

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





CHAPITRE 6

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Résumé non technique

• Les conditions de réalisation des études :

Par délibération du conseil municipal en date du 4 mars 2021, la commune de Luzarches a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 décembre 2011 et ayant fait l'objet depuis de 3 modifications de droit commun et 2 modification simplifiées, afin de se doter d'un outil d'urbanisme en mesure de mieux gérer les conditions d'aménagement du territoire communal en lien avec les perspectives de développement inscrites au Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) en vigueur et avec lequel les PLU communaux ou intercommunaux doivent être compatibles. Le PLU révisé doit aussi permettre de tenir compte des dispositions du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ou encore celles du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUif). La révision du PLU permet, par ailleurs, d'intégrer les orientations de la nouvelle charte du Parc Naturel Régional (PNR) Oise Pays de France entrée en vigueur en janvier 2021. L'objectif visé de la révision du PLU est également de faire évoluer l'emprise inscrite en zone à urbaniser à long terme (2AU) en lisière est de la ville, dans l'espace compris entre le Château de la Motte et les quartiers pavillonnaires du Parisis et de Goëlle.

Il est rappelé que la révision générale du PLU permet à la commune d'établir un nouveau projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sur l'ensemble du territoire de Luzarches à l'horizon de 10 à 15 ans (est retenue l'horizon 2035), en mesure de définir les objectifs des politiques publiques sur les questions de l'aménagement de l'espace, de l'habitat, de l'économie, des équipements et de services, du tourisme, des déplacements, des réseaux, des paysages et de l'environnement ; ces objectifs permettant de se positionner par rapport aux enjeux soulevés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement. En cohérence avec les objectifs affichés dans la délibération de révision générale du PLU et avec la loi récente Loi Climat et Résilience qui conduit à limiter l'artificialisation des sols, le projet communal repose sur l'accueil de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé, compatible avec le SDRIF et avec les moyens dont dispose la commune (moyens financiers, capacités des réseaux et des équipements), sur une répartition géographiquement équilibrée entre l'habitat, l'emploi, les équipements et services à l'échelle intercommunale, sur la prise en compte du patrimoine local et sur la protection des milieux naturels, des terres agricoles et des paysages, plus particulièrement en s'inscrivant dans l'objectif global de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les études ont démarré en janvier 2022 et ont duré jusqu'à l'arrêt du projet de PLU par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2023. Tout au long des études, les personnes publiques associées et les administrés ont été associées à la démarche. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont ainsi été présentées aux personnes publiques associées lors d'une réunion qui s'est tenue le 21 octobre 2022, puis ont été débattues au conseil municipal le 1er décembre 2022. Le PADD a été mis à disposition des administrés en format papier dans les locaux de la mairie, ainsi qu'en format numérique sur le site internet de la commune. Ces documents sont ainsi restés à disposition des habitants de janvier 2023 à décembre 2023, date à laquelle le conseil municipal a tiré un bilan positif de la concertation. Plusieurs observations ont été portées sur le registre de concertation publique, et leur analyse a révélé qu'elles correspondaient le plus souvent à

des demandes relevant de l'intérêt personnel et non au titre du projet d'aménagement et de développement durables sur l'ensemble du projet communal. D'autres observations ont permis de faire émerger des projets d'aménagements à venir qui répondent aux orientations générales du projet communal à l'horizon 2035. Ces observations ont donc participé à sa traduction réglementaire.

Le projet de volet réglementaire du PLU révisé a été présenté aux personnes publiques associées en date du 19 octobre 2023. Le dossier de révision du PLU leur est adressé pour avis et observations, une fois qu'il est arrêté par délibération du conseil municipal.

Le territoire communal est directement concerné par un site Natura 2000 directive Oiseaux (FR 2212005 Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi) conduisant à la réalisation d'une évaluation environnementale du projet de PLU révisé. Celle-ci a été menée en parallèle des études, en cherchant à éviter toutes nouvelles possibilités d'aménagement ou de construction qui seraient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et en l'articulant autour des évolutions apportées par rapport au PLU approuvé en 2011.

Le rapport de présentation du dossier PLU révisé présente les tenants et les aboutissants de cette évaluation environnementale du projet dont une synthèse est reprise dans le tableau figurant ci-après.

Résumé non technique

- Les principales caractéristiques communales (voir pièce 1 du dossier, pages 6 à 82) :

La superficie communale s'étend sur environ 2 049 hectares dont environ 161 ha (un peu moins de 8 %) constituent l'enveloppe urbaine de la commune. En 2020 (chiffres INSEE), la commune comptait environ 4 828 habitants et 2 234 logements. Le territoire communal de Luzarches s'inscrit dans l'entité paysagère de la vallée de l'Ysieux marquant la rupture géomorphologique entre la Plaine de France au sud et le plateau du Valois forestier au nord, impliquant une assez grande diversité paysagère. Le tissu bâti de Luzarches a la particularité de résulter d'une implantation très ancienne, sur la colline de Saint-Côme qui marque encore la centralité de la ville qui s'est développée jusqu'au château de la Motte plus à l'est. En dehors de l'enveloppe urbaine, le territoire communal compte plusieurs hameaux (Thimécourt, Gascourt) et plusieurs écarts autour de châteaux, moulin ou abbaye (Hérivaux). La trame urbaine repose sur un patrimoine bâti ancien préservé, dominé par l'église en limite est de la ville, venant en continuité de l'ancien château de la Motte. La vue sur l'église est remarquable en arrivant du sud par la RD316 (axe royale reliant historiquement Paris à Amiens et Calais).

Une très grande partie du territoire communal se trouve dans le périmètre du site classé de la vallée de l'Ysieux et de la Thève, complété du site classé du domaine de Chantilly qui s'étend sur le massif boisé au nord-est de la commune, et le site classé de l'Abbaye d'Hérivaux. Tout projet d'aménagement et de construction dans ces périmètres est soumis à l'avis de la Commission Départementale Nature, Site et Paysages. Dans l'enveloppe urbaine, plusieurs édifices sont classés Monument Historique conduisant à un périmètre de protection des abords au sein duquel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet d'aménagement et de construction.

