels régionaux (source : parcs-naturels-regionaux.fr)

Les parcs naturels régionaux ont pour vocation d'asseoir un développement économique et social du territoire, tout en préservant et valorisant le patrimoine naturel, culturel et paysager. La richesse des Parcs réside dans la transversalité dont ils font preuve, en intégrant les enjeux de biodiversité à leurs projets de territoire.

Espaces Naturels Sensibles (ENS) (source : [Office Français de la Biodiversité](http://OfficeFrancaisdeBiodiversite.fr))

Ces espaces naturels sensibles font partie des espaces naturels protégés (ENP) qui sont des zones désignées ou gérées par les départements. Ils désignent tout espace naturel dit « sensible » (site, paysage, milieu naturel rare ou menacé, champ naturel d'expansion des crues, bois ou forêt) et font l'objet d'une acquisition par le Conseil Général à partir des fonds levés par une taxe spécifique (la TDENS – taxe départementale des espaces naturels foncière. Ils sont gérés et ouverts au public pour remplir 4 objectifs :

- Préserver leur qualité ;
- Sauvegarder les habitats naturels ;
- Créer des itinéraires de promenade légales ;
- Créer des espaces, sites et itinéraires relatifs aux sports.

Zones à dominante humide :

La loi définit depuis 1992 les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (article L 211-1 du code de l'environnement).

Corridors écologiques potentiels (source : [SRADDET](http://SRADDET.fr))

L'objectif des corridors écologiques potentiels est de proposer un réseau fonctionnel de sites à l'échelle de la Région qui prenne en compte le fonctionnement des populations d'espèces d'enjeu patrimonial, les connexions entre les sites et la matrice qui les environnent. Il est entendu par réseau fonctionnel l'ensemble des sites abritant les espèces et les habitats pour la

préservation desquels la Région Île-de-France a une responsabilité de conservation, sites reliés entre eux par des connexions biologiques existantes ou à restaurer. Ce réseau n'a pas vocation à se substituer aux schémas départementaux ENS ni aux inventaires ZNIEFF ou aux protections réglementaires et contractuelles (Réserves Naturelles, Natura 2000...).

2.2.2 Zones naturelles d'intérêt reconnu à proximité du terrain étudié

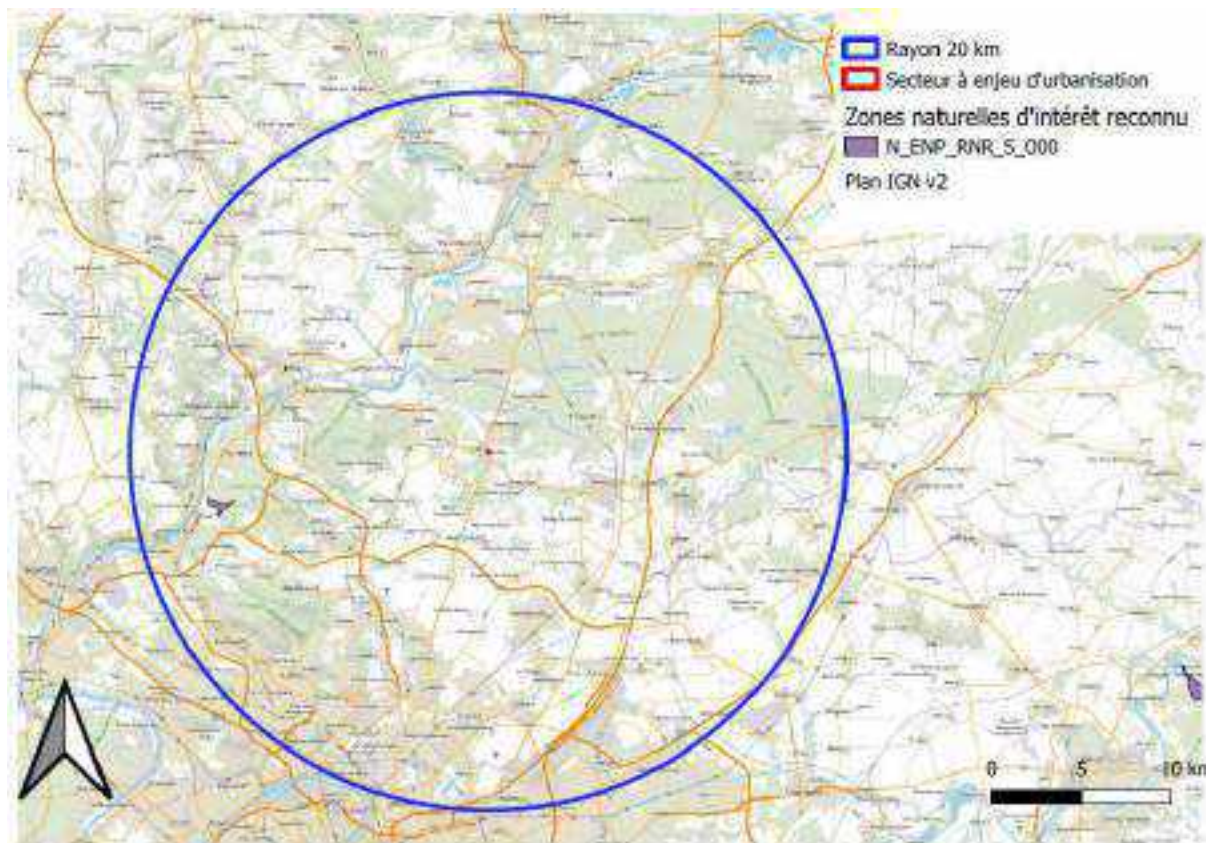
2.2.2.1 Réserve Naturel Régionale

Une Réserve Naturelle Régionale est recensée à 11 km à l'ouest des limites communales de Luzarches. Il s'agit de la RNR Marais de Stors (code RNR204/FR9300029) d'une superficie de 47,14 hectares, située en rive gauche de la rivière Oise.

Le marais de Stors est situé sur la commune de Mériel, à 27 km au nord de Paris, en bordure de la forêt de l'Isle-Adam et de l'Oise. Ce site classé de la Vallée de Chauvry, à forte valeur paysagère, se compose d'une mosaïque de milieux très sensibles et occupe le fond d'une petite vallée, traversée par le Ru du Vieux Moutiers. Malgré une superficie relativement réduite, cette zone humide présente un intérêt remarquable à l'échelle de l'Île-de-France par la richesse de sa faune et de sa flore.

Partiellement drainé au début du XX^{ème} siècle pour créer des prairies, le marais de Stors a finalement été laissé à l'abandon à la fin des années 1970.

Les 60 hectares du site constituent un remarquable creuset de biodiversité. Entre le coteau calcicole, très sec, et la tourbière, très humide, le vallon recèle bon nombre d'espèces protégées. La flore se caractérise par sa diversité et la rareté de certaines espèces qui la composent : pas moins de 350 espèces végétales ont été identifiées, parmi lesquelles la lâche de Maire et l'orchis négligé, protégées au niveau régional. La faune est, elle aussi, particulièrement bien représentée avec plus de 140 espèces d'oiseaux dont la bécasse des bois, le pic vert, le faucon crécerelle, le rouge-queue à front blanc, l'hirondelle rustique, la tourterelle des bois, en déclin à l'échelon européen ou encore des chauves-souris, des batraciens, des reptiles et des papillons.



Carte 3 : Localisation des RNR recensées dans un rayon de 20 km autour de la commune de Luzarches

La RNR la plus proche se trouve donc à 11 km à l'ouest du territoire communal de Luzarches et au sein d'un bassin versant hydrographique différent (rivière Oise) par rapport à l'emplacement de la commune d'étude (rivière Ysieux). Les deux entités se trouvent au sein d'environnements différents : versant ouest de la vallée de l'Ysieux pour la commune de Luzarches et vallée alluviale pour la RNR. Les similitudes entre les habitats naturels recensés sur le secteur à enjeu d'aménagement et au droit de la RNR semblent donc peu probables.

L'enjeu vis-à-vis de cette RNR est qualifié de faible.

En complément, l'analyse in situ des secteurs à enjeu d'aménagement, a permis d'établir la liste des habitats naturels et taxons recensés au droit de la zone étudiée, ceci afin de déterminer s'ils présentent des similitudes avec les habitats et/ou espaces mentionnés précédemment.

2.2.2.2 Sites du réseau Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation et Zones de Protection Spéciale)

La Directive 92/43 du 21 mai 1992 dite « Directive Habitats » prévoit la création d'un réseau écologique européen, dénommé « Réseau Natura 2000 », et constitué de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et de Zones de Protection Spéciale (ZPS).

Les ZSC concernent les habitats naturels et les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire (hors avifaune). Elles sont désignées à partir des Sites d'Importance Communautaire (SIC) proposés par les Etats membres et adoptés par la Commission

européenne, tandis que les ZPS sont désignées, en application de la Directive « Oiseaux », sur la base des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Sur la commune de Luzarches il existe un site Natura 2000 (source : INPN) :

- **ZPS directive oiseaux : Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi (FR2212005)**

Dans un rayon de 20 km autour du territoire communal, 3 autres sites ont été recensés :

ZSC - Directive habitats :

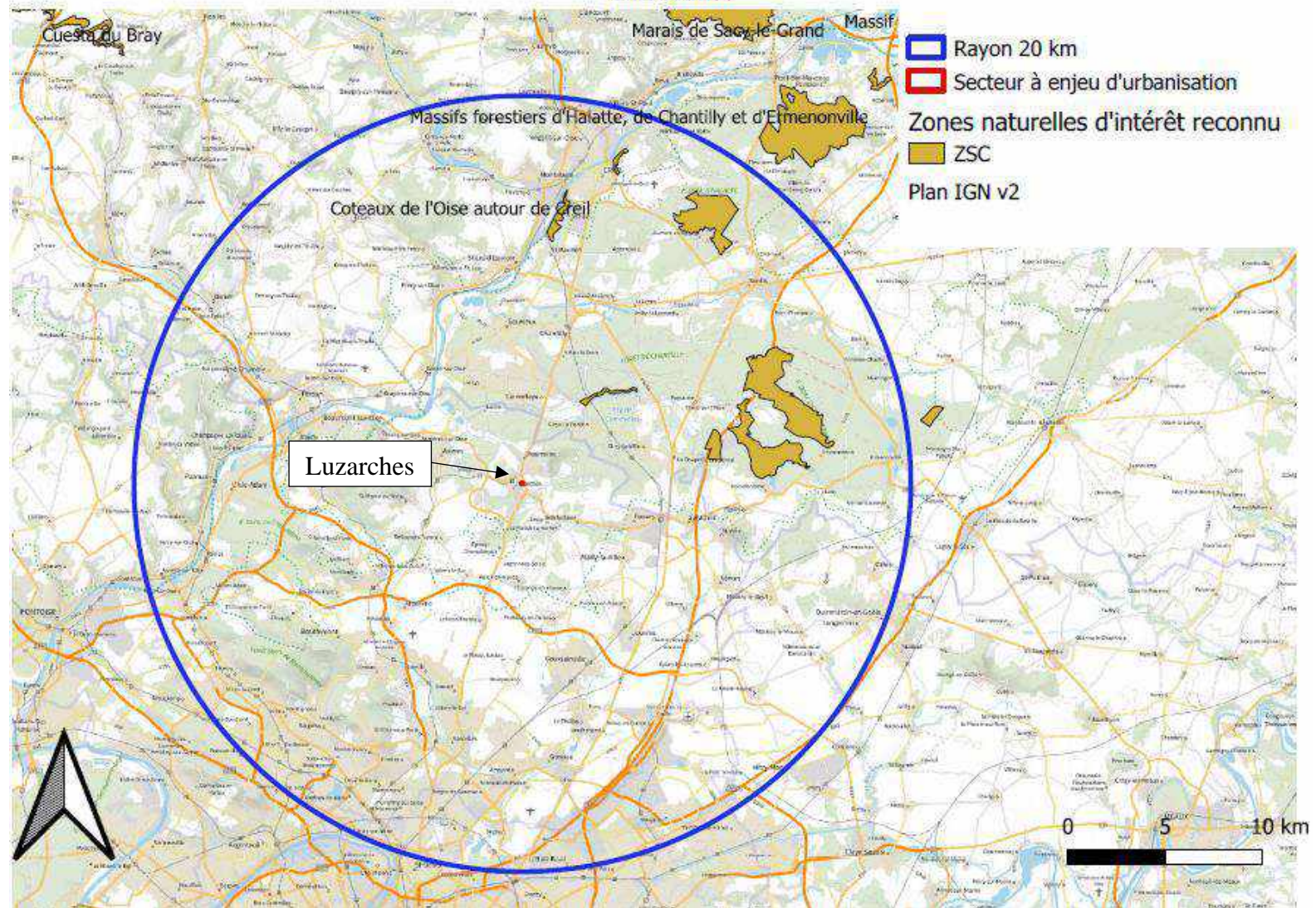
- FR2200380 Marais forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville (5 km au nord-est)
- FR2200379 Coteaux de l'Oise autour de Creil (12 km au nord)

ZPS - Directive Oiseaux :

