

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

05U22

Rendu exécutoire  
le

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
(MRAE) ET RÉPONSES APPORTÉES**

Date d'origine :  
Mai 2024

**10**

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



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré**  
**sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de la commune de Luzarches (95)**  
**à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2024-045  
Du 07/05/2024



Les cinq OAP concernées par le projet de révision du PLU de Luzarches. Source : Géoportail, annotations MRAe.

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Luzarches, arrêté par le conseil municipal de la commune le 12 décembre 2023 dans le cadre de sa révision, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Le projet de révision du PLU affiche un objectif démographique de 700 nouveaux habitants d'ici à 2035, ce qui nécessiterait d'après le dossier la création de 350 nouveaux logements. 173 logements sont déjà engagés, c'est-à-dire que les « projets sont déjà accordés ou à un stade d'étude avancé » (RP, P. 129), et 180 autres sont prévus sur le foncier disponible. Ce développement implique des modifications de zonage, notamment le changement de la zone 2AU du PLU en vigueur, qui correspond au domaine du château de La Motte et du manoir de la propriété Lavigne, en zone Up. Il suppose également la création de sous-secteurs spécifiques des zones U (urbaine) et N (naturelle et forestière), en intégrant par exemple un sous-secteur Nhu pour les zones humides identifiées.

La révision du PLU est fondée sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) déclinés au sein de cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Il s'agit des OAP « avenue du Maréchal Joffre » (10 ha, 140 nouveaux logements), « Propriété Lavigne » (5 ha, six nouveaux logements), « Ancienne ferme rue Vivien » (0,5 ha, six nouveaux logements), « rue des Gantiers » (0,4 ha, cinq nouveaux logements), et « La Fosse Notre Dame » (0,8 ha, une vingtaine de nouveaux logements).

L'évaluation environnementale est globalement insuffisante et n'apporte pas les éléments nécessaires à la justification des choix retenus dans le projet de révision du PLU. En particulier, le dossier n'intègre pas une analyse comparative des solutions de substitution raisonnables, alors même que certains choix impliquent l'artificialisation et la destruction d'espaces naturels et paysagers (en particulier le parc du domaine de La Motte). De plus, l'analyse de l'état initial de l'environnement ne présente aucun diagnostic, hormis une étude faune-flore réalisée suivant un calendrier inadapté sur une zone réduite située au sein du parc du Vieux Château. Cette absence de diagnostic se répercute sur l'examen des incidences environnementales et sanitaires potentielles de la mise en œuvre du projet de PLU, qui n'est donc pas assez approfondi. De nombreuses thématiques ne font pas non plus l'objet d'un développement suffisant, notamment celles relatives à la mobilité, aux pollutions sonores, et à la santé.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent les milieux naturels et la biodiversité, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et les mobilités.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- réaliser un diagnostic précis sur les sites des OAP qui vont accueillir les nouveaux logements et compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur le volet mobilités et la préservation de la santé humaine (exposition aux pollutions sonores et atmosphériques) ;
- renforcer les aménagements en faveur des modes actifs ;
- reprendre le calcul des espaces consommés dans le cadre du projet de PLU et démontrer sa compatibilité avec le Sdrif et le PCAET de la communauté de commune Carnelle Pays de France.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 7.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>8</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	14
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	15
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>15</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	15
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	16
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	17
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>17</b>
3.1. Milieux naturels et biodiversité.....	17
3.2. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	18
3.3. Mobilités.....	20
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>22</b>
ANNEXE.....	23
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	24

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Luzarches (95) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté de décembre 2023.

Le PLU de Luzarches est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 9 février 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 20 février 2024. Sa réponse du 13 mars 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 07 mai 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Luzarches à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Jean SOUVIRON, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou pro-**

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

gramme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

# Sigles utilisés

<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>Mos</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PNR</b>	Parc naturel régional
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France



# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

#### ■ Caractéristiques du territoire communal

La commune de Luzarches se situe dans le Val-d'Oise, à une trentaine de kilomètres au nord de Paris. Elle compte 4 828 habitants (Insee 2020) et s'étend sur environ 2 050 ha. Elle fait partie de la communauté de communes Carnelle Pays-de-France, qui regroupe 19 communes et compte 32 623 habitants (Insee 2020). Le territoire communal est constitué d'un bourg et de cinq hameaux : Gascourt, Thimécourt, Hérivaux, La Biche et l'Ecart de Bertinval.

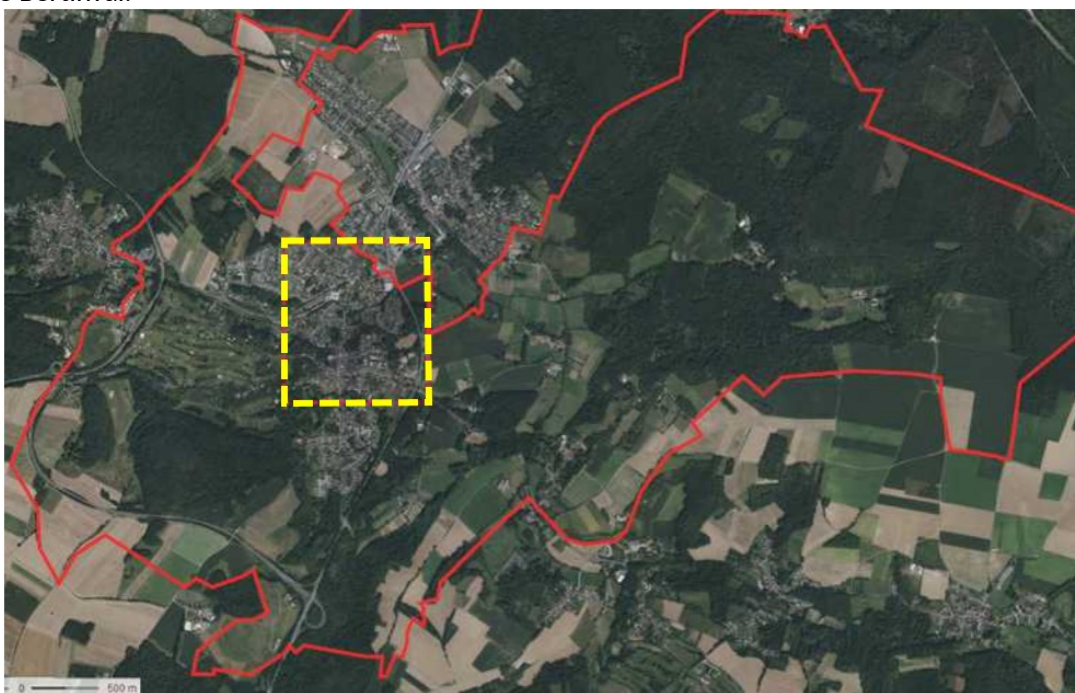


Figure 1: Situation de la commune de Luzarches et indication (carré jaune pointillé) de la zone représentée dans la Figure 3 localisant les OAP (Source : Géoportail, annotation MRAe).