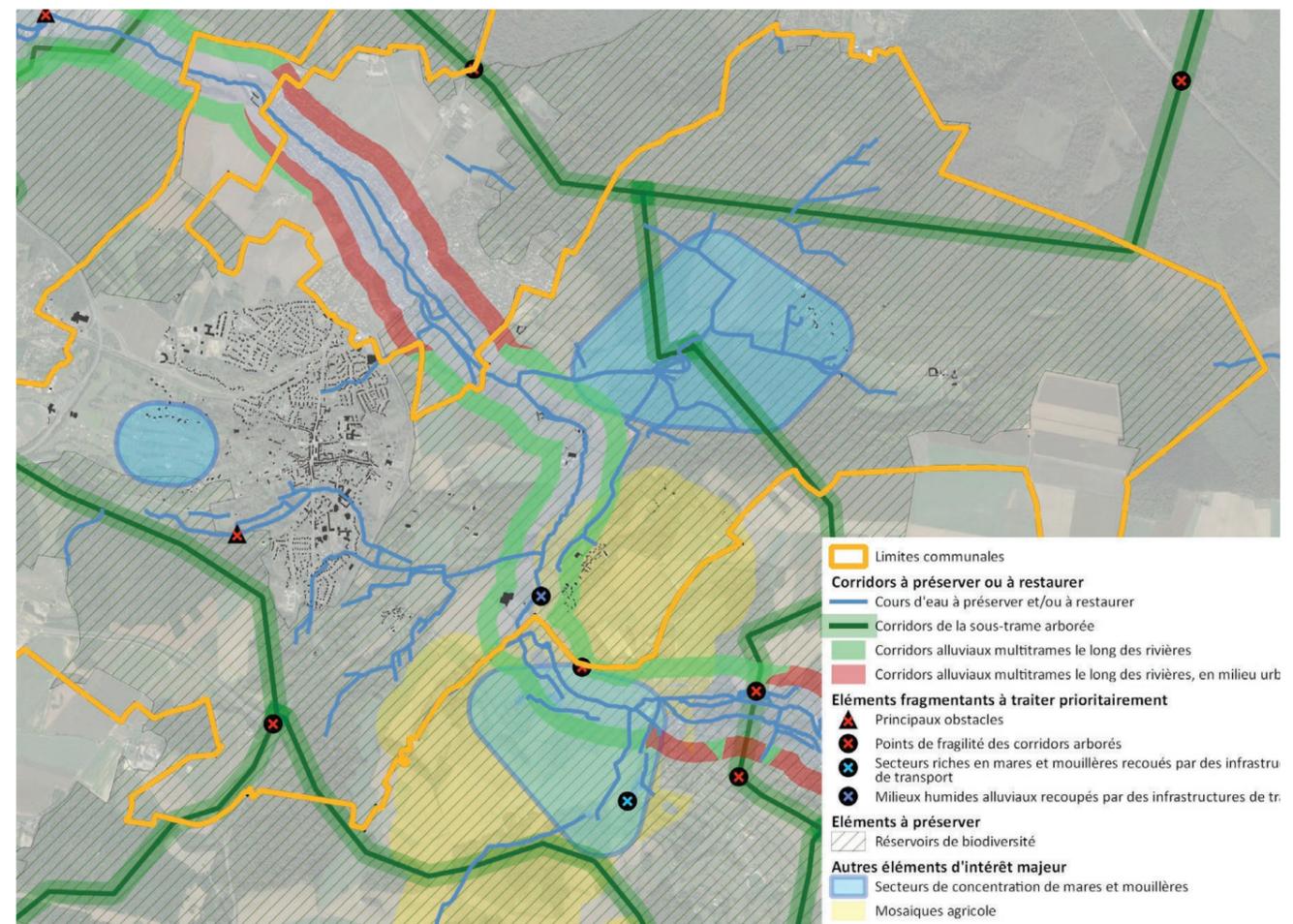
Dès lors, les enjeux paysagers et les enjeux patrimoniaux sont importants, auxquels s'ajoutent plusieurs enjeux environnementaux (voir chapitre 2 du présent rapport de présentation) en ce qui concerne les sensibilités écologiques, avec un site NATURA 200, deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de type 1 et une ZNIEFF de type 2, conduisant à l'identification par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques sur le territoire communal (voir carte ci-contre).

La commune est également concernée par des risques naturels avec des phénomènes de ruissellements des plateaux vers la vallée et de remontée de nappe dans les vallées. Le réseau hydrographique est important à 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, sur lequel vient se greffer des rus (La Flèche, le Popelin, le Poncel). Plusieurs masses d'eau ponctuent donc le territoire communal qui est ainsi jalonné de milieux humides sensibles au titre de la gestion de la ressource en eau et au titre de la biodiversité. La quasi totalité de la zone urbanisée située au nord des rues de Rocquemont et Saint Damien se trouvent sur des sols argileux avec un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.

En raison de la présence d'un couvert agricole significatif sur la commune, se posent

des enjeux de maintien de l'activité qui nécessitent de s'interroger sur le devenir des sièges d'exploitation en activité sur le territoire, sur les projets des exploitants, sur les déplacements des engins agricoles et la préservation des terres cultivées en fonction du développement projeté. Le projet communal à mettre en œuvre doit donc composer avec l'ensemble de ces enjeux en cherchant également à éviter, ou quand cela n'est pas possible, à réduire et compenser la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La commune de Luzarches est identifiée au SDRIF (document de cadrage à l'échelle intercommunale), comme pôle de centralité à conforter en mesure de répondre aux besoins en logements sur l'ensemble de la Région, en priorisant la densification des espaces déjà urbanisés et en maîtrisant les nouveaux espaces d'urbanisation au regard de la présence d'une gare (desserte en transport collectif) ou d'équipements structurants. C'est bien le cas sur la ville (ligne SNCF vers Paris, présence d'équipements scolaires jusqu'au lycée et d'autres équipements sportifs, culturels, de soins, etc., de portée supra-communale). Il s'agit donc de conforter le poids de la ville à l'échelle de son intercommunalité, au regard des équipements scolaires, sportifs, de loisirs et de santé, en maintenant une offre commerciale adaptée aux besoins des habitants. L'accueil de nouveaux logements et donc de nouveaux habitants est attendu pour renforcer ce rôle de bourg local. La présence d'une gare sur la ligne ferroviaire Paris-Nord - Monsoult - Luzarches est un atout à valoriser pour attirer de nouveaux habitants à proximité des grandes zones d'emplois de la région parisienne.



Résumé non technique

- Les orientations du projet communal à l'horizon 2035 (voir pièce 1 du dossier, pages 102 à 175) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) ainsi défini au PLU révisé, vise à proposer pour chaque thématique abordée, des objectifs de développement nécessaires au bon fonctionnement de la commune et répondant aux orientations du SDRIF, tout en veillant aux conditions de leur articulation avec la qualité des paysages et du patrimoine, les risques naturels et les sensibilités environnementales qui caractérisent le secteur. Aussi, les dispositions fixées pour mettre en œuvre les objectifs des politiques publiques retenus prennent en compte la dimension environnementale du projet de développement territorial et visent à éviter, réduire et compenser les éventuelles incidences du plan sur l'environnement, comme cela est développé au chapitre 5 du rapport de présentation (pièce n°1 du dossier PLU) et synthétiser dans le tableau ci-après.