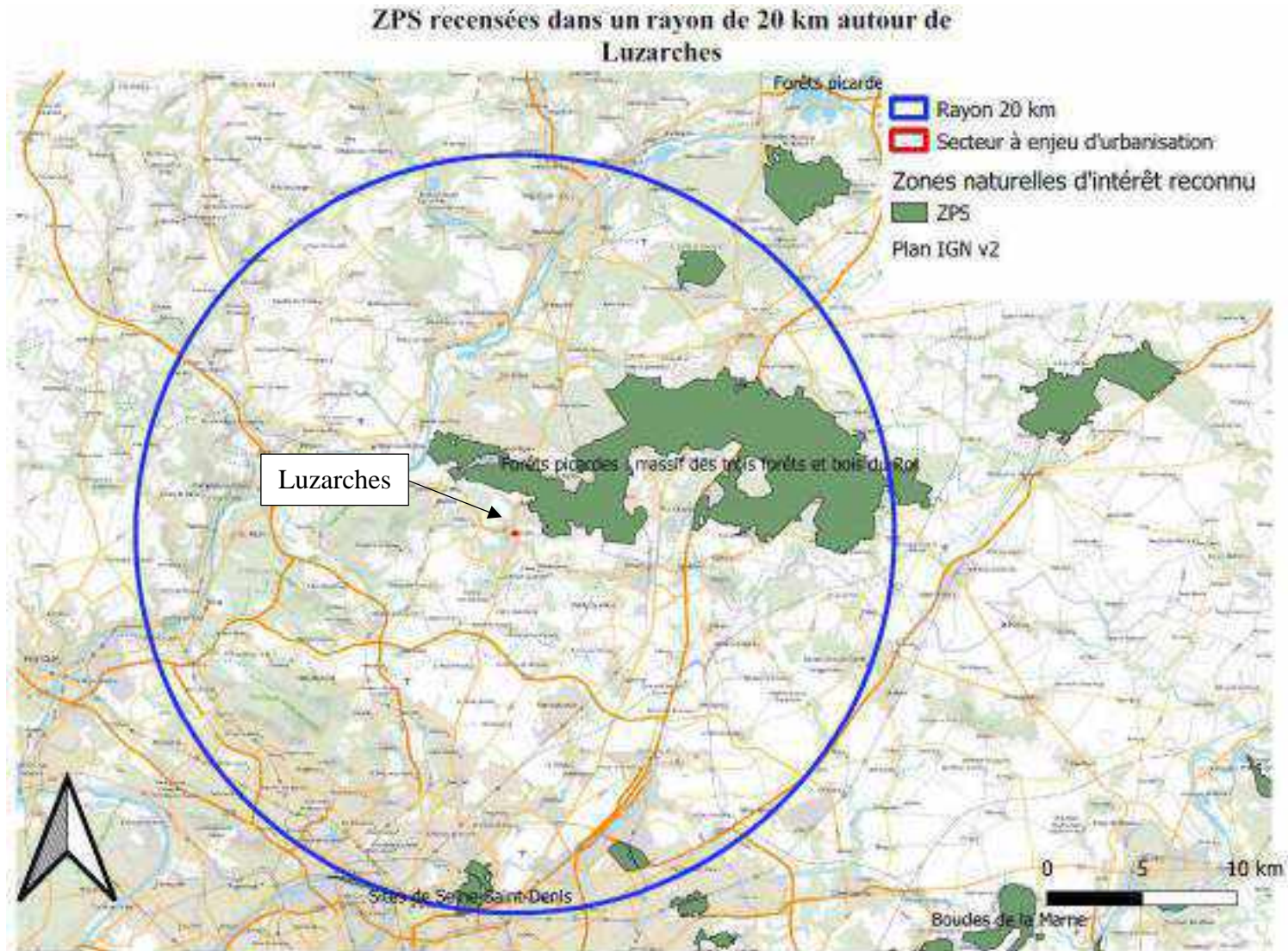
- FR1112013 Sites de Seine-Saint-Denis (16 km au sud)

Localisation des sites Natura 2000 recensés dans un rayon de 20 km autour de la commune de Luzarches :

ZSC recensées dans un rayon de 20 km autour de Luzarches



Carte 4 : Localisation des sites Natura 2000 – ZSC recensés dans un rayon de 20 km autour de la commune de Luzarches



Carte 5 : Localisation des sites Natura 2000 – ZPS recensés dans un rayon de 20 km autour de la commune de Luzarches

Les Formulaire Standards de Données (FSD) de ces zones Natura 2000 sont fournis en annexe 1.

Un site Natura 2000 (Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi) se situe au droit du territoire communal de Luzarches. Le secteur à enjeu d'aménagement situé allée du Pays de France est localisé 1,5 km à l'ouest de l'emprise de cette zone protégée.

Par rapport à la vallée de l'Ysieux, ces deux entités se trouvent sur des versants opposés.

Selon les FSD, cette zone protégée constitue un vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et bois du Roi, le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et péristreux sur substrats variés, majoritairement sableux. Les forêts sont typiques des potentialités subatlantiques méridionales du nord et du centre du Bassin Parisien.

L'état de conservation des ensembles forestiers proprement dits est relativement satisfaisant. Il faut toutefois veiller aux drainages inopportuns des microzones hydromorphes (notamment au niveau des sources et suintements perchés). Le massif subit une pression humaine (surtout touristique, ludique et immobilière) toujours accrue occasionnant des pertes d'espaces (parcs d'attraction, périphérie urbaine, sablières, réseau routier et autoroutier,...) avec fragmentations et coupures de corridor par l'urbanisation linéaire périphérique... Le maintien des mosaïques d'habitats intersiticiels est quant à lui fortement précaire, soit suite aux abandons d'activités traditionnelles ou aux fluctuations des pâturages "sauvages" (lapins, cervidés), soit en conséquence des aménagements et de l'évolution des techniques de gestion.

Le caractère général du site est le suivant, avec une majorité d'habitat de type forêts caducifoliées et résineux.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %
N07 : Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1 %
N08 : Landes, Broussailles, Reclus, Maquis et Garrigues, Phrygana	2 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %
N16 : Forêts caducifoliées	70 %
N17 : Forêts de résineux	25 %

Les 3 autres zones Natura 2000, Sites de Seine-Saint-Denis, Marais forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville et Coteaux de l'Oise autour de Creil se situent au sein d'unités hydrographiques différentes par rapport à la zone d'étude.

Etant donné la présence d'une zone Natura 2000 à proximité du secteur à enjeu d'urbanisation mais sur des versants opposés par rapport à la vallée de l'Ysieux et au sein d'environnements différents, l'enjeu vis-à-vis de ces zones de protection est Faible.

En complément, l'analyse in situ de la zone à enjeu d'urbanisation (cf. chapitre 3), a permis d'établir la liste des habitats naturels et taxons recensés au droit des terrains retenus, ceci afin de déterminer s'ils présentent des similitudes avec les habitats et/ou espaces mentionnés dans les FSD des zones Natura 2000.

2.2.2.3 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et de type 2

Deux types de zones sont définis, les zones de type I, secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et les zones de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Deux Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 1 sont recensées au droit de la commune de Luzarches :

- **Le moulin de Luzarches (id : 110020088)**
- **Forêt de Coye : Les Hautes Coutumes (id : 110120023)**

La zone « Le moulin de Luzarches » se situe 500 m à l'est de la zone à enjeu d'aménagement étudiée.

La Forêt de Coye est située 2,5 km au nord-est de l'allée Pays de France.

La ZNIEFF de type 2 Vallées de la Thève et de l'Ysieux occupe toute la partie est et sud du territoire communal.

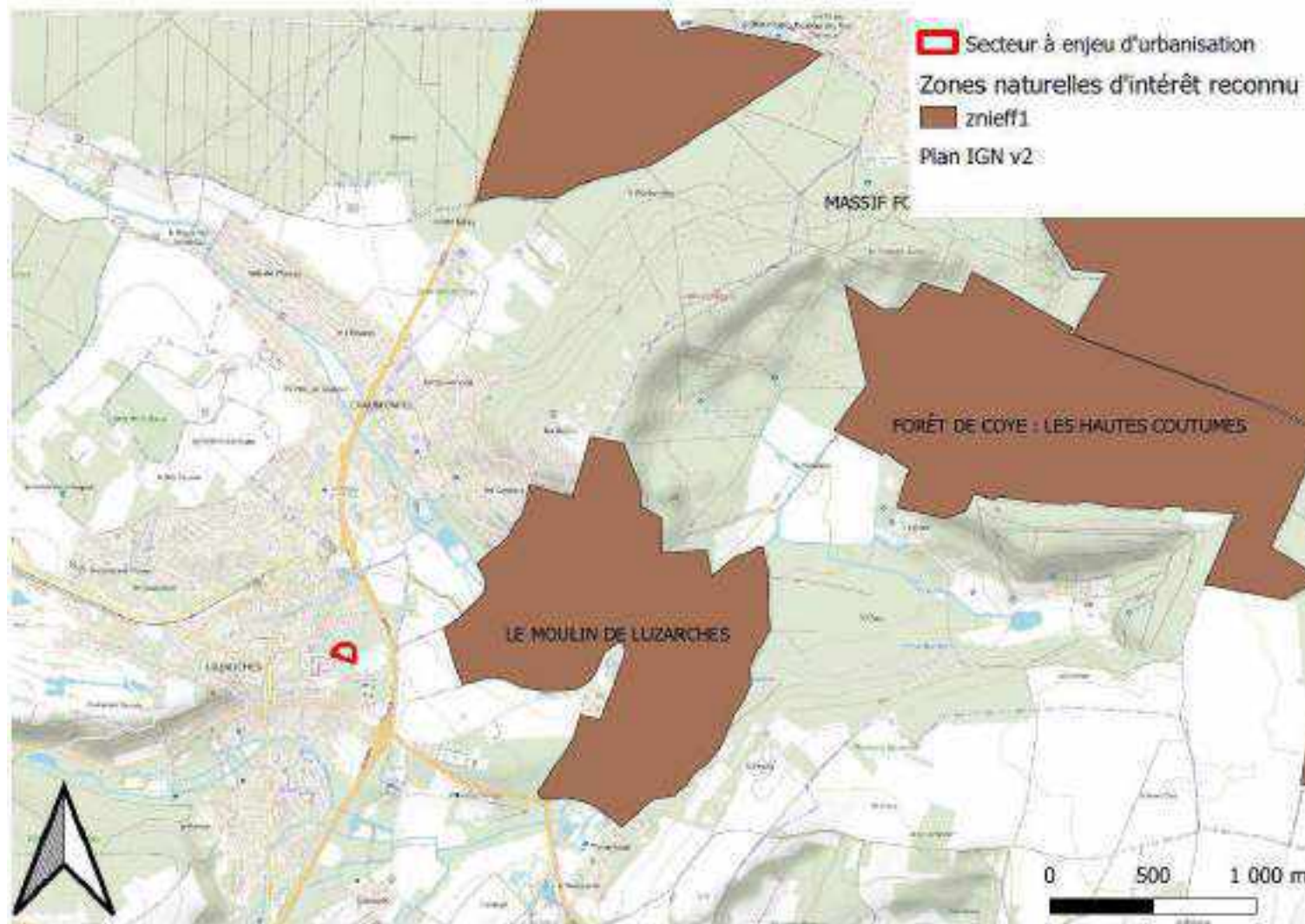
Selon les fiches descriptives des deux ZNIEFF de type 1, fournies en annexe 2, le moulin de Luzarches regroupe les habitats déterminants suivants (inscrits à la directive « Habitats » de l'Union Européenne) :

- *Pelouses calcicoles sèches et steppes (code corine : 34)*
- *Marais salés, prés salés (schorres), steppes salées et fourrés sur gypse (code corine : 15)*
- *Prairies humides et mégaphorbiaies (code corine :37)*
- *Vergers, bosquets et plantations d'arbres (code corine :83)*

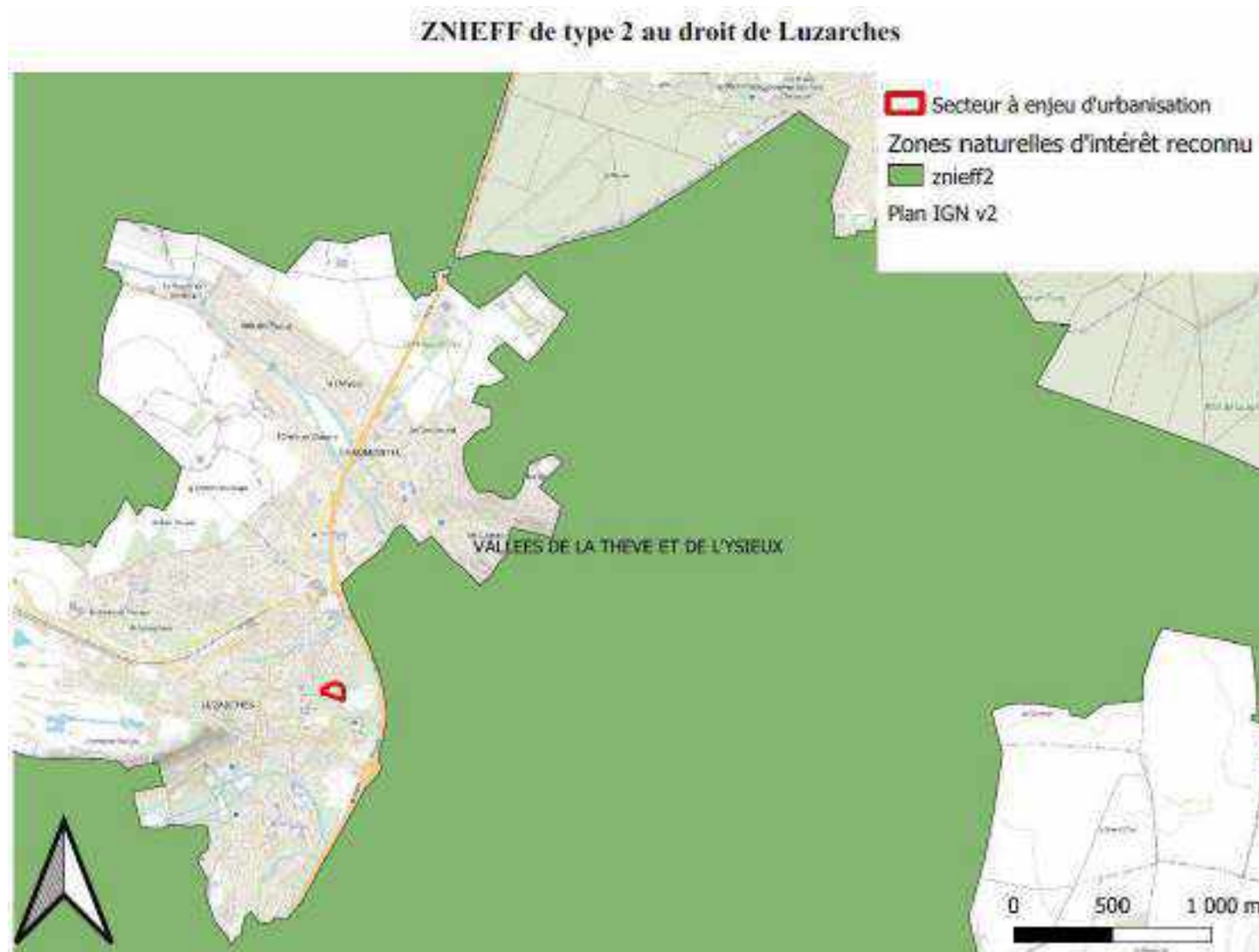
La forêt de Coye : les Hautes Coutumes s'inscrit dans la continuité des forêts recensés en périphérie de la ville de Chantilly :

Ce secteur de la forêt de Coye présente plusieurs habitats remarquables. Des zones humides comme les boisements de la Route pavée de la Ménagerie avec la Cardamine impatiente, protégée, la mare des Quatorze Arpents avec la rare Renoncule divariquée et de petits marais relictuels avec le Sélin à feuilles de Carvi et la Laîche jaunâtre. Sur le plateau plus à l'est, ce sont les ourlets calcicoles qui retiennent l'attention avec plusieurs espèces remarquables comme la Campanule à feuilles de pêcher, la Laîche digitée et le Limodore à feuilles avortées.

ZNIEFF de type 1 au droit de Luzarches



Carte 6 : Localisation des ZNIEFF de type 1 au droit de la commune de Luzarches



Carte 7 : Localisation des ZNIEFF de type 2 au droit de la commune de Luzarches

Comme pour les zones Natura 2000, la présente analyse bibliographique et les inspections de terrain visent à déterminer si les habitats naturels recensés au droit de la zone d'étude, présentent des similitudes avec les milieux et taxons d'intérêts mentionnés dans les différentes fiches descriptives des ZNIEFF fournies en annexes 2.