Selon le mode d'occupation des sols (Mos 2021), le territoire est composé de 80,7 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers (principalement des espaces forestiers et pour un tiers des espaces agricoles) et de 19,3 % d'espaces artificialisés, dont 31 % correspondent à de l'habitat individuel.

La ligne H du transilien relie la gare du Nord à la gare de Luzarches en une heure environ. La desserte routière du territoire s'appuie principalement sur trois routes départementales qui traversent la ville : la RD16E1 (avenue de la Libération), la RD922Y (rue Vivien) et la RD922Z (rue des Bruyères). La route départementale RD316 constitue un axe nord/sud qui permet de rejoindre la francilienne (route nationale 104) et la route départementale RD922 un axe est/ouest permettant de rejoindre l'autoroute A16.

Le patrimoine naturel de la commune et de ses alentours est riche :

- le site Natura 2000 « Massif des trois forêts et Bois du Roi » ;
- la zone de protection spéciale (ZPS), qui couvre un tiers du territoire communal au nord et au nord-est ;

- trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) « Le Moulin de Luzarches » (type 1<sup>2</sup>), « la forêt de Coye » (type 1), la « Vallée de la Thève et de l'Ysieux » (type 2<sup>3</sup>).

La commune de Luzarches fait également partie du parc naturel régional (PNR) Oise Pays-de-France.

Le territoire communal comprend trois sites classés :

- le site de la vallée de l'Ysieux et de la Thève, qui couvre les trois quarts du territoire communal, en contournant les parties urbanisées (centre bourg et hameaux de Gascoirt et Thimécourt) ;
- le site classé de l'Abbaye d'Hérivaux (site de 149 ha entièrement sur le territoire communal) ;
- le site classé du domaine de Chantilly, constitué de plusieurs sites, situés sur les communes d'Asnières-sur-Oise, Chaumontel et Luzarches.

Le territoire communal comprend aussi le site inscrit « l'Abbaye de Royaumont et hameau de Baillon ».

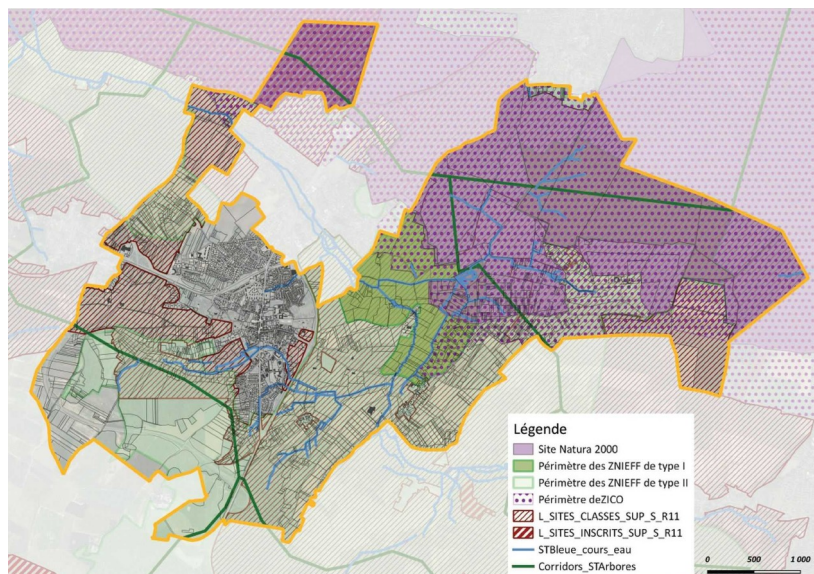


Figure 2: Carte de synthèse des enjeux environnementaux du territoire communal  
(Source : RP, p. 83)

## ■ Le projet de révision du PLU

La révision du PLU a été prescrite le 17 septembre 2020. Elle est fondée sur un projet d'aménagement et de développements durables (PADD) dont les orientations ont été approuvées en décembre 2022 et mises en consultation publique de décembre 2022 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé, le 12 décembre 2023.

Le projet de révision du PLU vise à accueillir 700 nouveaux résidents d'ici 2035, augmentant ainsi la population actuelle de près de 15 %. D'après le dossier, « le rythme de développement démographique projeté [...] est cohérent avec la croissance démographique observée entre 2013 et 2018 sur la commune (environ 0,8 % de taux de variation annuel moyen), alors que la croissance est particulièrement forte entre 2018 et 2020 (2 % de taux de variation annuel moyen) » (RNT, p. 5). D'après les données de l'Insee, la croissance démographique entre 2015 et 2020 a été de 6,4 % (de 4 536 à 4 828 habitants). La commune entend donc soutenir ces tendances sur la décennie à venir.

- 2 Espace d'une superficie relativement limitée, défini par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel, l'urbanisation de ces zones ne sont pas recommandées.
- 3 Grand ensemble naturel riche ou peu modifié par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées.

Pour accueillir ces nouveaux résidents, il est prévu de construire 350 nouveaux logements. Selon le document, 173 de ces logements sont déjà en cours de réalisation, ayant reçu des accords ou étant en phase d'étude avancée (RP, p. 129), et 180 autres sont projetés sur les terrains disponibles.

La population moyenne par ménage est actuellement de 2,41 (4 828 habitants pour 1 999 résidences principales). Le projet de PLU suppose donc un taux d'occupation nettement plus faible, avec seulement deux personnes par logement (700 nouveaux résidents pour 350 nouveaux logements).

**(1) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'hypothèse concernant le taux d'occupation des nouveaux logements (2 pers. / logement) au regard de la situation observée sur la commune (2,41 pers. / logement) et, à défaut, de réviser à la baisse le besoin en nouvelles constructions.**

Le PADD s'articule autour de sept axes :

- « Réviser le Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population » ;
- « Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins » ;
- « Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs » ;
- « Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune » ;
- « Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux » ;
- « Préserver et valoriser le paysage et l'architecture locale » ;
- « Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal ».

Le PADD affirme que « le projet communal ne prévoit aucune zone en extension de la trame urbaine, et préserve les espaces agricoles, naturels ou forestiers » (PADD, p. 4).

Ces axes du PADD sont déclinés au sein de cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.



Figure 3: Localisation des cinq OAP (Source : Géoportail, annotation MRAe).

L'OAP n° 1 « avenue du Maréchal Joffre », d'une superficie de 10 ha inscrits en zone Ud dans le projet de PLU révisé, comprend la réalisation de 140 nouveaux logements.