A titre d'exemple, les secteurs présentant les plus fortes sensibilités écologiques ou paysagères et les risques naturels les plus significatifs et situés en dehors des parties déjà urbanisées de la commune sont maintenus en zone naturelle au PLU (non constructible), en délimitant des secteurs spécifiques aux terrains présentant de forts enjeux environnementaux (site Natura 2000 et corridor (Ne et Nce) présentant un intérêt pour la biodiversité, milieux humides (Nhu) présentant un intérêt pour la régulation des eaux dans la traversée du territoire communal et la préservation de la ressource en eau suivant les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie, etc.). Il s'agit également de protéger le lit et les berges des rivières, des rus et des fossés d'une urbanisation trop proche, mais aussi de maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, veiller au bon entretien des aménagements hydrauliques (bassins de l'allée de la Grenouillère, ouvrages au marais de la Flèche et marais du Gouy), et favoriser l'infiltration et la récupération des eaux pluviales afin de limiter la pollution de la nappe phréatique par ruissellement, mais également dans une logique de maîtrise du risque d'inondation. Les milieux favorables à la biodiversité ordinaire (jardins d'agrément, jardins potagers et vergers, murs anciens en pierres, etc.) font également l'objet de mesures de préservation adaptée à leur localisation en milieu déjà urbanisé.

La délimitation de la zone naturelle prend en compte le périmètre des sites classés, dans lesquels se trouvent déjà des constructions et/ou des activités spécifiques qui sont prises en compte par la délimitation d'un secteur dans la zone naturelle (comme par exemple, Ng pour le golf du Mont Griffon, Ne pour les activités agricoles, Nh pour les habitations hors bourg et hameaux, etc.). Lorsqu'une valorisation des milieux naturels est prévue au plan révisé, un secteur particulier est également délimité dans la zone naturelle : Nm pour un projet de ferme maraîchère pédagogique en limite est du bourg, secteur Ner dédié à la production d'énergie renouvelable.

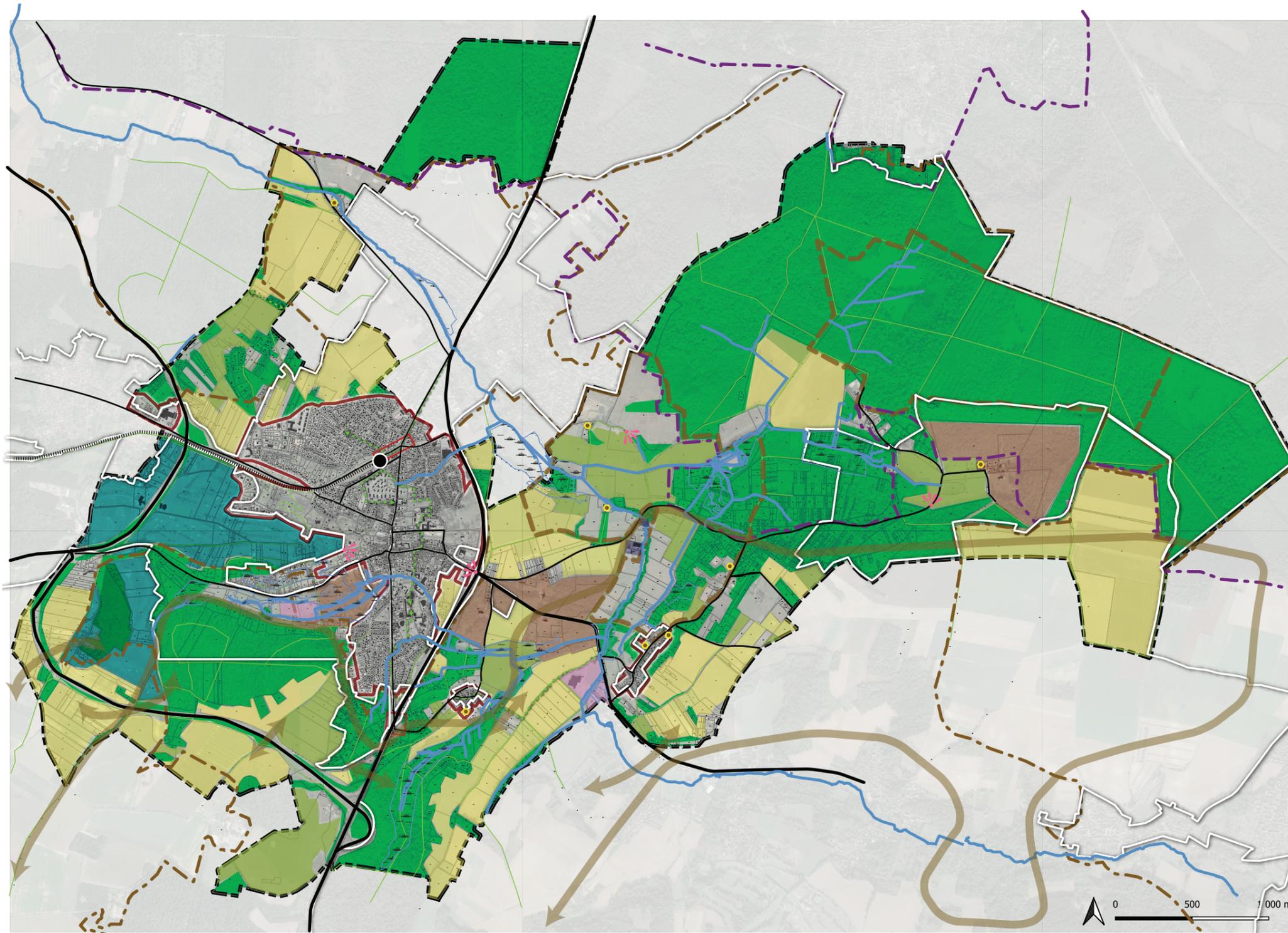
Les paysages seront valorisés par un ensemble de mesures spécifiques définies au PLU pour valoriser les points de vue et veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Le développement de Luzarches se faisant exclusivement au sein d'espaces situés dans la trame bâtie déjà constituée (bourg et hameaux) conduit à préserver les

trames végétales entre l'espace bâti et l'espace agricole (parcs et jardins, alignements d'arbres, lisières végétalisées). Les grands paysages identitaires de la vallée de l'Ysieux, des massifs boisés et des espaces agricoles, entités paysagères particulièrement préservées qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune, sont donc épargnés de toute urbanisation. Les secteurs à enjeu d'aménagement identifiés au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg prévoient des aménagements paysagers définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3) qui accompagnent les possibilités d'optimisation du foncier sachant que le projet communal ne délimite aucune nouvelle zone à urbaniser (AU).