Etant donné l'absence de ZNIEFF au droit ou en limite de la zone étudiée, l'enjeu vis-à-vis de ces zones de d'intérêt est faible.

2.2.2.4 Parc Naturel Régional

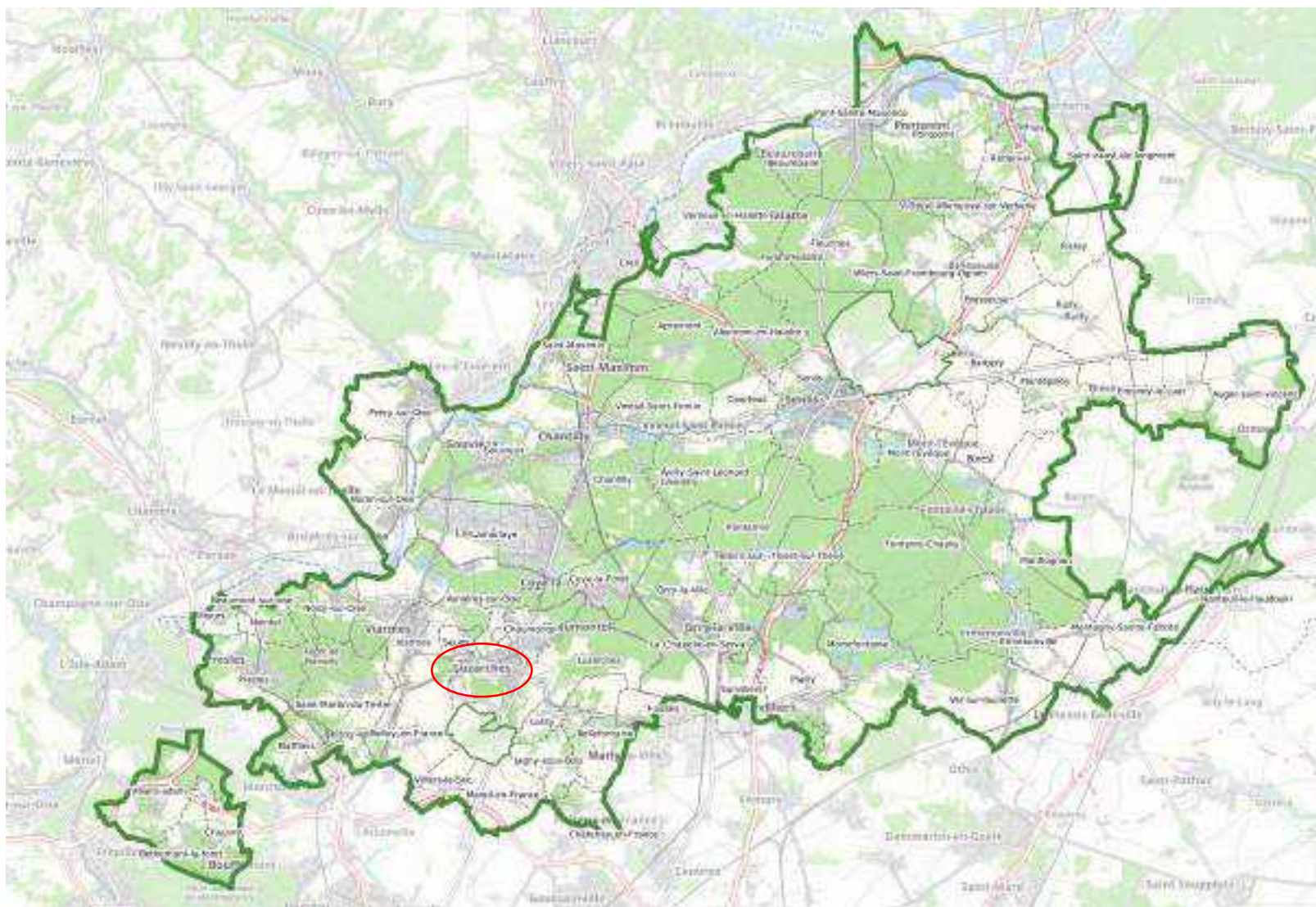
Selon la carte ci-après la zone étudiée se situe au sein du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France. Ce parc intègre les enjeux de biodiversité que sont les zones naturelles d'intérêt reconnu citées précédemment (zone Natura 2000 et ZNIEFF).

Ces zones d'intérêt intégrées au PNR ne sont pas confondues avec la zone étudiée dans le cas du présent diagnostic écologique.

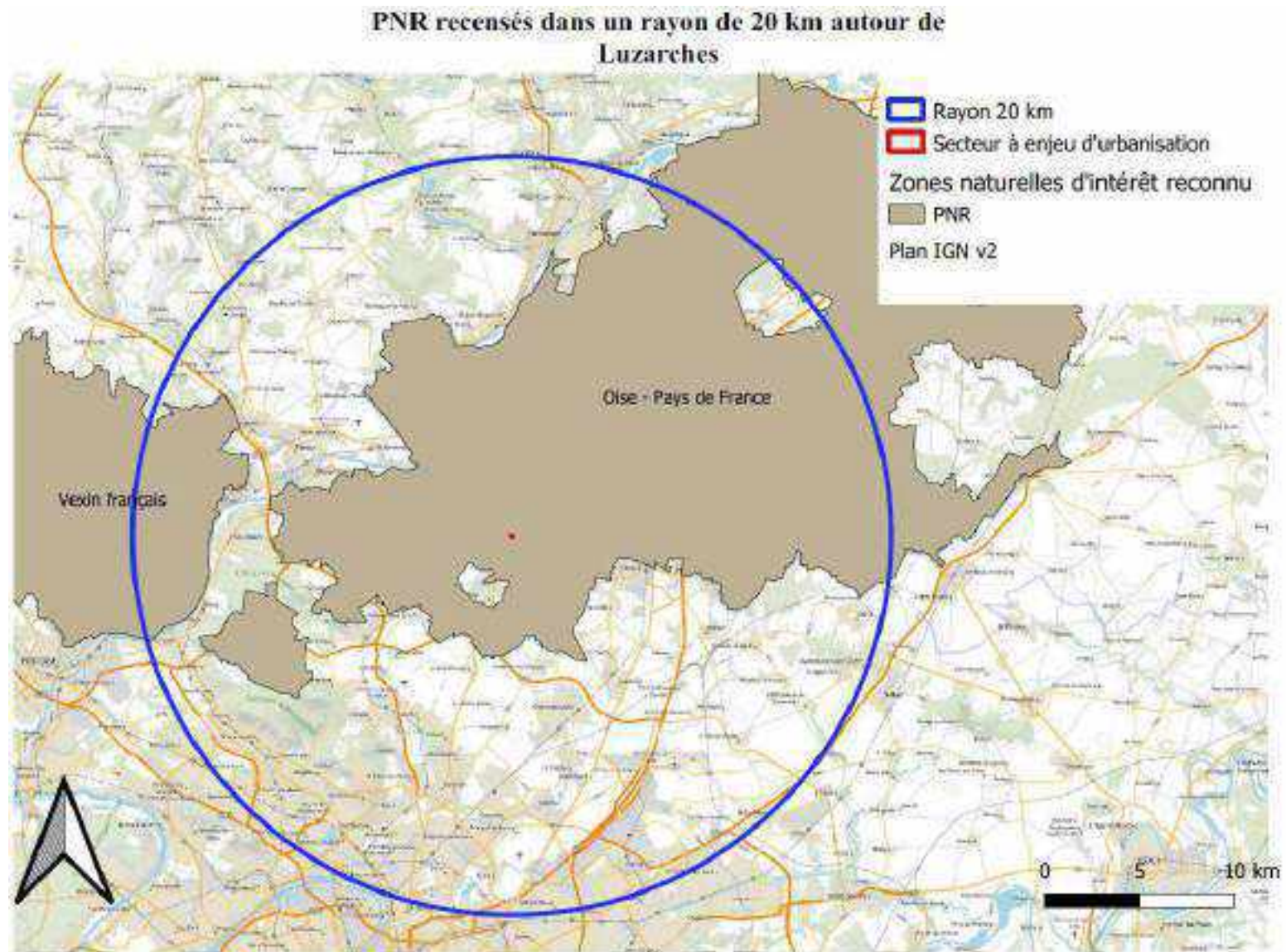
A noter que selon la charte du PNR (chap. 1, Art 1.1.1), il est imposé « *au sein du parc, hors site urbains constitués, toute nouvelle urbanisation ou nouvelle construction étrangère à l'exploitation du milieu (activités agricoles et forestières), est proscrite à moins de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 hectares* ».

Le secteur à enjeu d'aménagement n'est pas situé en limite de lisière forestière. Il ne devra pas tenir compte de cet article 1.1.1 de la charte du PNR. L'enjeu vis-à-vis du PNR est faible.

La présente analyse bibliographique et les inspections de terrain visent à déterminer si les milieux naturels et espèces recensés au droit de la zone d'étude, présentent des similitudes avec les habitats et taxons mentionnés au sein des fiches descriptives des zones d'intérêt.



Carte 8 : Localisation de la commune de Luzarches au sein du PNR (source : Parc Naturel Régional Oise – Pays de France)



Carte 9 : Localisation des zones à enjeu d'aménagement au sein du PNR Oise – Pays de France

2.2.2.5 Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

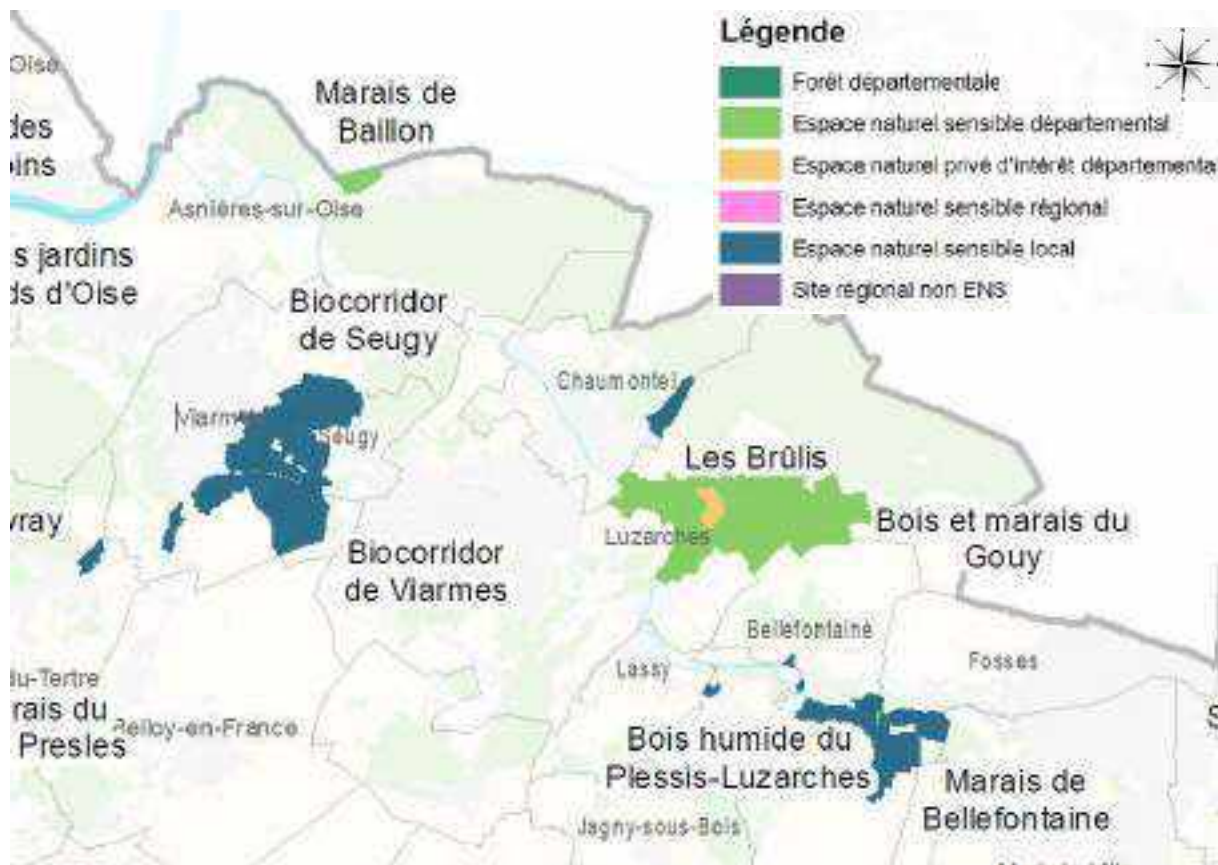
À l'échelle du département de du Val d'Oise, 51 ENS sont recensés sur 3 niveaux d'intervention :

- **5 ENS d'intérêt régional** : Situés au Sud-Est du Val d'Oise, ils constituent la ceinture verte de l'agglomération parisienne et ont surtout une vocation sociale. Ils sont gérés par l'Agence des Espaces Verts (AEV), pour le compte de la Région Ile-de-France, propriétaire des terrains. Le Département délègue son droit de préemption à l'AEV et participe au financement de la gestion courante.
- **26 ENS d'intérêt départemental** : Ces sites de grande superficie possèdent une forte valeur écologique, géologique ou paysagère. Ils sont opérés directement par le Département, qui mène l'ensemble des conventionnements avec les propriétaires, acquisitions foncières, études, travaux de restauration écologique, actions d'entretien, et assure leur ouverture au public.
- **20 ENS d'intérêt local** : Ces sites de faible superficie représentent néanmoins un enjeu pour la biodiversité à l'échelle locale et participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Le Département délègue son droit de préemption aux communes ou à leurs groupements (communauté d'agglomération, syndicat de rivière) et subventionne les actions (acquisitions, études, travaux, valorisation auprès du public).

Par ailleurs à l'échelle du département de l'Oise situé au nord de la commune, le nouveau schéma des Espaces Naturels Sensibles adopté le 4 juillet 2022 pour la période 2022-2037 propose deux types d'ENS : 134 ENS « d'intérêt départementale » (constituant les sites-clés du réseau des ENS pour la préservation des milieux naturels de l'Oise car présentant un intérêt écologique fort), 124 ENS « d'intérêt local » (relevant d'un maillage plus fin du réseau des ENS et dont la préservation n'est pas uniquement de la responsabilité du Département).

Selon la carte ci-après, un ENS est recensé sur le territoire communal, sur le versant est de la vallée de l'Ysieux et environ 1 km à l'est de la zone étudiée. Il s'agit du site Bois et marais de Gouy, ENS départemental qui intègre un espace naturel privé d'intérêt départemental.