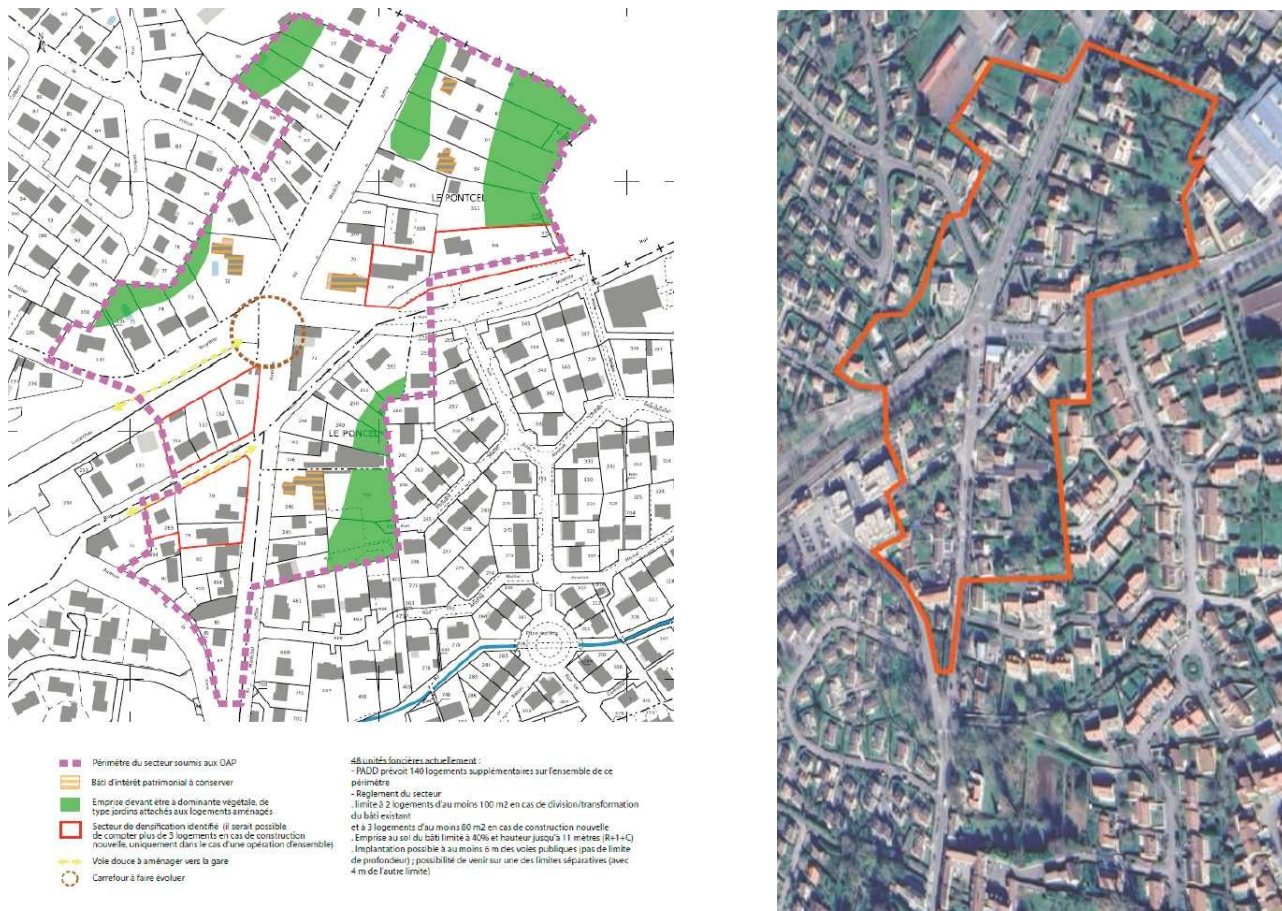


Figure 4: Schéma de principe de l'OAP 1 (source : OAP) et vue aérienne du secteur de l'OAP (source : RP, p.136).

L'OAP n° 2 « Propriété Lavigne », d'une surface de 5 ha, doit permettre la réalisation de six nouveaux logements. Un parc urbain est également prévu pour « conserver la large dominante végétale du site » (OAP, p. 5), ainsi que la valorisation de l'ancien manoir et de ses abords immédiats, pour un possible hébergement touristique.



Figure 5: Schéma de principe de l'OAP 2 (source : OAP) et vue aérienne du secteur concerné (source RP, p.132). Les logements implantés sur les deux emprises artificialiseraient une surface arborée du parc du domaine La Motte. À droite de l'image, on note la proximité de la parcelle avec la D316, susceptible d'engendrer d'importantes nuisances sonores.

L'OAP n° 3 « Ancienne ferme rue Vivien », sur une emprise de 0,5 ha inscrits en zone Ub au projet de PLU révisé, prévoit la réalisation de six nouveaux logements « *en privilégiant la mutation du bâti existant* » (OAP, p. 9).

L'OAP n° 4 « rue des Gantiers », d'une superficie de 0,4 ha inscrit en zone Ud au projet de PLU révisé, prévoit cinq nouveaux logements qui « *devront tenir compte des constructions - habitations individuelles - déjà existantes* » (OAP, p. 11).