Le rythme de développement démographique projeté (+ 350 logements pouvant se traduire par + 700 habitants entre 2020 et 2035) 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). Le projet communal vise à mieux maîtriser l'accueil de nouveaux habitants sur la commune au regard du fort développement démographique observé sur les dernières années, en cohérence avec la capacité des équipements publics existants (en particulier les écoles), avec le souhait de préserver l'identité et le cadre de vie de Luzarches, et en cohérence avec les objectifs du Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France (SDRIF). Le scénario envisagé tient compte des opérations en cours, de l'enjeu de maîtrise du remplissage des emprises restées libres de construction, et de la mutation du foncier dans les trames bâties déjà constituées du bourg, de Thimécourt et de Gascourt.

Ce scénario repose sur un potentiel de logements déjà engagé, estimé à 173 logements (environ 100 logements par mutation du site de l'ancien EHPAD place de la République, une vingtaine de logements en limite avec Chaumontel, 7 logements par mutation de la grande propriété allée des Cerises, 11 logements chemin du Vauvouard « Le clos du Fresne », 5 à 6 logements allée du Pays de France sur le secteur du château de La Motte, 15 logements près du golf et 8 logements allée de la Grenouillère) et sur le foncier disponible dont le potentiel est estimé à environ 180 logements : environ 20 à 30 logements par remplissage des dents creuses, mutation et division du foncier et bâti existant et variation de la vacance, environ 6 logements sur l'ancien corps de ferme du Clos Vivien, et environ 140 logements maximum par renouvellement de la trame bâtie du secteur autour du pôle gare, côté avenue du Maréchal Joffre. La mutation des tissus résidentiels existants sera maîtrisée, contenue et phasée, au travers des orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs à enjeu de renouvellement urbain, notamment autour du secteur du pôle gare particulièrement attractif. L'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits sera limitée, en dehors des secteurs ciblés, afin de préserver la typologie urbaine du bourg et des hameaux, et afin de préserver la typologie urbaine du bourg et des hameaux, et afin de préserver des espaces végétalisés en cœur d'îlot. Les objectifs en termes d'habitat reposent sur une diversité de l'offre en logements (en taille, en type et en statut d'occupation) afin d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, tout en veillant à une conception durable de l'aménagement. Les orientations ainsi déterminées vont dans le sens de la dimension sociale du développement durable qui se traduit par le processus environnemental à intégrer au PLU.

Résumé non technique



Déplacements et mobilités

- Axes de transit à prendre en considération
- Axes structurants à conforter
- Chemins ruraux et sentes piétonnes à protéger
- Liaisons douces (piétons et/ou cycles) à envisager
- Voie ferrée et gare à valoriser
- Carrefour à enjeu de sécurisation

Population et habitat

- Limites des enveloppes urbaines à ne pas dépasser
- Grands domaines patrimoniaux dont l'intégrité est à protéger

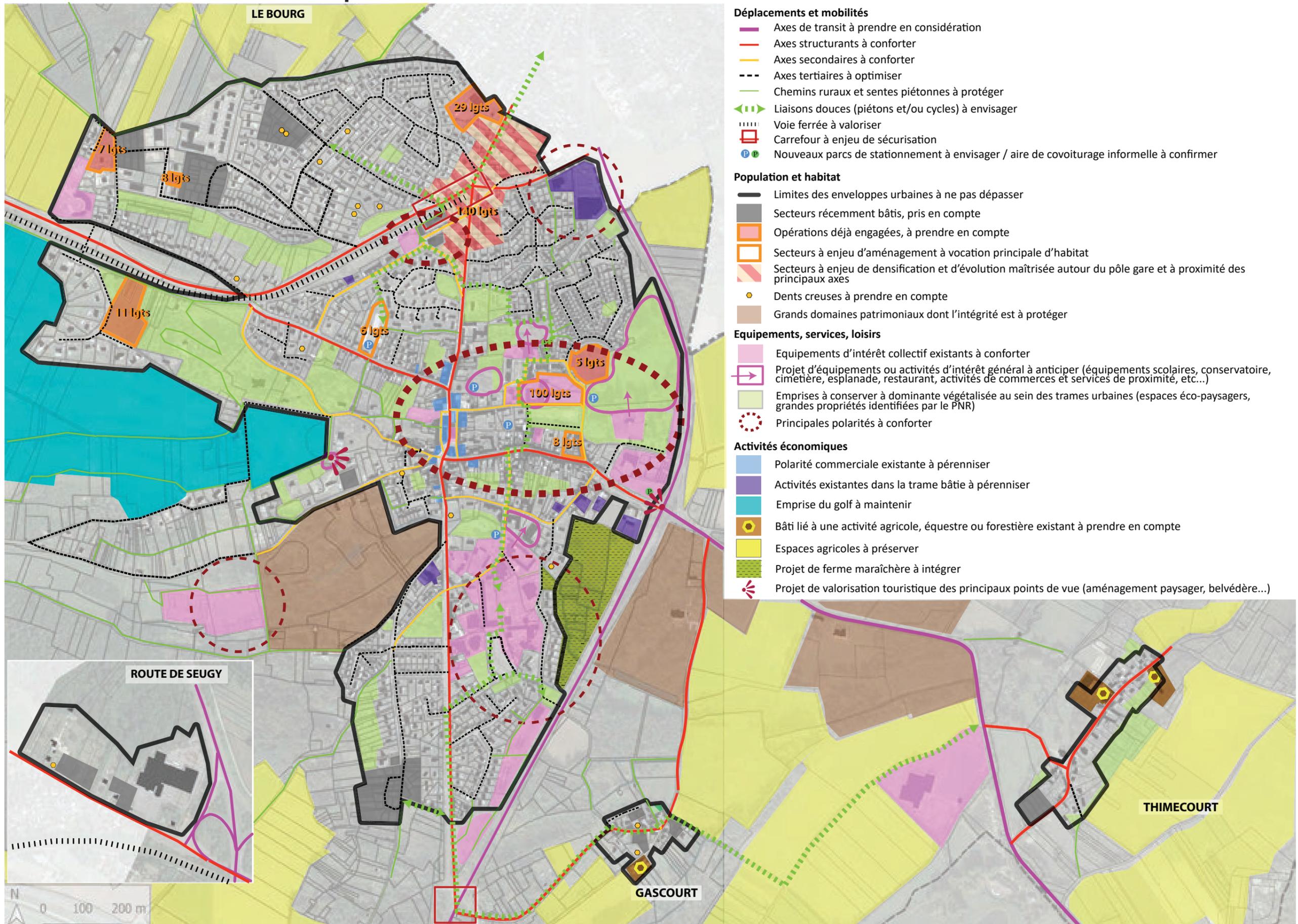
Equipements, services, loisirs, activités économiques