Cet ENS est d'intérêt départemental et donne le droit à un soutien technique et financier du département du Val d'Oise à tous les porteurs de projet motivés par une démarche de préservation et de valorisation. Il n'est pas confondu avec le secteur à enjeu d'urbanisation. L'enjeu vis-à-vis des ENS est faible.



Carte 10 : ENS au droit de la commune de Luzarches

2.2.2.6 Zone à dominante humide

Selon la carte ci-dessous des zones à dominantes humides, définies sur l'ensemble du bassin Seine-Normandie, sont recensées en marge du cours d'eau l'Ysieux et du ru Popelin.

Le secteur à enjeu d'aménagement est relativement éloigné (400 m) de ces zones à dominante humide.

L'étude cartographique à l'origine de cette carte s'est basée sur la photo-interprétation d'orthophotoplans, associée à l'utilisation d'images satellites. Elle ne permet donc pas de définir une zone humide telle que définie par l'Arrêté du 24 juin 2008 et modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

Le rapport de présentation de l'étude de cartographie des zones à dominantes humides du bassin Seine - Normandie précise que : *"En contrepartie, cette étude présente des limites en termes de qualité descriptive (essentiellement, le type d'occupation du sol). Nombre d'informations descriptives utiles pour des biotopes humides peuvent être souhaitées n'ont pas fait l'objet de cette étude. Son échelle du 1 :50.000 en fait un précieux outil de repérage, mais reste insuffisante pour une localisation précise de limites à l'échelle parcellaire."*



Carte 11 : Localisation des zones à dominantes humides et de la zone d'étude sur la commune de Luzarches (source : agence de l'eau Seine Normandie)

En complément de cette première carte, sollicitées par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, deux équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'Agrocampus Ouest à Rennes (UMR SAS) ont produit une carte des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine.

Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

Selon ce document, le secteur à enjeu d'aménagement ne présente pas un milieu potentiellement humide.

Au regard des deux cartographies étudiées, l'enjeu zones à dominante humide (milieux potentiellement humides) est faible au droit du secteur étudié.



Carte 12 : Localisation des milieux potentiellement humides et de la zone à enjeu d'urbanisation sur la commune de Luzarches (source : agence de l'eau Seine Normandie)

2.2.2.7 SRCE (Corridors écologiques potentiels)

La loi de programmation pour la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) ont instauré les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) afin d'identifier la trame verte et bleue et de définir les mesures garantissant sa préservation ou sa remise en état.

Ce schéma sectoriel a été adopté au niveau de la région Île-de-France le 26 septembre 2013 (arrêté n°2013294-0001).

La Trame Verte et Bleue (TVB) a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles.

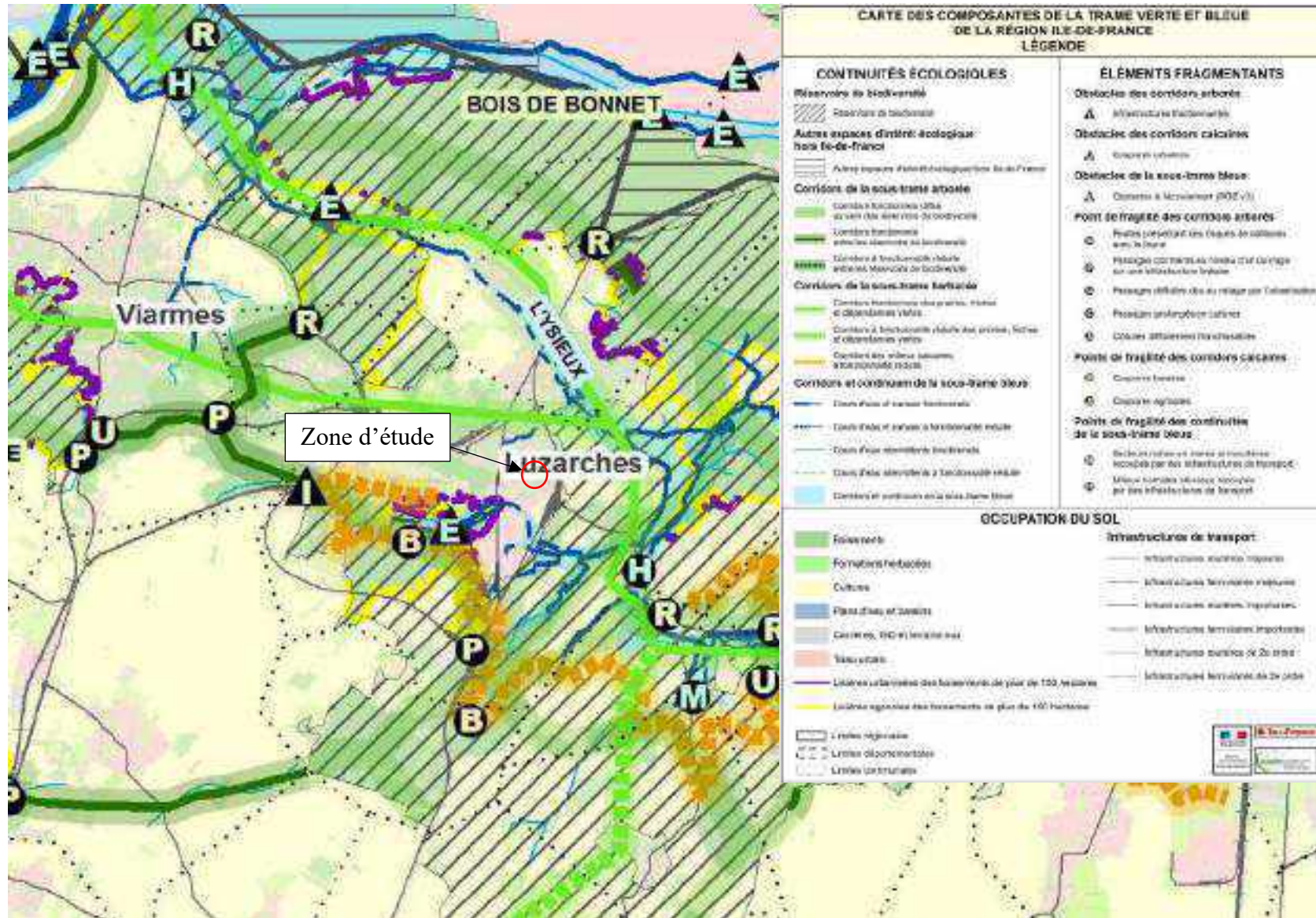
La trame verte et bleue est le réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées au travers de démarches de planification ou de projet à chaque échelle territoriale pertinente. C'est un outil d'aménagement durable du territoire. Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

La trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Elle doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

Selon le SRCE, aucun corridor n'est recensé au droit du centre bourg de la commune de Luzarches. Néanmoins, à l'est de la déviation communale (RD316), le territoire est recensé comme réservoir de biodiversité, avec corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes.

L'Ysieux et le ru du Popelin sont également recensés comme corridor et continuum de la sous-trame bleue (cours d'eau et canaux fonctionnels).



Carte 13 : Continuités écologiques au droit de la commune de Luzarches

Le SRCE permet d'identifier la trame verte et bleue présente au droit ou à proximité de la zone étudiée.

Ainsi, il n'existe pas de corridor identifié au droit du secteur à enjeu d'urbanisation et plus largement du centre bourg de la commune de Luzarches. Un réservoir de biodiversité occupe l'est du territoire communal et intègre des corridors des sous-trames herbacée et bleue. L'enjeu vis-à-vis de la trame verte et bleue est faible.

2.3 Plans, programmes et études applicables au projet

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), créé par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), détermine les conditions permettant d'assurer :

- Un principe d'équilibre
- Un principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale
- Un principe de respect de l'environnement

Il fixe les orientations générales et détermine les grands équilibres du territoire. Il s'articule autour des 3 principaux documents suivants :

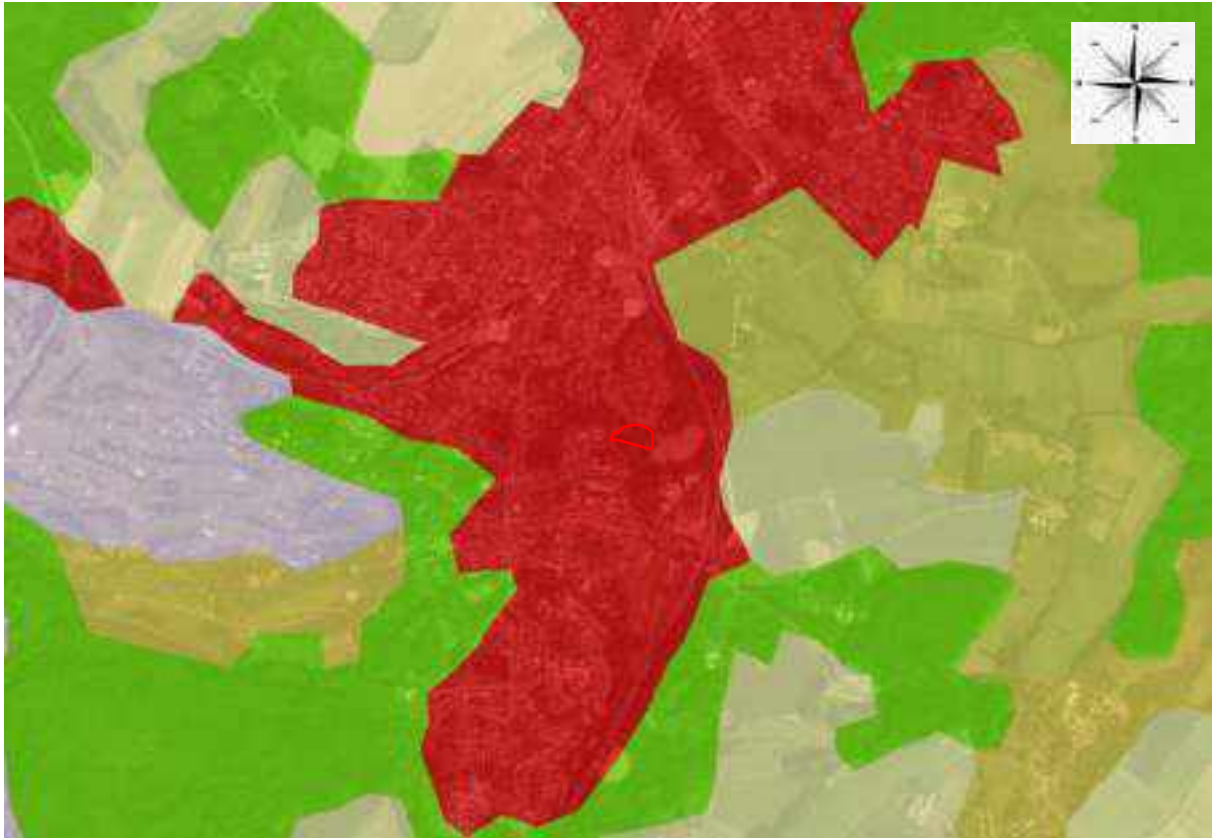
- Rapport de présentation du SCoT
- PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)
- Document d'Orientations Générales (DOG)

Dans le cas présent, la commune de Luzarches appartient à la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France. **A ce jour aucun SCOT n'a été élaboré à l'échelle de cette communauté de communes.**

2.4 Analyse faune, flore et habitats naturelles des bases de données existantes

Le présent chapitre constitue l'analyse faune, flore et habitats naturels de toutes les bases de données communales, régionales et nationales connues sur la faune et la flore : CBNBP : Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, DRIEAT, Clicnat, Picardie Nature, Agence Régionale de la Biodiversité, LPO : Ligue pour la Protection des Oiseaux, INPN : Inventaire National du Patrimoine Naturel, association naturaliste locale...)

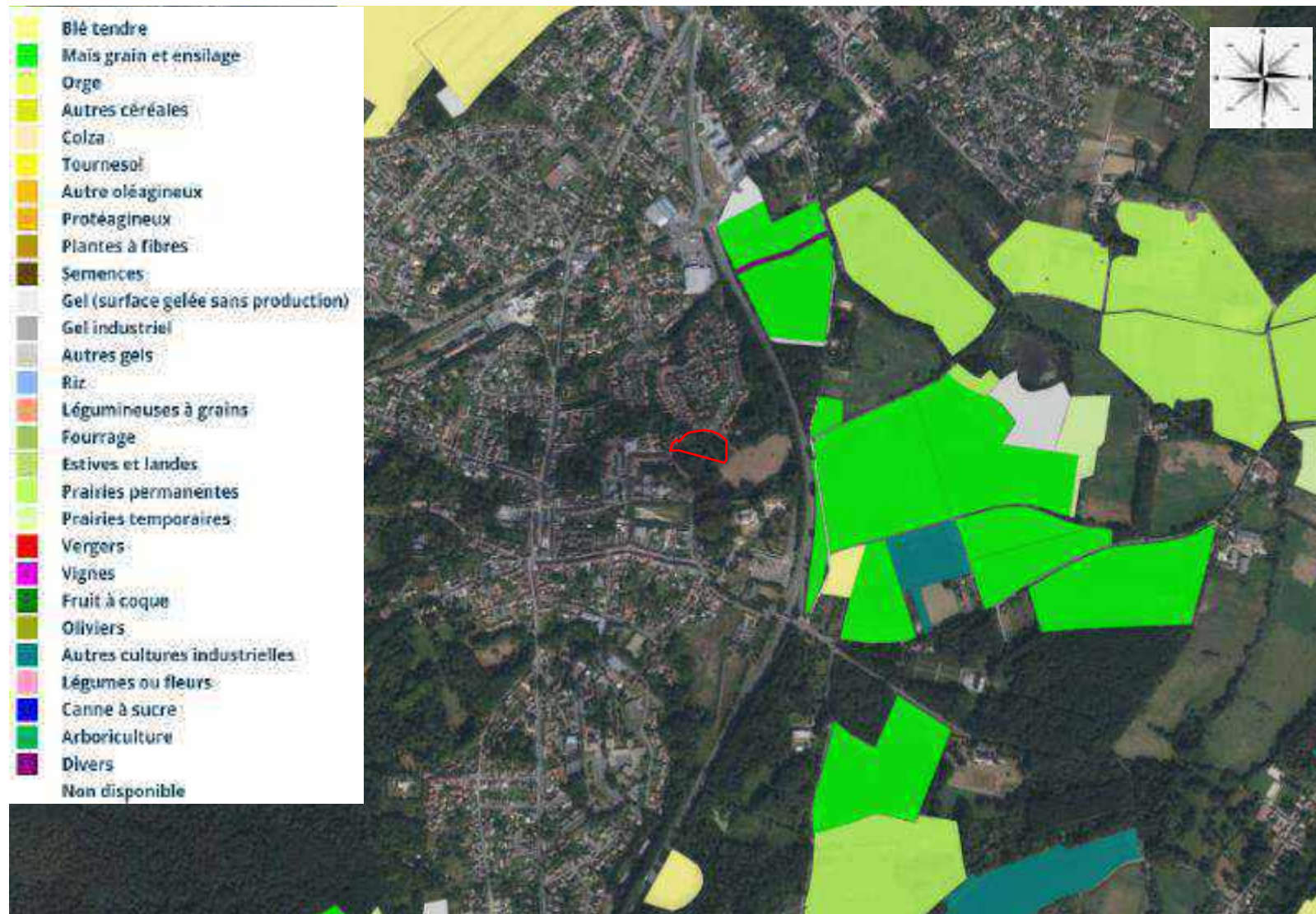
Selon la carte d'occupation des sols (2018) issue de Géoportail, basée sur la classification Corine Land Cover, la zone d'étude se trouve exclusivement au sein d'un tissu urbain.