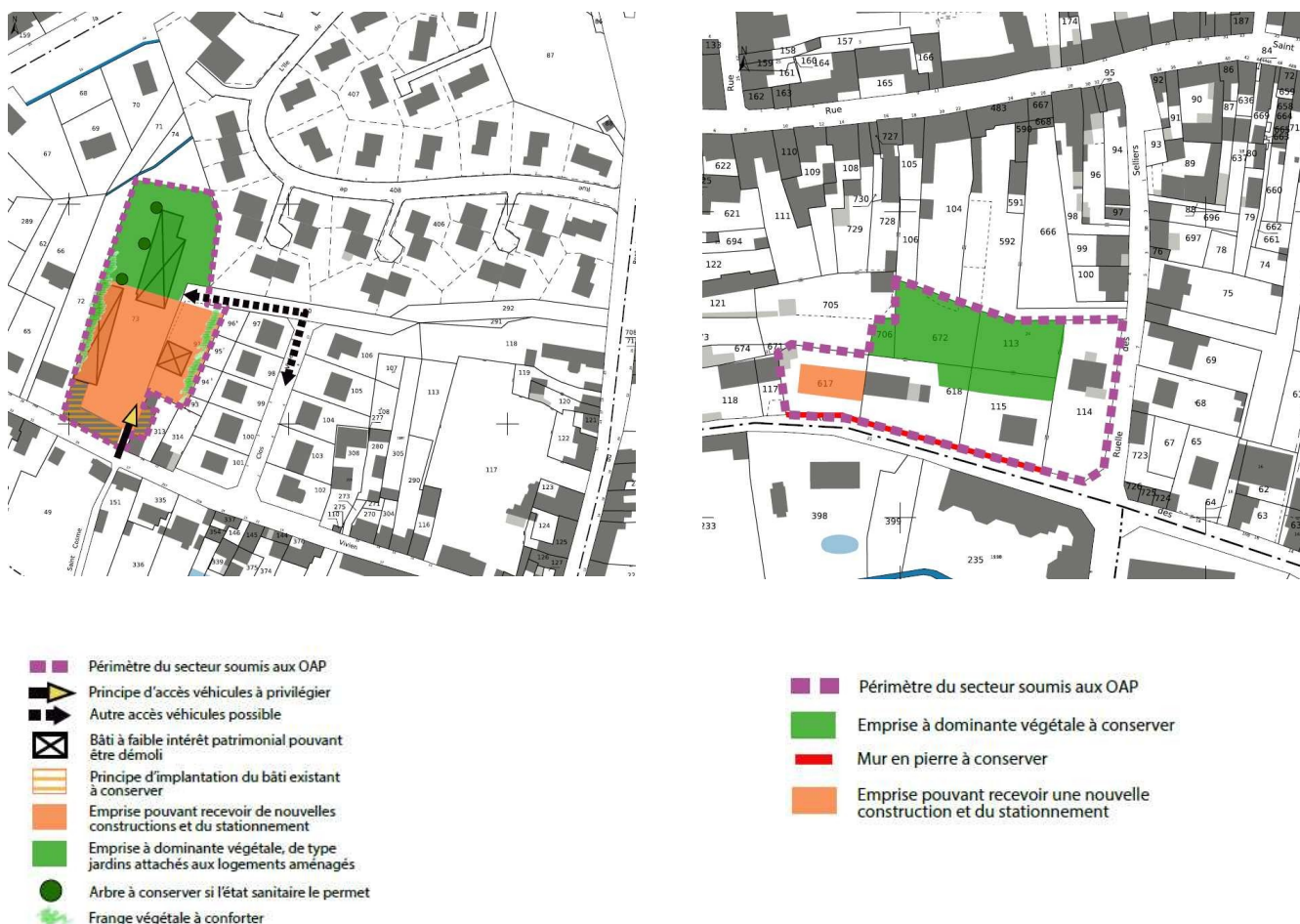


Figure 6: Schéma de principe des OAP 3 et 4 (source : OAP). Elles permettront respectivement la construction de six et cinq logements supplémentaires.

Enfin, l'OAP n° 5 « La Fosse Notre Dame », d'une superficie de 0,8 ha, prévoit la reconversion d'un site occupé par une ancienne ferme (qui pourra être démolie) et la construction d'une vingtaine de logements.



Figure 7: Schéma de principe de l'OAP n° 5 (source : OAP) et vue aérienne du secteur concerné (source : GoogleMaps).

Les principales évolutions du plan de zonage consistent à reclasser la zone 2AU du PLU en vigueur, qui correspond au domaine du château de La Motte et du manoir de la propriété Lavigne, en zone Up, et à créer des sous-secteurs spécifiques en zones N (par exemple, création de Nhu pour les zones humides avérées identifiées par la Driat) et U (par exemple, Uaj qui regroupe des terrains ou parties de terrain qui occupent des cœurs d'îlot).

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public retenues en amont du projet de révision du PLU de Luzarches ont été définies par délibération du conseil municipal du 17 septembre 2020 qui a prescrit la révision du PLU. Celles-ci visent notamment à (RP, p. 101) la mise à disposition en mairie d'un registre de concertation accessible aux heures d'ouverture de l'accueil au public et la publication du projet de PADD sur le site internet de la commune.

Le dossier indique aussi que cinq réunions de travail concernant la synthèse des enjeux et les orientations du PADD ont eu lieu et que les résultats ont été présentés à la « *commission urbanisme (comprenant des élus de la majorité et de l'opposition et les représentants du PNR Oise Pays-de-France)* » (RP, P. 101).

Le rapport de présentation du PLU précise que plusieurs observations ont été consignées dans le registre en mairie, mais ne précise pas la nature des éventuelles observations sur le projet de révision du PLU au cours des réunions publiques dédiées et la manière dont celles-ci auraient été prises en compte.

(2) L'Autorité environnementale recommande de présenter dans quelle mesure et de quelle manière les contributions des participants à la concertation ont été prises en compte dans le projet de révision du PLU.

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- les milieux naturels et la biodiversité ;
- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les mobilités.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure. Celle-ci est restituée dans le rapport de présentation.

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale comprend les différentes pièces du projet de PLU : le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique.

L'évaluation environnementale figurant au dossier répond formellement aux obligations prescrites par le code de l'urbanisme (article R.151-3), à l'exception de la présentation des « solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ». Ce point fait l'objet d'un développement dans le présent avis (voir chapitre « Justification des choix retenus et solutions alternatives »).

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde la plupart des thématiques environnementales et sanitaires qui concernent la commune (RP, p. 39-86). L'analyse de l'état initial de l'environnement est cependant fondée sur des données bibliographiques, sans qu'aucun diagnostic écologique de terrain n'ait été réalisé, hormis une étude faune/flore sur une zone située au sein du parc du Vieux Château en limite nord-est de son enceinte. Cette absence de diagnostic précis se répercute sur l'examen des incidences environnementales et sanitaires potentielles de la mise en œuvre du projet de révision du PLU, qui n'est donc pas assez approfondi. Les OAP d'un PLU constituent des secteurs de projet. Il est rappelé le besoin de disposer d'un état initial précis pour ces secteurs appelés à muter<sup>4</sup>.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer un diagnostic écologique précis sur les sites des OAP qui vont accueillir les nouveaux logements.

En outre, il est nécessaire de développer davantage les thématiques relatives à la mobilité et à l'exposition au bruit et aux autres pollutions, au-delà de la seule mention du classement de la RD 316 et de la RD 922 en tant qu'infrastructures terrestres de transport bruyantes (classées en catégorie 3 du classement sonore départemental). En effet, une infrastructure de transport routier (selon l'Organisation mondiale de la santé, qui constitue la référence en matière de santé humaine) est susceptible de porter une atteinte à la santé humaine lorsque le bruit induit dépasse 53 dB Lden. Il y a donc lieu dans le PLU d'évaluer cet enjeu et le cas échéant d'examiner comment réduire les pollutions sonores existantes et susceptibles d'atteindre les 700 nouveaux habitants attendus.

4 cf [Lettre d'information de la MRAe Ile-de-France sur les OAP](#).