- Equipements d'intérêt collectif existants à conforter
- Activités existantes à prendre en compte
- Emprise du golf à maintenir
- Bâti lié à une activité agricole, équestre ou forestière existant à prendre en compte
- Espaces agricoles à préserver

Paysage et environnement

- Masses boisées à protéger
- Espaces en herbe à protéger
- Périmètre du site Natura 2000 à protéger
- Périmètre de la ZNIEFF de type 1 à protéger
- Périmètre des ZNIEFF de type 2 à protéger
- Périmètre du site inscrit de la vallée de l'Ysieux à prendre en compte
- Principaux cônes de vue à mettre en valeur
- Continuités écologiques et liaisons relictuelles (Charte PNR) à maintenir
- Cours d'eau dont la ressource et les milieux sont à protéger
- Zones à dominante humide à prendre en compte

Résumé non technique



Résumé non technique

Les orientations économiques visent à promouvoir les activités artisanales, commerciales, agricoles, de services et autres, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité, et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Il est tenu compte de l'évolution souhaitée 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. Une attention toute particulière sera portée au maintien de commerces de proximité dans le centre-bourg de Luzarches, qui participent pleinement à renforcer la polarité du secteur et répondent aux besoins des habitants de la commune et des communes alentours. Envisager également l'accueil de nouveaux commerces, services et/ou équipements visant à la valorisation touristique de l'ancien manoir de la propriété Lavigne. Le développement économique du territoire repose, par ailleurs, sur le développement touristique. La commune de Luzarches compte un domaine golfique (Mont Griffon) qui proposent également des services hôteliers, de séminaires et de restauration. Il convient de maintenir les possibilités d'aménagement sur le site, en lien avec l'activité existante en veillant à une bonne prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux. La diversification de l'offre en hébergement touristique est également recherchée par les orientations du projet communal, qui vise, par ailleurs, à poursuivre la valorisation du potentiel touristique de Luzarches à travers les itinéraires de promenade mis en place par la commune autour des différents éléments de patrimoine bâti et naturel vers les différents réseaux de chemins existants au niveau local et supra-communal, en veillant à la pérennité des circuits. Une attention particulière est portée aux activités agricoles (y compris équestre) en privilégiant des perspectives de développement de la commune et des projets d'aménagement, qui tiennent compte des besoins de cette activité.

En tant que bourg principal de l'intercommunalité (Carnelle - Pays de France), Luzarches compte plusieurs grands équipements de portée intercommunale (Établissements pour personnes âgées, Lycée, Collège, Équipements sportifs et de loisirs, Gendarmerie, Centre de Secours et d'Incendie, etc.). Il est prévu de permettre à ces équipements de pouvoir se développer en cas de besoin en lien avec les besoins constatés à l'échelle communale mais aussi communautaire ou cantonale. De nouvelles emprises pour l'aménagement de parcs de stationnement proches des équipements, commerces et services du centre-bourg, en fonction des opportunités foncières, sont envisagées. Les orientations du projet communal intègrent également l'aménagement d'un conservatoire de musique, danse et théâtre est envisagé dans le parc du Château de La Motte, pour compléter l'offre culturelle présente au château (médiathèque). En lien avec l'aménagement du domaine, un parc paysager sera mis en valeur. Le projet prévoit des espaces et équipements d'intérêt général : par exemple, une esplanade pour les festivités (dont la fête foraine dès lors que celle-ci ne pourrait plus être reçue sur la place de la République réaménagée), une activité de valorisation touristique sur l'emprise du manoir Lavigne (restauration, hébergement, équipement d'intérêt général), un boulodrome, etc. Il s'agit aussi de conforter et valoriser le pôle de la gare de Luzarches, en lien avec l'étude multimodale en réflexion, prévoyant notamment l'aménagement des espaces publics à proximité et l'amélioration des liaisons piétonnes et cyclistes depuis le centre-ville. Au sein du bourg, est envisagé l'aménagement d'une nouvelle liaison douce nord/sud, alternative à l'axe principal rue du Pontcel/rue de la Libération, qui relierait de façon sécurisée les quartiers d'habitat au

nord de la voie ferrée, la gare, les commerces et services du centre-bourg, les équipements scolaires et se prolongeant jusqu'aux équipements sportifs et vers les hameaux de Gascourt et Thimécourt. Il est proposé de connecter les chemins ruraux et les itinéraires de promenade existants sur le territoire communal avec les territoires voisins, dans une logique de circuits.

Le maintien de la qualité des paysages est un objectif essentiel du PADD, d'autant qu'ils contribuent à la qualité du cadre de vie, moteur de l'attractivité de la commune pour les personnes ou activités en quête d'installation. Les dispositions réglementaires portent une attention particulière au patrimoine bâti, plus particulièrement dans les parties urbaines les plus anciennes, qui ne devra pas être perturbé par les formes d'urbanisation trop en décalage avec l'architecture locale. La réglementation d'urbanisme distinguent ainsi la zone Ua (forme urbaine et aspect des constructions résultant du vieux tissu urbain présentant un intérêt patrimonial notable) des zones Ub et Ud qui correspondent à la trame urbaine plus récente, ou encore la trame urbaine des hameaux (Uh). Par ailleurs, il est identifié sur les documents graphiques plusieurs trames arborées de parcs et jardins, et de murs en pierres anciennes à protéger et à valoriser. Une attention particulière est portée à la préservation des grandes propriétés bâties, qui ponctuent la trame urbaine, et constituent une particularité du patrimoine du local. Des dispositions réglementaires sont prévues pour éviter leur morcellement excessif qui concourrait à dénaturer leur intérêt patrimonial au sein du Parc Naturel Régional Oise Pays de France.

En conclusion, le PLU révisé de Luzarches a écarté les options alternatives qui ne permettraient pas nécessairement d'atteindre une préservation suffisante de l'environnement eu égard au constat établi au départ de l'étude. La révision du PLU permet d'inscrire en zone agricole ou en zone naturelle près de 1 900 hectares, soit 92% du territoire communal. Les différentes dispositions susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement s'accompagnent de mesures visant à les éviter, à les réduire ou à les compenser afin de tendre, à l'échéance du PLU révisé, vers un bilan positif du projet sur l'environnement (voir chapitre 5 de la pièce 1 du dossier, pages 178 à 217). Au maximum, six ans après son approbation, le PLU révisé fera d'ailleurs l'objet d'une analyse des résultats de son application qui permettra d'apporter des ajustements pour infléchir d'éventuelles incidences sur l'environnement qui auraient été insuffisamment évaluées lors de la mise en œuvre de dispositions fixées au moment de son élaboration.