Carte 14 : Carte d'occupation des sols, Corine Land Cover (2018)

Selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2021 (*source* : Géoportail), le secteur à enjeu d'aménagement n'est pas recensé comme zones de cultures déclarées par les exploitants.

Selon cette première analyse des grands habitats naturels au droit de la zone d'étude, celle-ci ne présente à priori pas d'enjeux « écologiques » vis-à-vis des aménagements projetés. Les habitats naturels référencés ne présentent pas de similitude avec les habitats d'intérêt cités au sein des Zones Natura 2000 et ZNIEFF.



Carte 15 : Occupation des sols (RPG 2019) et secteurs à enjeu d'aménagement

Les bases de données de l'Agence Régionale de la Biodiversité (GeoNat'idf & Biodiv'idF), Picardie Nature (Clicnat) et du CBNBP permettent un accès aux espèces faunistiques (ARB & Picardie Nature), floristiques et aux habitats naturels (CBNBP) présents sur les territoires communaux.

Au total, ces inventaires recensent 524 espèces végétales réparties de la façon suivante :

- 14 protégées
- 32 espèces sur la liste rouge régionale (CR, RN et VU)
- 60 déterminantes de ZNIEFF
- 7 exotiques envahissantes

En ce qui concerne les espèces protégées par arrêté ministériel au niveau national et régional, selon le CBNBP et les appartenances phytosociologique de ces taxons, la flore protégées déjà recensées au droit du territoire communal est inféodées aux milieux humides, marais, versant de cours d'eau et prairie. Sa présence au droit du secteur à enjeu d'aménagement (parc clôturé du Vieux Château avec strate arborescente clairsemée sur strate herbacée ou sol quasiment nu de sous-bois, éloigné de zone à dominante humide) est peu probable.

La liste détaillée des 14 espèces protégées est fournie en annexe 3 du présent diagnostic écologique.

En ce qui concerne la faune, les bases de données de l'agence régionale de la biodiversité (GeoNature & Biodiv'idF) et de Picardie Nature (Clicnat) listent les espèces faunistiques recensées sur la commune.

Selon la base de données de l'ARB (GeoNature & Biodiv'idF), qui propose une synthèse de ces observations, 195 espèces animales ont déjà été recensées sur le territoire communal, réparties de la façon suivante :

- 10 amphibiens et reptiles
- 98 insectes
- 18 mammifères
- 69 oiseaux

Parmi les espèces d'insectes déjà observées sur site, l'Agrion de mercure est classé « en danger » sur la liste rouge régionale. Elle est coutumière des eaux courantes claires avec végétation hygrophile abondante.

En ce qui concerne les oiseaux, les espèces suivantes sont classées de « quasi menacé » à « en danger » :

- Bruant jaune, Chardonneret élégant, Caille des blés sont considérés comme « quasi menacé » ;
- Tarier pâtre, Bondrée apivore, Verdier d'Europe, Bouvreuil pivoine et Linotte mélodieuse sont classés « vulnérables » ;
- Autour des Palombes, Bruant proyer et le Pouillot fitis sont classés « en danger ».

Le Bruant jaune, la Caille des blés, la Linotte mélodieuse, le Bruant proyer et le Tarier pâtre sont coutumiers des milieux ouverts, champs et marge herbeuse. Le Chardonneret élégant vit dans les vergers, parcs, jardins et autres lieux cultivés.

La Bondrée apivore et le Verdier d'Europe privilégient les milieux mixtes : forestier et espaces ouverts.

Le Bouvreuil pivoine, le Pouillot fitis et l'Autour des Palombes sont principalement forestiers.

Selon le site Picardie Nature qui propose une autre synthèse de ces observations, 54 espèces animales ont déjà été recensées sur le territoire communal, réparties de la façon suivante :

- 1 amphibiens et reptiles
- 15 insectes
- 10 mammifères
- 28 oiseaux

Sur ces 54 espèces animales, 3 espèces de chiroptères sont classées comme « quasi menacée ». Celles-ci sont non citées car jugées sensibles. Selon la liste rouge régionale des chiroptères, le Murin à oreille échancrées, le Murin de Benchstein, la Noctule commune, la Noctule de Leisler, la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Nathusius sont classées comme « quasi menacée ».

En ce qui concerne les espèces avifaunistiques, la Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*) est classée comme « quasi menacée » :

Elle fréquente les grandes forêts, humides ou plus sèches et les bois humides, sur sable ou argiles.

Sur la base de cette analyse bibliographique, les taxons potentiellement présents sur le site sont inféodés aux terrains clôturés occupés par une strate arborescente clairsemée sur strate herbacée ou sol quasiment nu de sous-bois, en continuité d'une zone urbaine.

La présence d'une des 14 plantes protégées déjà recensées sur le territoire communal semble peu probable sur ce type de milieu.

Elles devront être recherchées, tout comme les espèces avifaunistiques citées au sein de la liste rouge régionale (de « quasi menacée » à « en danger ») et coutumières des espaces semi-ouverts (Chardonneret élégant, Bondrée apivore, Verdier d'Europe, ...), selon la base de données de l'ARB et de Picardie Nature.

L'enjeu lié aux bases de données existantes est faible.

Les investigations menées dans le cadre de l'exploration de terrain visent à vérifier que les aménagements projetés ne constituent pas une menace contre la faune et la flore d'intérêt qui pourraient être recensées sur le secteur à urbaniser.

2.5 Conclusion sur les enjeux identifiés issus de l'analyse bibliographique

Selon la présente analyse bibliographique, le secteur à enjeu d'urbanisation, n'interfère pas directement avec le périmètre de protection suivant recensé sur le territoire communal :

- ZPS directive oiseaux : Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi (FR2212005)

De même le site étudié n'interfère pas avec les espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel suivant recensés sur le territoire communal :

- Le moulin de Luzarches (id : 110020088)
- Forêt de Coye : Les Hautes Coutumes (id : 110120023)
- Vallées de la Thève et de l'Ysieux (id : 110120061)

La commune de Luzarches se trouve également au cœur du PNR Oise – Pays de France.

Le secteur à enjeu d'aménagement n'est pas classé comme zone humide potentielle.

Selon le SRCE de la région, il n'existe pas de corridor identifié au droit du secteur à enjeu d'urbanisation étudié et plus largement au droit du centre bourg de la commune de Luzarches. Un réservoir de biodiversité occupe l'est du territoire communal et intègre des corridors des sous-trames herbacée et bleue.

La carte d'occupation des sols (2018) indique que la totalité de la zone étudiée se trouve au sein d'un tissu urbain localisé entre le centre bourg et la route départementale 316. Ainsi, il est peu probable de retrouver sur ce site, des habitats d'intérêt recensés au droit de la zone Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 listées précédemment.

Pour finir, selon l'analyse bibliographique, les taxons potentiellement présents sur le site sont inféodés aux espaces clôturés avec une strate arborescente clairsemée sur strate herbacée ou sol quasiment nu, en continuité d'une zone urbaine. La flore et la faune caractéristiques des habitats forestiers développés semblent peu probables au droit des zones d'étude.

3 Analyse in situ : exploration de terrain en novembre 2023

Suite à l'analyse bibliographique, un recensement faune, flore et habitats naturels a été réalisé sur 2 demi-journées de terrain (17 et 20 novembre 2023). Ceci afin d'inspecter le terrain concerné par l'emprise urbanisable et de déterminer les enjeux écologiques du site en présentiel.

Les habitats et espèces listées dans le cadre de l'étude bibliographique (cf. annexes 1, 2, et 3) ont été confrontés aux observations de terrain et cette analyse a permis d'aboutir à la délimitation et désignation d'habitats naturel.

3.1 Habitats naturels

3.1.1 Aspects méthodologiques

La définition de la carte des habitats est un élément essentiel de la présente étude. La précision de la carte est fonction des enjeux des projets sur les milieux naturels selon les 3 classes suivantes :

- Pour les projets à implanter dans les milieux banals, de faible impact prévisible (espace agricole intensif, espace fortement anthropisé en milieu urbain) : identifier et cartographier les habitats selon la nomenclature Corine-biotope de niveau 3, de préférence sur une photographie aérienne.
- Pour les projets de catégorie intermédiaire (espace agricole extensif, milieu naturel, ZNIEFF de type II, présence d'habitats ou d'espèces des listes rouges, zones humides) : identifier et cartographier les habitats selon la nomenclature Corine-biotope de niveau 3 ou par la méthode phytosociologique au stade de l'alliance, en spécifiant les habitats relevant de l'arrêté ministériel du 16 novembre 2001 (relatif à la liste des habitats et des espèces qui peuvent justifier la désignation de ZSC, Zones Spéciales de Conservation d'après la directive européenne habitats, faune, flore), ceux inscrits en liste rouge régionale et les zones humides telles que définies dans le décret n°2007-135 du 30 janvier 2007.
- Pour les projets en milieu sensible ou de fort impact prévisible (projet dans ou à proximité d'un site Natura 2000, PNR, APB, ZNIEFF de type I, présence d'espèces protégées, présence d'habitats d'intérêt communautaire) : identifier les secteurs présentant un intérêt patrimonial particulier (habitats relevant de l'arrêté ministériel du 16 novembre 2001 ou en liste rouge régionale), pousser la détermination jusqu'au niveau de l'association et faire des cartes en zoom de ces secteurs.

Dans le cas présent, l'emprise urbanisable est considérée dans des milieux banals (espace fortement anthropisé de type propriété clôturée à proximité immédiate du centre bourg de la commune de Luzarches).

Pour définir les habitats naturels présentés dans le chapitre suivant, la méthodologie suivante a été suivie :

- Photo-interprétation des grands ensembles floristiques (culture, strate herbacée, arbustive et arborescente) et quadrillage de ces zones de végétation homogène.
- Inventaires des placettes réparties à partir du quadrillage

- Description des cortèges floristiques (espèces caractéristiques, espèces phares, sensibilités...)

3.1.2 Recensement et descriptions des habitats

La description des formations végétales et des habitats ci-dessous repose sur la typologie "Corinne Biotope" (version mise à jour le 02/05/2013).

La typologie CORINE Biotopes est un système hiérarchisé de classification des habitats européens élaboré dans le cadre du programme CORINE (Coordination of Information on the Environment). L'objectif était d'identifier et de décrire les biotopes d'importance majeure pour la conservation de la nature au sein de la Communauté européenne. Cette typologie parue en 1991 (Devilleers et al.) comporte 2584 codes répartis en 7 grandes familles de milieux (1. Coastal and halophytic communities, 2. Non-marine waters, 3. Scrub and grassland, 4. Forests, 5. Bogs and marshes, 6. Inland rocks, screes and sands, 8. Agricultural land and artificial landscapes). Les habitats naturels et semi-naturels sont plus ou moins détaillés selon les cas avec une précision accrue pour certains types de végétations considérés comme ayant un fort intérêt patrimonial en Europe, les autres habitats sont traités plus sommairement.

Dans le cas présent, le niveau de précision minimum est le niveau 3.

Le grand ensemble recensé au droit de la zone à enjeu d'aménagement est le suivant :

Code corine niveau	Code EUNIS	Description	Code couleur sur la carte des habitats	Habitat d'intérêt communautaire (directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992)	Habitat de zone humide (arrêté du 24 juin 2008)
85.1	X11	Grands parcs Espaces verts grands et variés.		Non	Non

Tableau 1 : Habitats recensés sur les zones d'étude selon le Code CORINE

Légende :

Habitat coté « H » signifie que cet habitat, ainsi que, le cas échéant, tous les habitats de niveaux hiérarchiques inférieurs sont caractéristiques de zones humides.

Pour ces habitats cotés « p » (pro parte), de même que pour les habitats qui ne figurent pas dans ces listes (c'est-à-dire ceux qui ne sont pas considérés comme caractéristiques de zones humides), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats.

Dans le cas présent, le secteur à enjeu d'aménagement qui se situe au cœur du Parc du Vieux Châteaux est classé comme grand parc (code corine 85.1).

La carte des habitats naturels recensés au droit de la zone à enjeu d'aménagement est reprise ci-après :

Localisation des différents habitats :



Carte 25 : Localisation des habitats naturels recensés au droit des 3 secteurs à enjeu d'aménagement

Illustrations :



Parc avec strate arborescente clairsemée, sur strate herbacée ou sol quasiment nu, avec maison abandonnée (code corine : 85.1)

3.1.3 Enjeux habitats

La définition des habitats naturels met en évidence au droit du secteur un grand parc (Parc du Vieux Châteaux) au sein duquel s'insère la zone d'étude occupée par une strate arborescente clairsemée (Séquoia, Chêne, Saule Marsault, Cèdre, Thuya, Platane) en bonne santé sur une strate herbacée ou sol quasiment nu de sous-bois (parc, code corine : 85.1).

Cet habitat naturel, classé comme paysage artificiel selon le code corine, est fréquent et commun. Il ne peut être qualifié d'habitat d'intérêt communautaire de la directive « habitats » (directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992), ou être considéré comme un habitat caractéristique de zone humide au regard de l'arrêté du 24 juin 2008.

L'enjeu habitats naturels au droit de l'emprise urbanisable est faible.

3.2 Flore

3.2.1 Aspects méthodologiques

En complément de la définition des habitats, des relevés phytosociologiques ont été réalisés sur le secteur à enjeu d'aménagement. Les espèces ont été recensées et nommées par leur nom scientifique. Ainsi l'inventaire floristique a permis de :

- Identifier et cartographier pour cet habitat les espèces protégées en application des dispositions de l'article 12 de la directive habitats, faune, flore (qui renvoie à la liste d'espèces de l'annexe IV) ;
- Identifier et cartographier les espèces protégées en application des dispositions de l'article L. 411-1 et L.411-2 du code de l'environnement ;
- Identifier et cartographier les espèces inscrites en liste rouge régionale ;
- Préciser les statuts de menace des espèces et des habitats à partir notamment des listes rouges ;
- Préciser le degré de protection (régionale, nationale, internationale) des espèces.