**(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la préservation de la santé humaine par référence aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour déterminer les effets néfastes de pollutions (sonores et atmosphériques) sur la santé humaine.**

Le rapport de présentation (p. 218-221) propose des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du projet de PLU révisé. Ces indicateurs sont associés à des valeurs d'origine et à des valeurs cibles, et des fréquences d'actualisation sont prévues. Ils doivent cependant être complétés par des mesures à mettre en œuvre en cas d'écart constaté entre ces objectifs et les résultats constatés. Aucun indicateur n'est présenté pour les enjeux de santé humaine.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs de suivi par des indicateurs liés à la santé humaine et, pour l'ensemble des indicateurs, par des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs.**

Le résumé non technique fait l'objet d'un document à part et remplit sa fonction d'information du public concernant le projet de révision du PLU.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter la manière dont ces enjeux et dispositions sont pris en compte dans le PLU, pour garantir la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal qu'il recouvre.

Est présentée, sous forme de tableau, la compatibilité du projet de PLU révisé (RP, p. 9-15) avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), approuvé le 27 décembre 2013 et dont une nouvelle version a été arrêtée le 12 juillet 2023, ainsi qu'avec la charte du parc naturel régional Oise Pays-de-France, approuvée le 18 janvier 2021.

Le Sdrif fixe des objectifs de densification des espaces urbanisés et d'habitat (avec une augmentation minimale de 15 % de cette densité), avec une densité humaine de 36,8 (habitants+emplois)/ha et une densité de l'habitat de 16,79 logements/ha. Le Sdrif autorise par ailleurs une extension de l'espace urbanisé de l'ordre de 5 % dans un rayon de 2 km en continuité de la gare ; le potentiel d'extension maximal est de 8,4 ha (RP, p. 10).

Conformément à l'article L 131-5 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET). Le dossier indique que la communauté de communes à laquelle appartient Luzarches a élaboré un PCAET approuvé le 9 juin 2021. Or, le PLU dans la version présentée à l'Autorité environnementale n'a pas intégré les orientations et objectifs énoncés dans ce PCAET. Ses dispositions, et notamment son programme d'actions, sont à décliner notamment dans le règlement et dans des OAP (par exemple une OAP « climat » et/ou une OAP « santé humaine ») afin de pouvoir produire les effets attendus sur le territoire communal.

L'élaboration d'un plan des mobilités en Île-de-France, correspondant à la révision du plan des déplacements urbains en Île-de-France (PDUIF), a été prescrite en mai 2022 et est en cours d'élaboration. Cependant, la compatibilité du PLU avec le PDUIF aurait dû être démontrée, comme exigé par les articles L 131-4 et 5 du code de l'urbanisme.

(6) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET de la communauté de communes Carnelle Pays de France (dont les principales actions sont rappelées en annexe du présent avis) et avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France.

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

Le rapport de présentation consacre le chapitre 4 à la justification des choix retenus et présente aussi les incidences du scénario au fil de l'eau (c'est-à-dire ce que permet le PLU en vigueur) (RP, p. 89-93) et trois scénarios étudiés pour définir le besoin en logements dans le PLU révisé. L'Autorité environnementale souligne que ce n'est pas exactement ce qui est défini dans l'article R151-3 du code de l'urbanisme. Ainsi il est attendu que le rapport de présentation présente les « raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan » et pas seulement le choix pour l'objectif démographique et le besoin en logements qui en découle.

L'Autorité environnementale souligne que le nombre de logements vacants reste assez élevé (192 en 2020, soit 8,6 % du parc total, selon les données de l'Insee, soit + 72 en onze ans). Le dossier ne propose cependant pas de levier à mettre en œuvre pour les mobiliser.

(7) L'Autorité environnementale recommande :

- d'étudier et présenter les solutions de substitution raisonnables au projet de PLU et justifier les choix retenus au regard de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires (artificialisation, biodiversité, paysage, mobilités notamment) ;
- de définir une stratégie ambitieuse de lutte contre la vacance de logements pour réduire les extensions urbaines.

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Milieux naturels et biodiversité

La préservation de la biodiversité est considérée comme un enjeu prioritaire et l'objectif affiché est de « tenir compte des sensibilités écologiques identifiées sur le territoire communal et préserver, voire reconquérir, les continuités écologiques potentielles » (RP, p. 86). Ainsi le sous-secteur spécifique Nce identifie le « secteur naturel à protéger en raison des continuités écologiques reconnues et du site Natura 2000 » (règlement écrit, p. 80) et autorise uniquement la construction « d'aménagements légers nécessaires à une bonne gestion des milieux naturels », alors que des exceptions, notamment pour les équipements d'intérêt public, sont prévus pour les autres sous-secteurs de la zone N (p. 81).

Un diagnostic écologique habitats naturels, faune, flore a été réalisé en novembre 2023, sur une emprise limitée située au sein de la propriété Lavigne, et dont le rapport a été joint au dossier. L'Autorité environnementale souligne que ce diagnostic n'est pas satisfaisant et devra être repris. Les deux jours de réalisation des inventaires (17 et 20 novembre 2023) conduisent à une analyse et des conclusions partielles et biaisées. Pour une analyse de l'état initial robuste, les données d'observation doivent s'étendre sur les périodes propices à chaque groupe d'espèces, soit sur les quatre saisons. En toute hypothèse, des inventaires au mois de novembre sont insuffisants pour l'observation de la majeure partie de la faune et de la flore.

**(8) L'Autorité environnementale recommande de procéder à une nouvelle étude sur la faune et la flore, avec des inventaires effectués sur une période sensiblement plus large.**

Par ailleurs, l'Autorité environnementale souligne l'insuffisance du projet de PLU et de son évaluation environnementale en ce qui concerne l'analyse et la prise en compte des éléments de trame verte et bleue à préserver et à reconstituer. La prise en compte de ces éléments gagnerait ainsi à faire l'objet, par exemple, d'une OAP thématique dédiée, conformément à l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme.

**(9) L'Autorité environnementale recommande d'analyser et de prendre en compte les éléments de la trame verte et bleue à préserver et à reconstituer, par exemple à travers une OAP thématique dédiée.**

### 3.2. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de révision du PLU prévoit la création de 350 nouveaux logements d'ici 2035. Selon le dossier, « 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<sub>2</sub>). » (RP, p. 97). Ainsi, l'enjeu « artificialisation des sols » est considéré par la collectivité comme « faible ». Pour l'Autorité environnementale, les justifications apportées sont insuffisantes concernant les OAP qui, contrairement à ce qui est indiqué, contribueront à l'artificialisation de surfaces non urbanisées. Cela concerne en particulier l'OAP n° 2 qui intègre des parking automobiles, la construction de logements et la réalisation d'équipements sur le site du parc du domaine de La Motte (Figure 8 et Figure 9).