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).

Résumé non technique

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PLU RÉVISÉ ET MESURES PROPOSÉES

PRINCIPALES ORIENTATIONS RETENUES AU PLU RÉVISÉ	DEGRÉ D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT								LES MESURES PROPOSÉES			
	Sur la ressource en eau	Sur les paysages	Sur le patrimoine	Sur la biodiversité		Sur les risques	Sur la santé (risques sanitaires, nuisances, etc.)	Autres (déplacements, qualité air, etc.)	Principe d'évitement	Principe de réduction	Principe de compensation	Autres / Observations
				Natura 2000	Autres							
<p>Consommation d'espaces pour l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> De manière globale par rapport au PLU de 2011 et ses modifications (167 Ha au PLU révisé pour 153 Ha en 2011 dont 9 Ha urbanisés entre 2011 et 2022, les 5 ha restants correspondent à l'ancienne propriété Lavigne) 	Faible	Faible	Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible		Au moins 20% à 40% du terrain restera non imperméabilisé, accompagnement paysager important, qualité architecturale recherchée (gabarit de constructions limité), raccordement obligatoire aux réseaux publics d'eau et d'assainissement	Délimitation de secteur de jardins en zone urbaine (Uak, Ubj) afin de conserver les parcs arborés, support à la biodiversité en milieu urbain et îlot de fraîcheur	
<ul style="list-style-type: none"> L'opération en cours (lieu-dit Fosse Notre Dame, OAP n°5) en zone Ud, au nord de l'avenue du Maréchal Joffre sur 0,8 Ha 	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Moyen			<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Règlement adapté 	
<ul style="list-style-type: none"> La zone destinée à recevoir jusqu'à 6 nouvelles constructions (partie du parc de l'ancienne propriété Lavigne, OAP n°2) encore non aménagée de 5 Ha 	Faible	Moyen	Moyen à Fort	Faible	Faible à Moyen (ancienne propriété Lavigne)	Moyen	Faible	Moyen	N'a pas pu être évitée (compatibilité avec le SCOT)	L'emprise vouée à recevoir de nouvelles constructions sur le site de l'ancienne propriété Lavigne est limitée à 0,75 ha (pour 5,7 ha de superficie totale)	<ul style="list-style-type: none"> Au moins 40% du terrain restera non imperméabilisé, accompagnement paysager important, qualité architecturale recherchée (gabarit de constructions limité), raccordement obligatoire aux réseaux publics d'eau et d'assainissement Au regard de l'enjeu avifaune, il est proposé de planter de nouveaux sujets permettant de rédéployer des strates arborescentes dans la partie restant en parc arboré (ancienne propriété Lavigne) 	<ul style="list-style-type: none"> Les travaux de défrichage sur la partie de l'ancienne propriété Lavigne vouée à être nouvellement aménagée (0,77 ha) seront conduits en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus. Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Règlement adapté
<ul style="list-style-type: none"> Les emprises de reconversion urbaine (ancien EPHAD rue de la République, partie nord de l'avenue du Maréchal Joffre) pour un potentiel d'environ 250 logements 	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible			<ul style="list-style-type: none"> Permet une réutilisation d'emprise vacante (ancien EHPAD) et une optimisation du foncier peu dense près de la gare et du centre bourg 	
<p>Consommation d'espaces pour les équipements :</p>												
<ul style="list-style-type: none"> De manière globale par rapport au PLU de 2011 (13,9 Ha au PLU révisé pour 8,5 Ha au PLU de 2011) 	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible			Les 5 ha de différence correspond au parc de l'ancienne propriété Lavigne inscrit en zone UP au PLU révisé (2AU au PLU de 2011) avec mise en place d'OAP visant à prévoir un parc paysager avec esplanade pour festivités	
<ul style="list-style-type: none"> Projet de ferme maraîchère pédagogique sur 5,5 ha inscrit en zone naturelle, secteur Nm (opération avec le PNR Oise Pays de France) 	Moyen	Faible	Faible	Faible à nul	Faible à nul	Faible	Incidence positive	Faible			Est prévue la mise en valeur d'un milieu humide peu entretenu avec conséquences positives sur la santé humaine (produits bio) et les modes de production (circuit court)	
<ul style="list-style-type: none"> Environ 3 ha d'emprises agricoles ou non aménagées inscrites en emplacements réservés (aménagements hydrauliques, aire de stationnement, élargissement de voirie, voies douces, etc.) 	Faible à positif (régulation ruissellements)	Faible	Faible à nul	Faible à nul	Faible à nul	Incidence positive	Faible à nul	Incidence positive	Pas d'évitement possible : projets d'utilité publique pour certains déjà engagés	Réduction possible à la marge sur les projets d'utilité publique restant à préciser		
<p>Consommation d'espaces pour les activités économiques :</p>												
<ul style="list-style-type: none"> Projet d'extension de l'hôtel du Mont Griffon dans l'emprise du golf 	Faible à Moyen	Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Moyen	Évitement encore possible si la réalisation de ce projet n'aboutit pas (il était déjà prévu au PLU avant révision)	L'emprise des constructions s'attache à suivre des terrains déjà artificialisés (parking, parcours golfique)	Traitement paysager conséquent prévu sur l'extension de l'hôtel qui restera peu visible	
<ul style="list-style-type: none"> Zone agricole (A) d'une superficie totale de 105 Ha au PLU révisé pour 43 Ha au PLU de 2011 	Moyen	Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	A été évitée la possibilité d'implantation de nouvelles constructions agricoles dans les sites à fort enjeu environnemental ou d'intérêt paysager majeur	Reste possible une extension des constructions et installations agricoles existantes en zone à fort enjeu environnemental ou d'intérêt paysager majeur (secteur Ne)	Prendre en compte les besoins de l'activité agricole qui permet la gestion d'une grande partie des sols non urbanisés et non boisés.	