3.2.2 Résultat de l'inventaire floristique

Suite à ce recensement, 44 espèces ont été recensées lors des investigations sur le secteur à enjeux d'aménagement. La flore présentée ci-dessous est typique des milieux anthropisés, parcelles enclavées, boisements de parc ancien (arbres issus de la composition du parc), terrain entretenu à proximité immédiate de zone urbaine.

Les investigations ponctuelles du terrain, couplées avec l'analyse bibliographique préalable, permettent d'appréhender les enjeux floristiques des sites destinés à l'urbanisation à plus ou moins long terme, dans le cadre du présent diagnostic écologique.

Le tableau « statuts des espèces floristiques recensées », permet de définir précisément le statut d'intérêt, de rareté et de protection de l'ensemble des espèces rencontrées sur site. Ces informations sont issues du jeu de données « Catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France ». Ce document est issu d'une extraction des taxons et données contenues dans la base de données Flora du CBNBP, en date du 01/09/2020.

Pour chaque espèce, les champs suivants sont renseignés :

- Nom complet
- Nom français
- Rareté régionale
- Protection nationale
- Protection régionale
- Cotation nationale (liste rouge)
- Cotation régionale (liste rouge)
- Directive Habitats, Faune, Flore – Annexe II, IV et V
- Déterminant de ZNIEFF
- Exotique envahissante au niveau national
- Indicateur Zones Humides

Les descriptions de ces différents champs sont fournies en annexe 4. Pour les définitions des différentes abréviations utilisées au sein du tableau, se référer au glossaire.

Nom taxon	Nom vernaculaire	Rar Région	Prot Nat	Prot Région	Cot UICN Nat	Cot UICN Région	Dir Hab	Dét ZNIEFF	Cot EEE Région	Ar ZH
<i>Artemisia vulgaris</i> L., 1753	Armoise commune, Herbe de feu	CCC			LC	LC				
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775	Aubépine à un style, Épine noire, Bois de mai	CCC			LC	LC				
<i>Heracleum sphondylium</i> L., 1753	Berce commune	CCC			LC	LC				
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons	C			NA				Potentielles implantées	
<i>Daucus carota</i> L., 1753	Carotte sauvage, Daucus carotte	CCC			LC	LC				
<i>Carpinus betulus</i> L., 1753	Charme, Charmille	CCC			LC	LC				
<i>Quercus robur</i> L., 1753	Chêne pédonculé, Gravelin	CCC			LC	LC				
<i>Quercus petraea</i> Liebl., 1784	Chêne sessile, Chêne rouvre, Chêne à trochets	CCC			LC	LC				
<i>Chenopodium album</i> L., 1753	Chénopode blanc, Senousse	CCC			LC	LC				
<i>Cirsium vulgare</i> (Savi) Ten., 1838	Cirse commun, Cirse à feuilles lancéolées, Cirse lancéolé	CCC			LC	LC				
<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Conyze du Canada	CCC			NA				Potentielles implantées	
<i>Dactylis glomerata</i> L., 1753	Dactyle aggloméré, Pied-de-poule	CCC			LC	LC				
<i>Prunus spinosa</i> L., 1753	Épine noire, Prunellier, Pelossier	CCC			LC	LC				
<i>Acer campestre</i> L., 1753	Érable champêtre, Acéraille	CCC			LC	LC				
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Érable sycomore, Grand Érable	CCC			LC					
<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753	Frêne élevé, Frêne commun	CCC			LC	LC				
<i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P.Beauv. ex J.Presl & C.Presl, 1819	Fromental élevé, Ray-grass français	CCC			LC	LC				
<i>Galium aparine</i> L., 1753	Gaillet gratteron, Herbe collante	CCC			LC	LC				
<i>Fagus sylvatica</i> L., 1753	Hêtre, Fouteau	CC			LC	LC				
<i>Lamium album</i> L., 1753	Lamier blanc, Ortie blanche, Ortie morte	CCC			LC	LC				
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise, Laurier-palme	AC			NA				Potentielles implantées	
<i>Hedera helix</i> L., 1753	Lierre grim pant, Herbe de saint Jean	CCC			LC	LC				
<i>Glechoma hederacea</i> L., 1753	Lierre terrestre, Gléchome Lierre terrestre	CCC			LC	LC				
<i>Aesculus hippocastanum</i> L., 1753	Marronnier d'Inde, Marronnier commun				NA					

Nom taxon	Nom vernaculaire	Rar Région	Prot Nat	Prot Région	Cot UICN Nat	Cot UICN Région	Dir Hab	Dét ZNIEFF	Cot EEE Région	Ar ZH
<i>Prunus avium</i> var. <i>avium</i> (L.) L., 1755	Merisier	.								
<i>Corylus avellana</i> L., 1753	Noisetier, Avelinier	CCC			LC	LC				
<i>Urtica dioica</i> L., 1753	Ortie dioïque, Grande ortie	CCC			LC	LC				
<i>Rumex acetosa</i> L., 1753	Oseille des prés, Rumex oseille	CCC			LC	LC				
<i>Bellis perennis</i> L., 1753	Pâquerette	CCC			LC	LC				
<i>Heracleum sphondylium</i> L., 1753	Patte d'ours, Berce commune, Grande Berce	CCC			LC	LC				
<i>Poa annua</i> L., 1753	Pâturin annuel	CCC			LC	LC				
<i>Taraxacum officinale</i> F.H.Wigg., 1780	Pissenlit	CCC?			LC					
<i>Plantago lanceolata</i> L., 1753	Plantain lancéolé, Herbe aux cinq coutures	CCC			LC	LC				
<i>Platanus x hispanica</i> Mill. ex Münchh., 1770	Platane	.								
<i>Rubus fruticosus</i> L., 1753	Ronce commune	CCC				LC				
<i>Rosa canina</i> L., 1753	Rosier des chiens, Rosier des haies	C?			LC	LC				
<i>Salix caprea</i> L., 1753	Saule marsault, Saule des chèvres	CCC			LC	LC				
<i>Sequoia sempervirens</i> (D.Don) Endl., 1847	Séquoia	.			NA					
<i>Sambucus nigra</i> L., 1753	Sureau noir, Sampéchier	CCC			LC	LC				
<i>Thuja plicata</i> Donn ex D.Don, 1824	Thuya géant	.			NA					
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop., 1771	Tilleul à grandes feuilles	CC			LC	LC				
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle, Érigéron annuel	C			NA				Potentielles implantées	
<i>Viburnum lantana</i> L., 1753	Viorne mancienne	CC			LC	LC				
<i>Alopecurus pratensis</i> L., 1753	Vulpin des prés	C			LC	LC				

Tableau 2 : Statuts des espèces floristiques recensées

Illustrations :



Ronce commune (*Rubus fruticosus*) et Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis*)



Chêne pédonculé (*Quercus robur*) et Séquoia (*Sequoia sempervirens*)



Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) et Berce commune (*Heracleum sphondylium*)

3.2.2.1 Espèces remarquables

Parmi ces 44 espèces, aucune espèce ne peut être considérée comme remarquable (soit au moins assez commune, selon l'indice de rareté du taxon pour ce territoire [selon V. BOULLET 1988 et 1990, V. BOULLET et V. TREPS]).

3.2.2.2 Espèces patrimoniales

Sont considérés comme d'intérêt patrimonial :

1. les taxons bénéficiant d'une PROTECTION légale au niveau international (annexes II et IV de la Directive Habitats, Convention de Berne), national (liste révisée au 1er janvier 1999) ou régional (arrêté du 1er avril 1991), ainsi que les taxons bénéficiant d'un arrêté préfectoral de réglementation de la cueillette. Ne sont pas concernés les taxons dont le statut d'indigénat est C (cultivé), S (subspontané) ou A (adventice) ;
2. les taxons déterminants de ZNIEFF (liste régionale élaborée en 2005) ;
3. les taxons dont l'indice de MENACE est égal à NT (quasi menacé), VU (vulnérable), EN (en danger), CR (en danger critique d'extinction) ou CR* (préssumé éteint) au niveau régional ou à une échelle géographique supérieure ;

Dans le cas présent, aucune des 44 espèces ne peut être qualifiée de patrimoniale.

3.2.2.3 Espèces déterminantes de ZNIEFF

Au droit du secteur à enjeu d'aménagement et selon le tableau 2, aucun taxon n'est considéré comme appartenant à la liste des plantes déterminantes de ZNIEFF sur le territoire de l'Ile-de-France.

3.2.2.4 Espèces déterminantes de zones humides

Aucun taxon recensé n'est classé comme indicateur national des zones humides. Ce statut est affecté d'après la liste des espèces végétales indicatrices des zones humides figurant à l'annexe 2.1 de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

3.2.2.5 Espèces exotiques envahissantes

Les espèces exotiques envahissantes constituent la seconde cause de régression de la biodiversité au niveau mondial. Leurs impacts sur les activités humaines sont évalués à 500 milliards de \$ par an par le Programme des Nations Unies pour l'Environnement et à 65 milliards d'€ par la Commission européenne pour la seule Union.

4 espèces exotiques potentiellement implantées mais actuellement non envahissantes ont été observées au droit du secteur étudié, il s'agit de :

- Buddléia de David (*Buddleja davidii*)
- Conyze du Canada (*Erigeron canadensis*)
- Laurier palme (*Prunus laurocerasus*)
- Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)

3.2.2.6 Espèces protégées

Selon le tableau ci-après, aucune espèce recensée n'est protégée :

Niveau	Statut de protection	Nombre d'espèces relevés
Européen	DIRECTIVE EUROPEENNE_HABITAT_FAUNE_FLORE	0
National	Arrêté interministériel du 20 janvier 1982 (Annexes 1 & 2)	0
Régional	Arrêté du 11 mars 1991	0

Tableau 3 : Espèces végétales protégées

Aucune espèce ne fait l'objet d'une protection aux niveaux européen, national ou régional.

3.2.3 Enjeux flore

Les arbres (Chêne, Séquoia, Platane, ...) issus de la constitution du parc dominant le site et ne permettent pas un développement riche et varié des strates végétatives inférieures.

La zone d'étude est occupée par des espèces communes, non remarquables, non protégées (échelles européenne, nationale et régionale), non déterminantes de ZNIEFF et non déterminantes de zone humide (arrêté du 24 juin 2008). Les espèces protégées (source : CBNBP) citées au sein du chapitre 2.4 : n'ont pas été observées lors des investigations de terrain.

Il est à noter que 4 espèces exotiques ont été observées.

L'enjeu flore peut-être qualifié de faible.

Des préconisations de prise en compte des observations faites au droit du secteur (espèces exotiques) sont détaillées au sein du chapitre 5.

3.3 Faune

Les investigations de terrain et la mise en place d'enregistrement diurne et nocturne (acoustique : avifaune, et ultrasonique : chiroptère) ont également permis de noter la faune observée et/ou supposée sur site, selon les caractéristiques des habitats naturels recensés.

3.3.1 Mammifères terrestres

Sur la base de la localisation du secteur à enjeu d'urbanisation, les prospections ont été réalisées afin de localiser les zones les plus favorables aux mammifères.

Au cours de ces repérages, toutes les observations directes ou indirectes (traces et indices) se rapportant aux mammifères sont consignées. Une caméra nocturne (piège photographique) a également été installée au cœur de la zone étudiée.



Caméras nocturnes (piège photographique) installée au cœur la zone d'étude

La zone d'étude intègre un grand parc clôturé (Parc du Vieux Château) localisé entre la route départementale 316 et le centre bourg. La présence de plusieurs mammifères terrestres de taille importante, tels que le Cerf ou le Chevreuil semble peu probable et n'a pas été constatée directement ou indirectement.

Seul l'Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*) a été capté par le piège photographique.



Ecureuil roux (Sciurus vulgaris) enregistré au piège photographique le 19/11/2023

Par ailleurs, étant donnée la configuration des lieux, le secteur à enjeux d'aménagement peut être visité par des mammifères terrestres de taille intermédiaire tels que le Renard roux (*Vulpes vulpes*), le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), la Taupe d'Europe (*Talpa europaea*) ou le Lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*).

L'absence d'observation directe de ces espèces peut s'expliquer par la période de recensement retenu qui n'est pas optimale pour le recensement des mammifères terrestres (reproduction et déplacement entre avril et septembre).

Selon le tableau ci-après, ces espèces sont communes. Elles présentent un statut de préoccupation mineure au sein des listes rouges avec un état de conservation favorable.

3 espèces sont inscrites à la convention de Berne. Cette « Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe » a été adoptée à Berne (Suisse) le 19 septembre 1979 et est entrée en vigueur le 6 juin 1982. L'annexe III liste les espèces de la faune protégées.

Enfin, l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe sont des espèces protégées en France selon l'article 2 de la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire français et les modalités de leur protection.

Extrait de l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. :

"Pour les espèces de mammifères dont la liste est fixée ci-après :

I. - Sont interdits sur tout le territoire métropolitain et en tout temps la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel.

II. - Sont interdites sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente, ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants, la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces

interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques.

III. - Sont interdits sur tout le territoire national et en tout temps la détention, le transport, la naturalisation, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation commerciale ou non, des spécimens de mammifères prélevés :

- dans le milieu naturel du territoire métropolitain de la France, après le 19 mai 1981 ;

- dans le milieu naturel du territoire européen des autres Etats membres de l'Union européenne, après la date d'entrée en vigueur de la directive du 21 mai 1992 susvisée."

Nom du taxon		Indice de rareté IdF	Statut de menace régionale (source liste hauts de France, absence de liste en IdF)	Situation réglementaire										Etat de conservation	Priorité de conservation
Nom scientifique	Nom vulgaire			92/43/CEE annexe II	Espèce protégée française	92/43/CEE annexe IV	Convention Berne annexe II	Convention Bonn annexe I	92/43/CEE annexe V	Convention Bern annexe	Convention Washington	CITES annexe CI			
<i>Sciurus vulgaris</i>	Ecureuil roux	C	LC	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Favorable	Non prioritaire	
<i>Erinaceus europaeus</i>	Hérisson d'Europe	C	LC	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Favorable	Non prioritaire	
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Lapin de garenne	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Favorable	Non prioritaire	
<i>Vulpes vulpes</i>	Renard roux	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Favorable	Non prioritaire	
<i>Talpa europaea</i>	Taube d'Europe	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Favorable	Non prioritaire	

Tableau 4 : Bilan recensement mammifère

En conclusion, la zone étudiée n'est pas favorable à l'installation permanente de la macrofaune (Chevreuil, Cerf élaphe). Le secteur appartient à un parc intégralement grillagé, ce qui limite son accès.

Comme le montre l'enregistrement du piège photographique, le secteur abrite des Ecureuils roux qui profitent des arbres issus de la constitution du parc. Etant donné la configuration des lieux (rupture de continuité écologique en périphérie du site : clôture), ce secteur ne constitue pas une zone de transit pour accéder à des milieux plus favorables.

Les mammifères observés ou supposés sont communs avec un état de conservation favorable et non prioritaire.