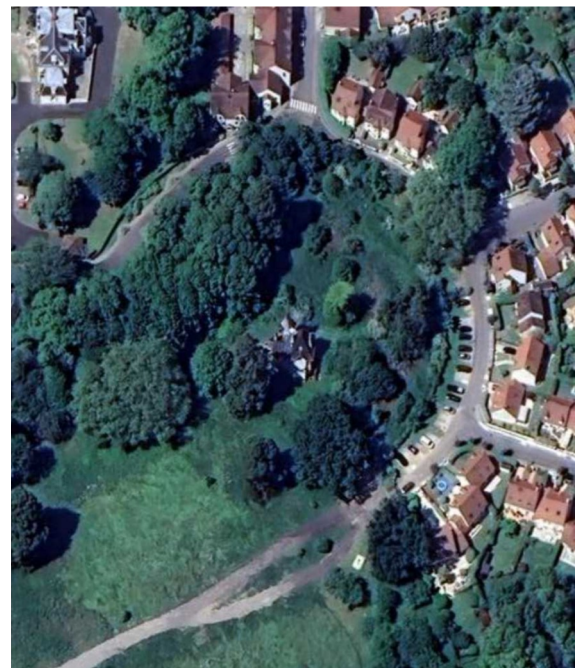


Figure 8: Principe d'organisation présenté pour le secteur de l'OAP n° 2 (RP, p. 143). À droite, vue aérienne du secteur (source : GoogleMaps) qui révèle le caractère arboré du secteur et l'artificialisation qu'engendrerait la création des parkings automobiles et des bâtiments.



Néanmoins, l'argumentaire ne démontre nullement que le choix retenu est celui permettant de minimiser les impacts sur l'environnement, et plus particulièrement la biodiversité et les paysages. Aucun scénario alternatif n'est présenté.

L'OAP n° 2 « Propriété Lavigne », d'une surface de 5 ha, correspond à une extension du tissu urbain et non à une densification de celui-ci, bien que classé en zone 2AU dans le PLU en vigueur et reclassé en zone Up (équipements scolaires et de loisirs sportifs et culturels) dans le projet de PLU révisé. Toutefois, la commune prévoit de ne rendre constructibles au sein de ce secteur d'OAP que deux emprises (au nord et au sud-est, figurant en orange sur le schéma de principe, Figure 9), soit environ 2 900 m<sup>2</sup> (2 400 m<sup>2</sup> pour les cinq lots à bâtir au sud et 500 m<sup>2</sup> pour le lot à bâtir au nord).

Le dossier indique (RP, p. 117) que, pour la destination habitat, sont prévus les projets d'urbanisation, consommateurs d'espaces naturels, listés ci-après :

- 2 900 m<sup>2</sup> pour l'OAP n°2 ;
- 5 998 m<sup>2</sup> pour l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage (bien que le dossier indique qu'« on peut estimer que la moitié seulement de l'emprise dédiée à l'accueil des gens du voyage soit artificialisée, soit 3 000 m<sup>2</sup> (0,3 ha) »), l'Autorité environnementale relève que le règlement écrit pour le sous-secteur Ngv correspondant à cette aire d'accueil permet, sur l'ensemble de l'emprise, « l'aménagement maximal de 4 terrains familiaux pour les gens du voyage et de 2 constructions vouées aux sanitaires et cuisine, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale par construction » ;
- 13 000 m<sup>2</sup> pour le projet du lotissement « Le Clos du Fresne » (la commune indique que le permis de ce lotissement a été accordé avant les études de révision du PLU, mais l'Autorité environnementale considère qu'il doit être pris en compte dans le calcul des espaces consommés).

Par ailleurs, les emplacements réservés n° 10 (création d'une aire de stationnement pour le stade, rue du Rocquemont, pour une superficie de 1 171 m<sup>2</sup>) et n° 11 (création d'une aire de stationnement pour les visiteurs du site d'Hérivaux, pour une superficie de 8 258 m<sup>2</sup>) ne sont pas justifiés dans le dossier et sont à considérer comme de la consommation d'espaces naturels.

L'extension du golf, « avec une possibilité de construction estimée à environ 5 000 m<sup>2</sup> » (RP, p. 118) ne semble pas non plus être prise en compte dans le calcul. Pour l'Autorité environnementale, même si celle-ci est prévue depuis le PLU de 2011, il convient toutefois de l'intégrer dans le calcul de l'artificialisation. En effet, la notion d'artificialisation ne se réfère pas directement au droit du PLU, mais plutôt à la situation du territoire et de l'état de ses sols au moment de la définition de l'état initial et de la réalisation de l'évaluation environnementale.

**(10) L'Autorité environnementale recommande de reprendre finement le calcul de la consommation d'espace en y incluant :**

- l'extension du golf ;
- l'ensemble des secteurs ayant vocation à être urbanisés, même si cette urbanisation était prévue antérieurement, et en rapportant cette consommation à la consommation d'espaces constatée sur la commune durant la dernière décennie de référence, afin de démontrer que le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire de l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à l'échéance de 2050.

### 3.3. Mobilités

Le PADD affiche comme volonté « d'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 » (p. 7). Un emplacement réservé est ainsi destiné à l'aménagement d'une sente piétonne depuis le Vieux chemin de Paris vers l'avenue de la Libération.

L'Autorité environnementale souligne que les six emplacements réservés n° 1, 3, 8, 10, 11 et 17 (sur les vingt emplacements réservés prévus au projet de PLU révisé), sont destinés à la création de stationnements automo-

biles, pour une surface cumulée de 15 726 m<sup>2</sup>, sans que le nombre total de places susceptibles d'être créées ne soit mentionné, ni surtout que le besoin en soit justifié sinon par la difficulté pour les ménages du centre ancien de disposer d'une place dans l'emprise de leur propriété (ce serait le cas de 1 420 ménages, RP p. 21). La commune compte déjà, en plus des stationnements sur les places ou le long des voies, un parking de 70 places sur la place de l'Ange et un autre de 50 places près de la gare.

L'Autorité environnementale rappelle qu'accroître le nombre de places de stationnement automobile contribue à favoriser l'usage de la voiture individuelle, aux dépens des transports en commun et des modes de mobilités actives. Cela accroît la dépendance énergétique des habitants de la commune à ce mode de transport individuel, tout en retardant l'urgente transformation des pratiques qu'exige le changement climatique et les bouleversements écologiques. Le choix d'implantation de nombreuses nouvelles places devrait dès lors réexaminé ou, à défaut, être expliqué et le besoin précis documenté.