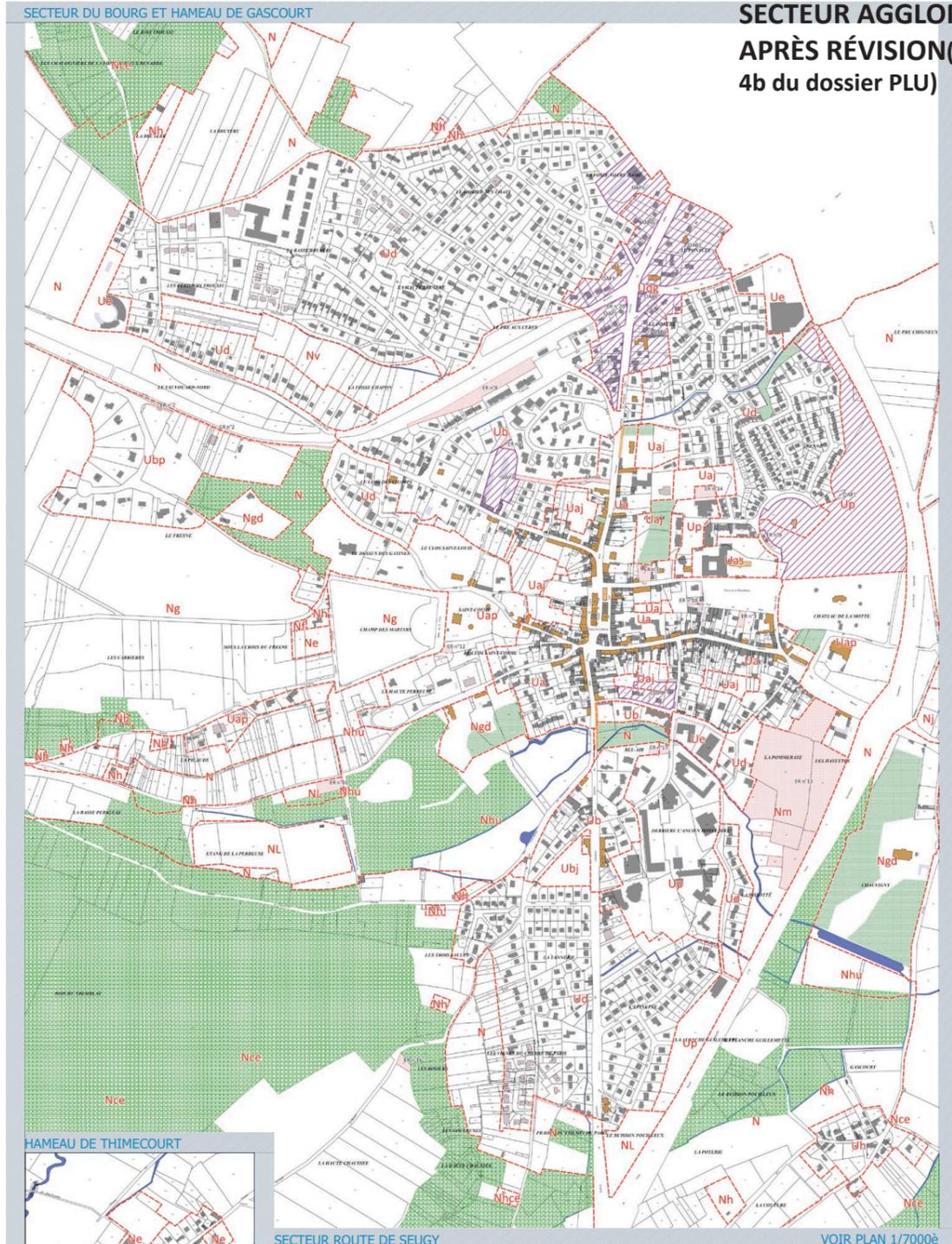
Résumé non technique

PRINCIPALES ORIENTATIONS RETENUES AU PLU RÉVISÉ	DEGRÉ D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT								LES MESURES PROPOSÉES			
	Sur la ressource en eau	Sur les paysages	Sur le patrimoine	Sur la biodiversité		Sur les risques	Sur la santé (risques sanitaires, nuisances, etc.)	Autres (déplacements, qualité air, etc.)	Principe d'évitement	Principe de réduction	Principe de compensation	Autres / Observations
				Natura 2000	Autres							
<i>Autres projets significatifs engagés, prévus ou proposés :</i>												
• Terrains familiaux pour les gens du voyage	Faible	Faible	Faible	Faible à nul	Faible à nul	Faible	Faible	Faible	Pas d'évitement possible : projet d'utilité publique à réaliser	L'emprise inscrite en secteur Ngv au PLU révisé 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	Accompagnement paysager important, maintien en surface perméable d'au moins 30% de l'emprise aménagée, raccordement obligatoire aux réseaux d'eau et d'assainissement	Ce projet est indispensable pour répondre aux exigences de la législation en vigueur
• Hébergement touristique dans le secteur Nt	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Moyen		L'emprise inscrite en secteur Nt au PLU révisé est limitée au strict minimum du besoin foncier (0,17 ha) induit par le projet à réaliser		Ce projet est porté par la commune de Luzarches sur un terrain qui lui appartient, situé légèrement à l'est de la trame urbaine constituée du bourg, dans un environnement arboré
• Projet de centrale solaire sur le site d'une ancienne décharge (secteur Ner)	Faible	Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible			La réalisation de ce projet permettrait de produire de l'énergie renouvelable pour répondre aux besoins constatés sur la commune, sur un site en occupée par une prairie qui pourrait conserver cette vocation sans pouvoir être mis en pâturage	Prévoir un projet agrivoltaïsme permettant de conserver l'utilisation de la surface en herbe, actuellement constatée
• Valorisation et renforcement des voies douces (chemins), maintien d'un bon niveau de desserte par le transport collectif	Faible à nul	Faible à nul	Faible à nul	Faible à nul	Faible à nul	Faible à nul	Incidence positive	Incidence positive		Réduction des modes de transports individuels motorisés, sources d'émission de gaz à effet de serre		Volonté d'encourager les déplacements en modes actifs au sein de la ville et vers l'extérieur. Rapprocher les nouveaux logements de la gare et du centre ville pour inciter aux déplacements en modes actifs et en transport collectif
<u>Préservation des boisements</u>	Faible à nul	Incidence positive	Incidence positive	Positive	Positive	Incidence positive	Faible à nul	Incidence positive				Cette orientation a des incidences très largement positives sur l'environnement
<u>Préservation des milieux humides</u>	Incidence positive	Incidence positive	Faible à nul	Positive	Positive	Incidence positive	Faible à nul	Faible à nul	A été évitée le développement de l'urbanisation dans le fond de vallée de l'Ysieux et ses affluents			Cette orientation a des incidences très largement positives sur l'environnement
<u>Préservation des sites d'intérêt patrimonial et/ou paysager</u>	Faible à nul	Incidence positive	Incidence positive	Positive	Positive	Incidence positive	Faible à nul	Faible à nul	A été évitée une urbanisation nouvelle sur la butte, dans les fonds de vallée ainsi qu'au sein du site classé			Cette orientation a des incidences très largement positives sur l'environnement

Résumé non technique



SECTEUR AGGLOMÉRÉ : AVANT RÉVISION



SECTEUR AGGLOMÉRÉ : APRÈS RÉVISION (voir pièce 4b du dossier PLU)