L'enjeu mammifère terrestre est jugé faible.

3.3.2 Avifaune

Afin de recenser les oiseaux, les relevés ont été réalisés par observations visuelles/écoutes directes en prospectant l'ensemble des zones et par la mise en place de point d'écoute entre 7h et 9h au cœur de la zone à urbaniser.

La période d'investigation (novembre) est favorable à l'observation et l'écoute des espèces en migration. Les oiseaux nicheurs (reproducteurs), dont l'observation est principalement faite au printemps, ont également été recherchés.

Au total, 16 espèces ont été observées/écoutées au droit du secteur à enjeu d'aménagement.

Aucune des espèces avifaunistiques, considérées comme « quasi menacée » à « en danger », citées dans le chapitre 2.4 (source : ARB et Picardie Nature) n'a été observées au droit du secteur à enjeu d'aménagement.

Ces 16 espèces sont classées avec une préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition est faible) au sein de la liste rouge régionale. Elles sont toutes classées communes à très communes avec une non priorité de conservation.

9 des espèces observées (Buse variable, Grimpereau des jardins, Grosbec casse noyaux, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Pouillot véloce, Rougegorge familier et Troglodyte mignon) sont classées comme protégées en France au titre de l'article 3 de l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Pour les espèces d'oiseaux dont la liste est fixée par l'article 3 :

I. — Sont interdits sur tout le territoire métropolitain et en tout temps ;

— la destruction intentionnelle ou l'enlèvement des œufs et des nids ;

— la destruction, la mutilation intentionnelles, la capture ou l'enlèvement des oiseaux dans le milieu naturel ;

— la perturbation intentionnelle des oiseaux, notamment pendant la période de reproduction et de dépendance, pour autant que la perturbation remette en cause le bon accomplissement des cycles biologiques de l'espèce considérée.

II. — Sont interdites sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques.

III. — Sont interdits sur tout le territoire national et en tout temps la détention, le transport, la naturalisation, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation commerciale ou non des spécimens d'oiseaux prélevés :

— dans le milieu naturel du territoire métropolitain de la France, après le 19 mai 1981 ;

— dans le milieu naturel du territoire européen des autres Etats membres de l'Union européenne, après la date d'entrée en vigueur dans ces Etats de la directive du 2 avril 1979 susvisée."

Nom du taxon		Statut d'origine	Statut biologique	Indice de rareté	Statut de menace régionale	Situation réglementaire									
Nom scientifique	Nom vulgaire					91/43/CEE annexe II	78/409/CEE annexe I	Espèce protégée française	91/43/CEE annexe IV	Convention Berne annexe II	Convention Bonn annexe I et II	91/43/CEE annexe V	Convention Berne annexe III	Convention Washington annexe I, II et III	CITES annexe C1
<i>Buteo buteo butea</i>	Buse variable	sauvage	reproducteur	C	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui
<i>Corvus frugilegus</i> Linné, 1758	Corbeau freux	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Corvus corone</i> Linné, 1758	Corneille noire	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Garrulus glandarius</i>	Geai des chênes	sauvage	reproducteur	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Certhia brachydactyla</i> C.L. Brehm, 1820	Grimpereau des jardins	sauvage	reproducteur	C	LC	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Coccothraustes coccothraustes</i> (Linnaeus, 1758)	Grosbec casse noyaux	sauvage	reproducteur	AC	LC	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Turdus merula</i> Linné, 1758	Merle noir	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Non
<i>Parus caeruleus</i> Linné, 1758	Mésange bleue	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Parus major</i> Linné, 1758	Mésange charbonnière	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Columba palumbus palumbus</i> Linné,	Pigeon ramier	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Pica pica</i> (Linné, 1758)	Pie bavarde	sauvage	reproducteur	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinson des arbres	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non
<i>Phylloscopus collybita</i> (Vieillot, 1817)	Pouillot véloce	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Erithacus rubecula</i> (Linné, 1758)	Rougegorge familier	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non
<i>Streptopelia decaocto decaocto</i>	Tourterelle turque	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non
<i>Troglodytes troglodytes troglodytes</i>	Troglodyte mignon	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non

Tableau 5 : Avifaune recensée



Geai des chênes (Garrulus glandarius) observé au piège photographique

Sur la base de cet inventaire, les espèces avifaunistiques recensées présentent un indice de rareté commun à très commun avec une non priorité de conservation.

Néanmoins, étant donné le statut de protection à l'échelle nationale de 9 espèces observées et la présence d'une strate arborescente au droit de la zone d'étude, des préconisations de prise en compte de ce statut sont faites dans le chapitre 5.

Les enjeux avifaunes sur le site destiné à l'urbanisation apparaissent comme moyens.

3.3.3 Chiroptères

La période retenue pour le présent diagnostic écologique n'est pas favorable à l'écoute des chauves-souris. Celles-ci ont une période d'hibernation de décembre à janvier (comptage au sein des gîtes) et sont en estivage de juin à août (écoutes nocturnes). En dehors de ces périodes elles peuvent occuper des gîtes de transit printanier et des gîtes d'accouplement.

Néanmoins, comme pour l'avifaune, un enregistreur à ultrason (Song Meter Mini Bat) a été installé au droit du secteur à enjeu d'aménagement. Cette campagne d'enregistrement s'est déroulée les nuits du 17 au 20 novembre 2023.

Ces écoutes d'ultra-son, ont été réalisées à l'aide d'un enregistreur automatique. Comme pour l'avifaune, il s'agit de l'enregistreur Song Meter Mini Bat de Wildlife acoustics. Celui-ci peut enregistrer en temps réel les cris des chiroptères, ces données sont ensuite analysées grâce au logiciel kaleidoscope développé par la même société. Il permet de restituer une liste d'espèce, le nombre de contact associé et un indice de confiance d'identification. Toutes les fréquences d'émission des chauves-souris ont été balayées avec une préférence pour les fréquences situées entre 25 et 60kHz, utilisées par la majorité des espèces européennes.

Résultats de la campagne d'enregistrement d'ultrason au droit du secteur à enjeu d'aménagement :

Au droit de la parcelle concernée par la présente étude, les enregistrements nocturnes d'ultrason effectués entre le 17 et le 20 novembre 2023, n'ont pas mis en évidence d'activité chiroptérologique.

L'absence d'espèce recensée peut s'expliquer par la période de recensement choisie dans le cadre du présent diagnostic ou par l'absence effective de chauve-souris au droit de la zones étudiée (absence de gîte de transit : accouplement).

En l'état, l'enjeu chiroptère peut être qualifié de faible.

3.3.4 Autres espèces faunistiques

La période retenue pour le présent diagnostic écologique n'est pas favorable à l'observation des amphibiens (sortie d'hibernation puis reproduction entre mars et juin) et des reptiles (sortie d'hibernation entre avril et juin).

Ces espèces sont associées aux milieux aquatiques lors de leur reproduction, que ce soit les cours d'eau, les milieux humides et les étangs.

Comme expliqué précédemment, la zone d'étude est éloignée des cours d'eau, des plans d'eau et des zones à dominante humide.

Selon les bases de données étudiées, peu d'espèces de reptile ou d'amphibien ont déjà été recensées sur le territoire communal de Luzarches. Elles présentent des statuts de préoccupation mineur.

Enfin, en ce qui concerne les insectes qui peuvent être observés du mois d'avril au mois de septembre, comme pour les amphibiens et reptiles, la période retenue pour le présent diagnostic n'est pas favorable à leur recensement.

Selon la base de données de l'ARB, une espèce d'insecte est classée « en danger » sur la liste rouge régionale. Elle est coutumière des eaux courantes claires avec végétation hygrophile abondante. Les 97 autres taxons déjà observés présentent un statut de menace de préoccupation mineure.

Les enjeux amphibiens, reptiles et insectes sont jugés faibles au regard des habitats naturels recensés, de l'inventaire bibliographique et des prospections de terrain.

4 Synthèse des enjeux écologiques

Selon l'analyse bibliographique et la phase d'exploration de terrain, la synthèse de l'étude fait état des observations et des enjeux écologiques suivants :

Habitats naturels, faune et flore	Enjeux environnementaux	Appréciation de l'enjeu
Analyse bibliographique		
RNR	La RNR la plus proche se trouve à 11 km à l'ouest du territoire communal de Luzarches et au sein d'un bassin versant hydrographique différent (rivière Oise) par rapport à l'emplacement de la commune d'étude (rivière Ysieux). Les deux entités se trouvent au sein d'environnements différents : versant ouest de la vallée de l'Ysieux pour la commune de Luzarches et vallée alluviale pour la RNR. Les similitudes entre les habitats naturels recensés sur le secteur à enjeu d'aménagement et au droit de la RNR semblent donc peu probable.	Faible
Zone Natura 2000	Un site Natura 2000 (Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi) se situe au droit du territoire communal de Luzarches. Le secteur à enjeu d'aménagement situé allée du Pays de France est localisé 1,5 km à l'ouest de l'emprise de la zone Natura 2000 Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi. Par rapport à la vallée de l'Ysieux, ces deux entités se trouvent sur des versant opposées. Les 3 autres zones Natura 2000, Sites de Seine-Saint-Denis, Marais forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville et Coteaux de l'Oise autour de Creil se situent au sein d'unités hydrographiques différentes par rapport à la zone d'étude.	Faible
ZNIEFF	Deux Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 1 sont recensées au droit de la commune de Luzarches : <ul style="list-style-type: none"> • Le moulin de Luzarches (id : 110020088) • Forêt de Coye : Les Hautes Coutumes (id : 110120023) La zone « Le moulin de Luzarches » se situe 500 m à l'est de la zone à enjeu d'aménagement étudiée. La Forêt de Coye est située 2,5 km au nord-est de l'allée Pays de France.	Faible

Habitats naturels, faune et flore	Enjeux environnementaux	Appréciation de l'enjeu
	Elles ne sont pas localisées au droit ou en limite de la zone étudiée.	
PNR	<p>La zone étudiée se situe au sein du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France. Ce parc intègre les enjeux de biodiversité que sont les zones naturelles d'intérêt reconnu citées précédemment (zone Natura 2000, ZNIEFF et ZICO).</p> <p>Selon la charte du PNR (chap. 1, Art 1.1.1), il est imposé « <i>au sein du parc, hors site urbains constitués, toute nouvelle urbanisation ou nouvelle construction étrangère à l'exploitation du milieu (activités agricoles et forestières), est proscrite à moins de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 hectares</i> ».</p> <p>Le secteur à enjeu d'aménagement n'est pas situé en limite de lisière forestière.</p>	Faible
ENS	<p>Un ENS est recensé sur le territoire communal, sur le versant est de la vallée de l'Ysieux et environ 1 km à l'est de la zone étudiée. Il s'agit du site Bois et marais de Gouy, ENS départemental qui intègre un espace naturel privé d'intérêt départemental.</p> <p>Il n'est pas confondu avec le secteur à enjeu d'urbanisation.</p>	Faible
Zone à dominante humide	La zone à enjeu d'urbanisation n'est pas classée comme zone à dominante humide ou milieu potentiellement humide, selon les cartes étudiées.	Faible
SRCE	Il n'existe pas de corridor identifié au droit du secteur à enjeu d'urbanisation et plus largement du centre bourg de la commune de Luzarches. Un réservoir de biodiversité occupe l'est du territoire communal et intègre des corridors des sous-trames herbacée et bleue.	Faible
Base de données existantes (géoservice)	<p>Les taxons potentiellement présents sur le site sont inféodés aux terrains clôturés occupés par une strate arborescente clairsemée sur strate herbacée ou sol quasiment nu de sous-bois, en continuité d'une zone urbaine.</p> <p>La présence d'une des 14 plantes protégées déjà recensées sur le territoire communal semble peu probable sur ce type de milieu.</p> <p>Elles devront être recherchées, tout comme les espèces avifaunistiques citées au sein de la liste rouge régionale (de « quasi menacée » à « en danger ») et coutumières des espaces semi-ouverts (Chardonneret élégant, Bondrée apivore, Verdier d'Europe, ...), selon la base de données de l'ARB et de Picardie Nature.</p>	Faible
Analyse in situ		
Habitats naturels	La définition des habitats naturels met en évidence au droit du secteur un grand parc (Parc du Vieux Châteaux) au sein duquel s'insère la zone d'étude occupée par une strate arborescente clairsemée (Séquoia, Chêne, Saule Marsault, Cèdre, Thuya, Platane) en bonne santé sur une strate herbacée ou sol quasiment nu de sous-bois (parc, code corine : 85.1).	Faible

Habitats naturels, faune et flore	Enjeux environnementaux	Appréciation de l'enjeu
	Cet habitat naturel, classé comme paysage artificiel selon le code corine, est fréquent et commun. Il ne peut être qualifié d'habitat d'intérêt communautaire de la directive « habitats » (directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992), ou être considéré comme un habitat caractéristique de zone humide au regard de l'arrêté du 24 juin 2008.	
Flore	<p>Les arbres (Chêne, Séquoia, Platane, ...) issus de la constitution du parc dominant le site et ne permettent pas un développement riche et varié des strates végétatives inférieures.</p> <p>La zone d'étude est occupée par des espèces communes, non remarquables, non protégées (échelles européenne, nationale et régionale), non déterminantes de ZNIEFF et non déterminantes de zone humide (arrêté du 24 juin 2008). Les espèces protégées (source : CBNBP) citées au sein du chapitre 2.4 : n'ont pas été observées lors des investigations de terrain.</p> <p>Il est à noter que 4 espèces exotiques ont été observées.</p> <p>Des préconisations de prise en compte des observations faites au droit du secteur (espèces exotiques) sont détaillées au sein du chapitre 5.</p>	Faible
Mammifères terrestres	<p>La zone étudiée n'est pas favorable à l'installation permanente de la macrofaune (Chevreuil, Cerf élaphe). Le secteur appartient à un parc intégralement grillagé, ce qui limite son accès.</p> <p>Comme le montre l'enregistrement de la caméra nocturne, le secteur abrite des écureuils roux qui profitent des arbres issus de la constitution du parc. Etant donné la configuration des lieux (rupture de continuité écologique en périphérie du site : clôture), ce secteur ne constitue pas une zone de transit pour accéder à des milieux plus favorables.</p> <p>Les mammifères observés ou supposés sont communs avec un état de conservation favorable et non prioritaire.</p>	Faible
Avifaune	<p>Les espèces avifaunistiques recensées présentent un indice de rareté de commun à très commun avec une non priorité de conservation.</p> <p>Néanmoins, étant donné le statut de protection à l'échelle nationale de 9 espèces observées et la présence d'une strate arborescente au droit de la zone d'étude, des préconisations de prises en compte de ce statut sont faites dans le chapitre 5.</p>	Moyen

Habitats naturels, faune et flore	Enjeux environnementaux	Appréciation de l'enjeu
Chiroptères	Au droit de la parcelle concernée par le secteur à enjeu d'aménagement, les enregistrements nocturnes d'ultrason effectués entre le 17 et le 20 novembre 2023, n'ont pas mis en évidence d'activité chiroptérologique. L'absence d'espèce recensée peut s'expliquer par la période de recensement choisie dans le cadre du présent diagnostic ou par l'absence effective de chauve-souris au droit de la zones étudiée (absence de gîte de transit : accouplement).	Faible
Autres espèces faunistiques	Les enjeux amphibiens, reptiles et insectes sont jugés faibles au regard des habitats naturels recensés, de l'inventaire bibliographique et des prospections de terrain.	Faible

Tableau 6 : Grille d'évaluation des enjeux environnementaux au droit du secteur à enjeu d'urbanisation étudié

5 Propositions de mesures au regard des enjeux observés

5.1 Gestion des espèces exotiques recensées :

La présente partie vise à proposer des mesures de prévention pour lutter contre la prolifération des espèces exotiques recensées au droit du secteur à enjeu d'aménagement.