Contrairement à la description des aménagements favorables à l'automobile, peu d'informations précises sont apportées concernant les projets encourageant le développement de mobilités durables, notamment cyclables. Il est indiqué dans le PADD que le projet vise à « améliorer les liaisons piétonnes et cyclistes depuis le centre-ville » (p. 5) et qu'une « prolongation des itinéraires cyclable [...] pourraient être envisagée » (p. 7), sans que cela ne fasse l'objet d'un développement plus précis. De même, si les parkings automobiles sont clairement indiqués dans les OAP, rien n'y figure concernant le stationnement vélo et les pistes aménagées pour en permettre une pratique sécurisée, favorable au développement de ce mode de déplacement.

**(11) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter l'évaluation environnementale par une étude sur les déplacements et le potentiel de développement des modes alternatifs à l'automobile ;
- réexaminer ou, à défaut, justifier le nombre de places de stationnement automobile prévu, au regard des impératifs de transformation des pratiques de mobilité dans le contexte d'urgence climatique actuel ;
- renforcer les aménagements en faveur des modes actifs (pistes et stationnement vélo sécurisés, voirie favorable à la pratique de la marche, connexion aux transports en commun, etc.), en particulier vers les différents pôles de centralité de la commune, dont le pôle gare.

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Luzarches envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 07/05/2024**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE



# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'hypothèse concernant le taux d'occupation des nouveaux logements (2 pers. / logement) au regard de la situation observée sur la commune (2,41 pers. / logement) et, à défaut, de réviser à la baisse le besoin en nouvelles constructions.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de présenter dans quelle mesure et de quelle manière les contributions des participants à la concertation ont été prises en compte dans le projet de révision du PLU.....15
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer un diagnostic écologique précis sur les sites des OAP qui vont accueillir les nouveaux logements.....15
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la préservation de la santé humaine par référence aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour déterminer les effets néfastes de pollutions (sonores et atmosphériques) sur la santé humaine.....16
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs de suivi par des indicateurs liés à la santé humaine et, pour l'ensemble des indicateurs, par des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs.....16
- (6) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET de la communauté de communes Carnelle Pays de France (dont les principales actions sont rappelées en annexe du présent avis) et avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France.....17
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - d'étudier et présenter les solutions de substitution raisonnables au projet de PLU et justifier les choix retenus au regard de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires (artificialisation, biodiversité, paysage, mobilités notamment) ; - de définir une stratégie ambitieuse de lutte contre la vacance de logements pour réduire les extensions urbaines.....17
- (8) L'Autorité environnementale recommande de procéder à une nouvelle étude sur la faune et la flore, avec des inventaires effectués sur une période sensiblement plus large..... 18
- (9) L'Autorité environnementale recommande d'analyser et de prendre en compte les éléments de la trame verte et bleue à préserver et à reconstituer, par exemple à travers une OAP thématique dédiée.....18
- (10) L'Autorité environnementale recommande de reprendre finement le calcul de la consommation d'espace en y incluant : - l'extension du golf ; - l'ensemble des secteurs ayant vocation à être urbanisés, même si cette urbanisation était prévue antérieurement, et en rapportant cette consommation à la consommation d'espaces constatée sur la commune durant la dernière décennie de référence, afin de démontrer que le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire de l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à l'échéance de 2050.....20

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale par une étude sur les déplacements et le potentiel de développement des modes alternatifs à l'automobile ; - réexaminer ou, à défaut, justifier le nombre de places de stationnement automobile prévu, au regard des impératifs de transformation des pratiques de mobilité dans le contexte d'urgence climatique actuel ; - renforcer les aménagements en faveur des modes actifs (pistes et stationnement vélo sécurisés, voirie favorable à la pratique de la marche, connexion aux transports en commun, etc.), en particulier vers les différents pôles de centralité de la commune, dont le pôle gare.....21

## ANALYSE DE L'AVIS DE LA MRAE SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

### Avis MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) : 11 recommandations

Recommandations de la MRAE	Réponses proposées
1) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'hypothèse concernant le taux d'occupation des nouveaux logements (2 pers. / logement) au regard de la situation observée sur la commune (2,41 pers./ logement) et, à défaut, de réviser à la baisse le besoin en nouvelles constructions.	En 2020, le nombre moyen d'occupants par logement est de 2,36 à Luzarches (source INSEE). La réalisation de 350 nouveaux logements sur la commune envisagée à l'horizon 2035, permettrait de compter jusqu'à 5534 habitants, soit 2,31 occupants par logement en moyenne. Les 350 logements supplémentaires intègrent donc la tendance nationale et locale au desserrement des ménages (baisse du nombre moyen d'occupants par logement, y compris dans les logements déjà existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé). Cela est expliqué en page 107 du rapport de présentation. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point en notant que le PLU révisé ne consomme pas d'espaces agricoles ou naturels.</b>
2) L'Autorité environnementale recommande de présenter dans quelle mesure et de quelle manière les contributions des participants à la concertation ont été prises en compte dans le projet de révision du PLU	En page 101 du rapport de présentation, est rappelé comment ont été traitées les observations émises lors de la concertation, notamment en les analysant au regard de leurs incidences sur l'environnement. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</b>
3) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer un diagnostic écologique précis sur les sites des OAP qui vont accueillir les nouveaux logements.	Le projet communal ne vise qu'à du renouvellement urbain, sur des emprises bâties déjà considérées comme étant artificialisées (c'est également le cas du parc du château de la Motte et l'ancienne propriété Lavigne) au titre des dispositions de la Loi Climat et Résilience, confirmée par la représentante la Région à la réunion de présentation aux personnes publiques associées (octobre 2023), du projet de PLU révisé avant son arrêt. Pour autant, concernant la propriété Lavigne, une étude complémentaire d'analyse écologique est en cours de réalisation (printemps 2024), ses conclusions sont prises en compte par la commune avant l'approbation du PLU révisé. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>
4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la préservation de la santé humaine par référence aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour déterminer les effets néfastes de pollutions (sonores et atmosphériques) sur la santé humaine.	Comme il est signalé dans l'état initial de l'environnement (pages 50 et 51 du rapport de présentation), la commune de Luzarches n'est pas impactée par des pollutions (sonores et atmosphériques) ayant des effets néfastes sur la santé humaine. Elle ne compte pas d'émetteurs en mesure d'engendrer une dégradation de la qualité de l'air. Les nuisances sonores résultent uniquement des infrastructures routières et de la voie ferrée pour lesquels les prescriptions acoustiques issues de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 (infrastructures routières) et du 23 février 2022 (voie ferrée) sont bien rappelées dans le dossier PLU (annexes pièce n°8). <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>
5) L'Autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs de suivi par des indicateurs liés à la santé humaine et, pour l'ensemble des indicateurs, par des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs.	Le territoire communal est couvert par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Carnelle Pays de France (C3PF) approuvé en mars 2020, la C3PF réalise a posteriori son Plan air avec l'accompagnement de AirParif et du cabinet d'études Inddigo. Ce document prévoit des indicateurs adaptés aux enjeux et aux orientations posées qui pourront être intégrés au PLU après leur définition. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>