<p>Commune de LUZARCHES</p> <p>PLAN LOCAL D'URBANISME</p> <p>Modification n°4</p> <p>APPROBATION 16 DEC. 2021</p> <p>REGLEMENT GRAPHIQUE PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES</p>	<p>●●●●● Limite de zone</p> <p>■ Espace lotisé classé à protéger, à conserver ou à créer au titre de l'article L.150-1 du Code de l'Urbanisme</p> <p>■ Massif lotisé de + de 100 hectares</p> <p>■ Marge de recul de 30 m par rapport au massif de + de 100 hectares</p> <p>■ Trame verte applicable au titre de l'article L.123-1-0(7) du Code de l'Urbanisme</p> <p>■ Espace public paysagé (arboréum)</p> <p>■ Périmètre soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>■ Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-0(8) du Code de l'Urbanisme</p> <p>■ Perspective à préserver au titre de l'article L.123-1-0(7) du Code de l'Urbanisme</p> <p>■ Partie visible sur un autre plan</p> <p>■ Zone urbaine centrale</p> <p>■ Zone urbaine d'équipement public</p> <p>■ Zone urbaine d'équipement patrimonial</p> <p>■ Secteur urbain central dans lequel des règles spécifiques de stationnement sont édictées</p>	<p>U_b Zone urbaine de hameaux</p> <p>U_a Zone urbaine à dominante pavillonnaire</p> <p>U_{db} Zone urbaine pavillonnaire dense</p> <p>U_{de} Zone urbaine pavillonnaire peu dense</p> <p>U_{deq} Zone urbaine à vocation d'éco-quartier</p> <p>U_{degr} Zone urbaine à vocation d'éco-quartier (habitat groupé)</p> <p>U_{db} Zone urbaine pavillonnaire (hauteur limitée à 12 m)</p> <p>U_{de} Zone urbaine à vocation mixte (habitat, services, équipements)</p> <p>U_e Zone urbaine à vocation économique</p> <p>U_h Zone urbaine identifiant les hameaux</p> <p>U_{pp} Zone urbaine à vocation d'équipements publics</p> <p>U_{r1} Zone urbaine, lot de requalification autour d'une cour de ferme</p> <p>U_{r2} Zone urbaine, lot de requalification correspondant à une vaste propriété</p> <p>2AU Zone d'extension future, urbanisable après modification du PLU</p> <p>A Zone agricole</p> <p>N Zone naturelle et forestière à protéger</p> <p>Nh Secteur naturel bâti peu dense (stations de l'écotourisme)</p>	<p>N_{hce} Secteur naturel bâti peu dense situé dans un couloir de continuité écologique</p> <p>N_g Secteur accueillant une activité golfique</p> <p>N_{gd} Secteur naturel accueillant un grand domaine de valeur patrimoniale</p> <p>N_l Secteur naturel à vocation de loisirs</p> <p>N_v Secteur naturel à protéger (zone tampon sur le plan hydrologique)</p>
	<p>U_{ca} Zone urbaine centrale</p> <p>U_{ep} Zone urbaine d'équipement public</p> <p>U_{pa} Zone urbaine patrimoniale</p> <p>U_{ps} Secteur urbain central dans lequel des règles spécifiques de stationnement sont édictées</p>		

HAMEAU DE THIMECOURT

VOIR PLAN 1/7000è

SECTEUR ROUTE DE SEUGY

VOIR PLAN 1/7000è

VOIR PLAN 1/7000è

LEGENDE

■ Limites de zones

■ Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.150-4 du Code de l'Urbanisme

■ Emplacements réservés au titre de l'article L.150-4-0 du Code de l'Urbanisme

■ Espaces lotisés classés au titre de l'article L.150-1 du Code de l'Urbanisme

■ Espaces à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.150-1-0 du Code de l'Urbanisme

■ Trames vertes applicables au titre de l'article L.150-1-0 du Code de l'Urbanisme

■ Massifs lotisés classés à protéger, à conserver ou à créer au titre de l'article L.150-1 du Code de l'Urbanisme

■ Chemin à protéger au titre de l'article L.150-1-0 du Code de l'Urbanisme

ZONES

■ ZONE URBAINE

U_b Zone urbaine de hameaux

U_a Zone urbaine à dominante pavillonnaire

U_{db} Zone urbaine pavillonnaire dense

U_{de} Zone urbaine pavillonnaire peu dense

U_{deq} Zone urbaine à vocation d'éco-quartier

U_{degr} Zone urbaine à vocation d'éco-quartier (habitat groupé)

U_{db} Zone urbaine pavillonnaire (hauteur limitée à 12 m)

U_{de} Zone urbaine à vocation mixte (habitat, services, équipements)

U_e Zone urbaine à vocation économique

U_h Zone urbaine identifiant les hameaux

U_{pp} Zone urbaine à vocation d'équipements publics

U_{r1} Zone urbaine, lot de requalification autour d'une cour de ferme

U_{r2} Zone urbaine, lot de requalification correspondant à une vaste propriété

2AU Zone d'extension future, urbanisable après modification du PLU

A Zone agricole

N Zone naturelle et forestière à protéger

Nh Secteur naturel bâti peu dense (stations de l'écotourisme)

N_{hce} Secteur naturel bâti peu dense situé dans un couloir de continuité écologique

N_g Secteur accueillant une activité golfique

N_{gd} Secteur naturel accueillant un grand domaine de valeur patrimoniale

N_l Secteur naturel à vocation de loisirs

N_v Secteur naturel à protéger (zone tampon sur le plan hydrologique)

ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

N Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des biotopes

Nh Secteur naturel bâti peu dense (stations de l'écotourisme)

N_{hce} Secteur naturel bâti peu dense situé dans un couloir de continuité écologique

N_g Secteur accueillant une activité golfique

N_{gd} Secteur naturel accueillant un grand domaine de valeur patrimoniale

N_l Secteur naturel à vocation de loisirs

N_v Secteur naturel à protéger (zone tampon sur le plan hydrologique)

N_h Secteur naturel bâti peu dense (stations de l'écotourisme)

N_{hce} Secteur naturel bâti peu dense situé dans un couloir de continuité écologique

N_g Secteur accueillant une activité golfique

N_{gd} Secteur naturel accueillant un grand domaine de valeur patrimoniale

N_l Secteur naturel à vocation de loisirs

N_v Secteur naturel à protéger (zone tampon sur le plan hydrologique)

ZONE AGRICOLE

A Zone à protéger en raison de son potentiel agricole, biologique ou paysager des terres agricoles

Commune de LUZARCHES

Place de la Mairie
85120 LUZARCHES
Tél. 03 20 24 54 52

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rendu exécutoire le

DÉCOUPAGE EN ZONES : LE SECTEUR AGGLOMÉRÉ

4b

Équipe d'étude : A. THOMAS (chef de file), M. LAURENT (dessinateur)