Les espèces exotiques envahissantes sont conformément aux définitions de l'UICN (Union Internationale pour la conservation de la nature), de la Convention sur la diversité biologique, du Parlement européen et du Conseil de l'Europe, **des espèces introduites par l'homme en dehors de son aire de répartition naturelle (volontairement ou fortuitement) et dont l'implantation et la propagation menacent les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques et/ou économiques et/ou sanitaires négatives.**

Les modalités de gestion proposées ci-après sont issues du Centre de Ressources Espèces Exotiques Envahissantes et/ou du Conservatoire Botanique National de Bailleul (CBNB).

5.1.1 Buddléia de David (*Buddleja davidii*)

Modalités d'introduction en France et impacts documenté

Le Buddléia a été introduit délibérément pour l'ornement en France par le père David, en 1869. Les premiers envois de graine arrivent en 1893 et la plante commence à être largement cultivée à partir de 1916. Il existe plus de 90 cultivars sélectionnés depuis les années 1920 (Fried 2012 ; FCBN 2010).

Le buddléia peut former rapidement des peuplements monospécifiques denses qui peuvent exclure localement d'autres espèces. Il pose un réel problème dans certaines ripisylves (blocage de la régénération naturelle dans les forêts riveraines, concurrence avec les formations pionnières à saules et peupliers, risque de disparition d'espèces endémiques de lits de torrents par modification du milieu et compétition) (Fried 2012 ; FCBN, 2010).

Modalités de gestion

L'arrachage manuel des jeunes pousses ou arbustes est considéré comme la méthode la plus efficace pour gérer le buddléia. L'utilisation d'un treuil ou la réalisation d'un tronçonnage suivi d'un dessouchage permet de compléter la méthode manuelle sur des sujets dont le tronc et le système racinaire sont plus développés. Prévoir au moins un passage de suivi les trois années suivant la première intervention pour contrôler qu'il n'y a pas de rejets, et les arracher le cas échéant. Les perturbations du milieu occasionnées par l'arrachage et le dessouchage/tronçonnage des jeunes pousses ou des arbustes de Buddléia favorisent leur reprise. La plantation d'espèces indigènes adaptées au biotope est donc préconisée afin de limiter la repousse des arbustes.

La coupe mécanique des inflorescences, réalisée immédiatement après la floraison et avant la formation de graines (entre juin et octobre) peut également être réalisée sur des petites surfaces. Elle permet d'empêcher la formation de graines et par conséquent de limiter la dissémination de l'espèce. Il s'agit d'une technique préventive, à coupler avec une technique curative (arrachage, coupe).

5.1.2 Conyze du Canada (*Erigeron canadensis*)

Modalités d'introduction en France et impacts documenté

Introduite anciennement sur le territoire français vers 1650, cette espèce avait déjà colonisé une large partie du territoire 150 ans plus tard (Fried, 2012). Présente sur l'île de la Réunion.

Dans les milieux naturels, l'impact de la Vergerette du Canada est faible, cette plante ne colonise que les habitats naturellement perturbés comme les berges de rivière. En Normandie, elle est toutefois signalée dans les pelouses et les dépressions humides des milieux dunaires. Au niveau mondial, c'est une adventice importante dans de nombreuses cultures. De nombreuses populations résistantes à différents herbicides se sont développées. La Vergerette du Canada est une des rares adventices qui concurrence véritablement la Vigne par l'abondance qu'elle peut atteindre ses populations et la taille de ses individus (Fried, 2012).

Modalités de gestion

La fauche combinée à de l'arrachage sont les deux méthodes de gestion les plus pratiquées. Elles doivent être répétées très régulièrement et pendant plusieurs années. La fauche doit être réalisée avant la floraison. Les petites stations peuvent être arrachées lors d'interventions répétées toutes les 3-4 semaines, de mai à octobre.

5.1.3 Laurier palme (*Prunus laurocerasus*)

Modalités d'introduction en France et impacts documenté

L'espèce a été largement introduite dès le XVI^{ème} siècle pour l'ornement.

*Le Laurier-cerise peut localement envahir les sous-bois où son feuillage important entraîne une réduction de lumière pour les herbacées indigènes. Les jeunes individus peuvent former des peuplements très denses et empêcher la régénération naturelle de la forêt (Fried, 2012). En Bretagne, dans le Finistère, il menace des populations de fougères rares (*Hymenophyllum tunbrigense* et *Dryopteris aemula*) (Fried, 2012). Ces populations constituent un obstacle physique pour la gestion forestière et entrent en concurrence avec les autres espèces, l'acide cyanhydrique sécrété par la plante empêchant le développement d'une flore locale, et ses feuilles persistantes empêchant les semis naturels d'autres espèces de s'installer (CEN Centre).*

Modalités de gestion

*Le Laurier cerise est considéré comme une espèce invasive émergente en région Centre-Val de Loire, Bretagne et Pays de la Loire. En 2013, en région Centre-Val de Loire, une colonisation éparse par le *Prunus laurocerasus* en sous-étage, sur une parcelle forestière, avait été constatée. Des travaux de gestion du Laurier palme se sont déroulés en janvier 2014. Environ 1 000 pieds ont été arrachés par l'Office national des forêts dans le Pays Fort (CEN Centre Val de Loire).*

5.1.4 Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)

Modalités d'introduction en France et impacts documenté

La fauche combinée à de l'arrachage sont les deux méthodes de gestion les plus pratiquées. Elles doivent être répétées très régulièrement et pendant plusieurs années. La fauche doit être réalisée avant la floraison. Les petites stations peuvent être arrachées lors d'interventions répétées toutes les 3-4 semaines, de mai à octobre (AGIN, 2014).

Modalités de gestion

Les vergerettes ont été introduites en France au XVIème siècle. Ces plantes bisannuelles sont très largement répandues en France et notamment dans tous les milieux perturbés par l'homme.

Aucun impact documenté actuellement.

5.2 Avifaune : gestion des espèces protégées à l'échelle nationale

Sur la base de l'inventaire réalisé, les espèces avifaunistiques recensées présentent un indice de rareté commun à très commun avec une non priorité de conservation.

Néanmoins, 9 espèces observées et/ou écoutées au droit de l'emprise urbanisable présentent un statut de protection à l'échelle nationale. Ainsi, au droit des emprises dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter, en cas de présence de strate arbustive et/ou arborescente, les préconisations suivantes sont à prendre en compte lors des aménagements futurs :

- **Evitement du défrichement des strates arborescente ;**
- **En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évité, ni réduit, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou oisillons, les coupes des strates arbustive et arborescente seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus ;**
- **Compensation intégrale des surfaces défrichées par la plantation de nouveaux sujets**

ANNEXE 1

ANNEXE 2

ANNEXE 3

ANNEXE 4

Nom_colonne_dans_ "CATALOGUE_FLORE_IDF"	Description du champ	Précision champ
Nom_taxon	Nom scientifique du taxon issu de TAXREF v12 (Gargominy <i>et al.</i> , 2018)	
Nom_vernaculaire	Nom français issu de la table TaxVern du référentiel TAXREF v12 (Gargominy <i>et al.</i> , 2018)	
Rar_Région	<p>Indice régional de rareté : RRR ; RR ; R ; AR ; AC ; C ; CC ; CCC ; nr (non renseigné).</p> <p>? : taxons dont la rareté ne peut être évaluée sur la base des connaissances actuelles.</p> <p>Indice de rareté suivi de ? (ex : RR ?, R ?, AR ?,...) : taxons dont l'indice de rareté est donné seulement à titre indicatif du fait d'une relative méconnaissance de la répartition du taxon, ou qui a fait l'objet d'une modification de classe manuellement après calcul dans Flora.</p> <p>Pas d'indice de rareté pour les taxons qualifiés de Non valide (N. Val.), présentant un Doute taxonomique ou synonymique et ceux dont le statut premier est subspontané, accidentel, planté/cultivé, non défini et sans objet. Idem pour les groupes.</p>	<p>L'indice de rareté est obtenu par la fréquence de présence d'un taxon dans des mailles de 5 km x 5 km (projection Lambert 93). Les intervalles des catégories ont été définis par Rambaud <i>et al.</i> (2012) selon la méthode de partitionnement par les médoïdes. En l'absence de données disponibles permettant d'établir un calcul de fréquence, la rareté régionale des syntaxons est évaluée à dire d'expert et un « ? » est apposé derrière l'indice de rareté.</p> <ul style="list-style-type: none"> - RRR : Extrêmement rare - RR : Très rare - R : Rare - AR : Assez rare - AC : Assez commun - C : Commun - CC : Très commun
Prot_Nat	Appartenance éventuelle du taxon à la liste de protection nationale avec distinction des annexes	<p>Espèce inscrite dans l'arrêté du 20 janvier 1982, modifié par l'arrêté du 31 août 1995.</p> <p>PN1 : appartenance à l'annexe 1</p> <p>PN2 : appartenance à l'annexe 2</p>
Prot_Région	Appartenance éventuelle du taxon à la liste de protection régionale	PR : Espèce inscrite dans l'arrêté du 11 mars 1991
Cot_UICN_Nat	Cotation nationale UICN (UICN France, FCBN, AFB & MNHN, 2018) selon les catégories UICN : EX, RE, CR*, CR, EN, VU, NT, LC, DD	<ul style="list-style-type: none"> - EX : Espèce éteinte au niveau mondial ; - RE : Espèce disparue de France métropolitaine ; - CR : espèce en danger critique d'extinction en France métropolitaine ; - CR* : espèce en danger critique d'extinction en France métropolitaine et probablement disparue ; - EN : espèce en danger d'extinction en France métropolitaine ; - VU : espèce vulnérable en France métropolitaine ; - NT : espèce quasi menacée en France métropolitaine (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacées si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises) ; - LC : préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de France métropolitaine est faible) ; - DD : données insuffisantes (espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes) ; - NA : Non applicable

Nom_colonne_dans_ "CATALOGUE_FLORE_IDF"	Description du champ	Précision champ
Cot_UICN_Région	Cotation régionale UICN (Auvert <i>et al.</i> , 2011 ; Filoche, 2014) selon les catégories UICN : RE, CR, CR?, EN, VU, NT, LC, DD, NA, NE	<ul style="list-style-type: none"> - RE : Espèce disparue en Île-de-France; - CR* : espèce en danger critique d'extinction en Île-de-France et probablement disparue ; - CR : espèce en danger critique d'extinction en Île-de-France ; - EN : espèce en danger d'extinction en Île-de-France ; - VU : espèce vulnérable en Île-de-France ; - NT : espèce quasi menacée en Île-de-France (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacées si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises) ; - LC : préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition en Île-de-France est faible) ; - DD : données insuffisantes (espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes) ; - NA : Non applicable
Dir_Hab	Appartenance éventuelle du taxon à une des listes de la directive Faune Flore-Habitats avec distinction de son appartenance aux différentes annexes .	<p>Texte de référence : Directive 92/43/CEE du conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.</p> <p>DH 2-4 : appartenance aux annexes 2 et 4</p> <p>DH 5 : appartenance à l'annexe 5</p>
Dét_ZNIEFF	Appartenance éventuelle du taxon à la liste ZNIEFF en Île-de-France (Filoche <i>et al.</i> , 2016) :	Déterminant ZNIEFF : Espèce déterminante ZNIEFF (Filoche <i>et al.</i> , 2016).
Cot_EEE_Région	Appartenance du taxon à l'une des quatre catégories de la liste régionale des plantes exotiques envahissantes (Wegnez, 2018)	<ul style="list-style-type: none"> - Avérées émergentes : appartenance à la catégorie des plantes exotiques envahissantes avérées émergentes : regroupe des taxons dont l'invasion biologique commence. Un effort de lutte important et rapide doit être engagé sur ces espèces (d'où l'emploi du terme « prioritaire ») pour éviter leur propagation (en particulier si l'espèce est localisée) voire tenter leur éradication sur le territoire (en particulier si l'espèce est dispersée). - Avérées Implantées : appartenance à la catégorie des plantes exotiques envahissantes avérées implantées : en raison de leur forte fréquence l'éradication de ces espèces est inenvisageable. Il faut apprendre à « vivre avec » et exercer une lutte ponctuelle, ciblée principalement sur les espaces protégés. Ces actions viseront avant tout à limiter leur impact. Nous sommes ici davantage dans une démarche de régulation qui vise à réduire de manière continue les nuisances à un niveau acceptable. - Potentielles implantées : appartenance à la catégorie des plantes exotiques implantées mais actuellement non envahissantes. Elle regroupe des espèces largement répandues sur le territoire, non reconnues comme invasives par la méthode EPPO mais susceptibles de devenir problématiques à l'avenir (évalué par le test de Weber et Gut). Cette liste regroupe principalement des espèces de milieux rudéralisés ne causant actuellement pas de problème en milieu naturel ou semi-naturel. La stratégie consisterait pour ses espèces à effectuer une veille pour identifier le plus précocement possible un changement de comportement de leur part (incursion de l'espèce dans des habitats naturels ou semi-naturels). - Liste d'observation : appartenance à la catégorie des plantes exotiques à surveiller : espèces non reconnues comme envahissantes par la méthode EPPO, ponctuelles voire absentes sur le territoire francilien mais qui présentent un risque d'invasion jugé fort sur le territoire (test de Weber et Gut). Une veille accrue sur ces espèces est nécessaire et une lutte préventive des stations d'espèces peut être envisagée pour éviter un envahissement futur. Cette liste est particulièrement importante car elle permet d'anticiper les problèmes et donc de lutter efficacement contre l'invasion. Elle répond tout à fait à l'adage « mieux vaut prévenir que guérir ».

Nom_colonne_dans_ "CATALOGUE_FLORE_IDF"	Description du champ	Précision champ
Ar_ZH	Appartenance du taxon à la liste des taxons déterminants zones humides au niveau national	- Ar. ZH : appartenance à l'annexe 2 de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