Recommandations de la MRAE	Réponses proposées
6) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET de la communauté de communes Carnelle Pays de France (dont les principales actions sont rappelées en annexe du présent avis) et avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France.	La Communauté de Communes Carnelle Pays de France associée durant les études qui ont conduit à l'arrêt du projet de PLU révisé, n'a pas constaté d'incompatibilité entre le projet de PLU et le PCAET. Concernant le plan de déplacements urbains d'Île-de-France, les orientations du PLU révisé, dans les limites de ses capacités, prévoient bien une densification possible de l'habitat à proximité de la gare afin d'encourager le report modal vers ce mode de transport en commun, de développer les voies douces pour faciliter ce type de déplacements intra-urbains, allant dans le sens des orientations du plan de déplacements urbains. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>
7) L'Autorité environnementale recommande : - d'étudier et présenter les solutions de substitution raisonnables au projet de PLU et justifier les choix retenus au regard de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires (artificialisation, biodiversité, paysage, mobilités notamment) ; - de définir une stratégie ambitieuse de lutte contre la vacance de logements pour réduire les extensions urbaines.	En écartant toute nouvelle zone à urbaniser et en limitant les possibilités de densification urbaine dans le périmètre déjà urbanisé de la commune, la commune a manifestement opté pour la solution ayant le moins d'incidences environnementales et sanitaires possibles tout en répondant aux objectifs de production de logements affichés au SDRIF avec lequel le PLU révisé doit être compatible. Il peut être rappelé que le projet de PLU révisé ne prévoit aucune nouvelle consommation d'espaces, n'a pas d'incidences notables sur les paysages et la biodiversité (celle-ci est même mieux prise en compte qu'au PLU avant révision), ou encore sur les mobilités. À ce jour, la commune n'est pas en capacité d'obliger un propriétaire d'un logement vacant de le remettre sur le marché. La vacance d'un logement peut s'expliquer pour différentes raisons sur lesquelles la commune n'a pas de prise au travers de son PLU pour y remédier. Pour autant (voir page 107 du rapport de présentation), les orientations du projet communal prévoient bien la diminution d'au moins une quinzaine de logements vacants entre 2020 et 2035, alors qu'entre 2009 et 2020, le nombre de logements vacants augmenté de 72 unités. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>
8) L'Autorité environnementale recommande de procéder à une nouvelle étude sur la faune et la flore, avec des inventaires effectués sur une période sensiblement plus large.	La commune a lancé une étude complémentaire d'analyse écologique sur la période printemps 2024, sur le site de l'ancienne propriété Lavigne. Les conclusions seront intégrées au dossier approuvé du PLU révisé. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>
9) L'Autorité environnementale recommande d'analyser et de prendre en compte les éléments de la trame verte et bleue à préserver et à reconstituer, par exemple à travers une OAP thématique dédiée.	Au regard des nombreuses dispositions réglementaires mises en place (secteurs de protection stricte en zone naturelle du PLU, prise en compte des corridors écologiques, identification des zones humides, protection des boisements, etc.) qui, au final, ont une portée juridique plus forte que celle d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, il n'a pas été jugé de définir ces OAP dans le PLU révisé. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>
10) L'Autorité environnementale recommande de reprendre finement le calcul de la consommation d'espace en y incluant : - l'extension du golf ; - l'ensemble des secteurs ayant vocation à être urbanisés, même si cette urbanisation était prévue antérieurement, et en rapportant cette consommation à la consommation d'espaces constatée sur la commune durant la dernière décennie de référence, afin de démontrer que le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire de l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à l'échéance de 2050.	En page 82 du rapport de présentation, est analysée la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2009 – 2020, à savoir 20,7 ha. La trajectoire de l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à l'échéance de 2050 donne la possibilité de consommer sur la période 2021 – 2031 jusqu'à la moitié de ce qui a été consommé entre 2011 et 2021 sur la commune, à savoir 7 ha confirmés par le SDRIF en cours de révision. Depuis 2021, 0,6 ha a été consommé. Les dispositions du PLU révisé ne prévoient aucune nouvelle consommation d'espaces puisque l'ensemble des emprises en mesure de recevoir de nouvelles constructions ou de nouveaux aménagements est inclus dans l'enveloppe urbaine déjà consommée de la commune (y compris la propriété Lavigne considérée comme un parc urbain, et les emprises golfiques existantes avant 2015 et donc considérées comme étant déjà artificialisées suivant le guide méthodologique de mesure de la consommation d'espaces (voir sur le portail de l'artificialisation des sols) dans lequel le législateur a clarifié le cas des emprises foncières correspondant à des (elles sont déjà considérées comme artificialisées (mais non comptabilisées dans la consommation foncière 2011 – 2021 au regard du volume foncier qu'elles représentent). Le projet de PLU révisé de Luzarches s'inscrit donc pleinement dans la trajectoire d'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>

Recommandations de la MRAE	Réponses proposées
<p>11) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale par une étude sur les déplacements et le potentiel de développement des modes alternatifs à l'automobile ; - réexaminer ou, à défaut, justifier le nombre de places de stationnement automobile prévu, au regard des impératifs de transformation des pratiques de mobilité dans le contexte d'urgence climatique actuel ; - renforcer les aménagements en faveur des modes actifs (pistes et stationnement vélo sécurisés, voirie favorable à la pratique de la marche, connexion aux transports en commun, etc.), en particulier vers les différents pôles de centralité de la commune, dont le pôle gare.</p>	<p>Est en cours une étude sur l'aménagement de la gare et de ses abords, visant à optimiser son accès par les piétons et les deux roues. Les OAP permettant une densification du bâti près de la gare, pour encourager le report modal vers le train pour se déplacer, prévoient bien l'aménagement d'emprise pour les cycles et les piétons. En outre, les orientations du projet communal prévoient la réalisation d'un axe structurant nord/sud pour piétons et cycles, sur l'ensemble du périmètre urbanisé de la ville, passant par les polarités (gare, centre ville, écoles, collège et lycée) qui répond donc à la recommandation de la MRAE.</p> <p>Concernant les besoins en stationnement, les besoins recensés en centre ville sont importants et la commune compte y répondre pour aussi garantir le bon fonctionnement des commerces et des services qui s'y trouvent, en rappelant que ces derniers sont fréquentés par des personnes qui n'habitent pas nécessairement à Luzarches, pour eux, la voiture restant le mode de déplacements le plus évident. Le changement de pratique de mobilités à l'horizon 2035 bien qu'il est souhaité, risque de n'être que limité, les besoins en stationnement demeureront présents.</p> <p><b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p>