

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 05U22

Rendu exécutoire  
le

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :  
Décembre 2023

**3**

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

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 AVENUE DU MARÉCHAL JOFFRE : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation visent à permettre une optimisation foncière encadrée des terrains situés de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Joffre et de la rue de Moanda, ce secteur ayant l'intérêt d'être proche de la gare et non loin du centre-ville et idéalement desservie au niveau de la voirie routière. Il s'agit de répondre ici à un des objectifs du SDRIF, en signalant qu'une opération de logements (résidence Erik Satie) a récemment été réalisée rue de Moanda dans sa partie jouxtant la place de la Gare. L'emprise du secteur soumis aux OAP s'étend sur environ 10 ha inscrits en zone urbaine (Ud) au PLU révisé, principalement vouée au logement (voir aussi pages 135 et 137 du rapport de présentation, pièce 1 du dossier PLU).

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'évolution de ce secteur peut se faire à partir de plusieurs opérations, tout en veillant à ce qu'elles présentent une harmonie d'ensemble et participent à qualifier l'entrée de ville nord de Luzarches. Dans la partie nord de l'avenue du Maréchal Joffre, la caractéristique urbaine reposant sur un tissu aéré (pavillon implantée sur des grands terrains) est à préserver tout en acceptant une légère évolution du nombre de logements par construction existante et leur extension possible.

Entre l'avenue du Maréchal Joffre et la rue de Moanda, sont identifiés deux secteurs de densification possible du bâti pouvant reposer sur une opération d'ensemble (à l'échelle de chacun des secteurs) visant à une recomposition du bâti existant.

Côté est de la rue de Moanda, est identifié un autre secteur de densification possible du bâti par recomposition urbaine, en intégrant le délaissé d'espace public existant sur lequel il convient de préserver le caractère végétal. L'implantation d'activités commerciales et de services en rez-de-chaussée des bâtiments est à exploiter sur cet axe d'entrée de ville entre la RD316 le long duquel de nombreuses activités existent déjà et la gare. Le stationnement sera à gérer de manière qualitative.

- Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement l'opération au reste de la trame urbaine. Une implantation en retrait de la voie publique est demandée afin de respecter l'ambiance urbaine observée en permettant une valorisation paysagère de l'emprise entre l'espace public et les bâtiments.

Les constructions identifiées comme présentant un intérêt patrimonial sont à conserver, en limitant donc leurs transformations extérieures.

- Une qualité paysagère est attendue ce qui justifie l'identification d'emprise devant rester à dominante végétale de type jardins attachés aux logements aménagés. Le principe est d'éviter toute implantation de nouveaux bâtiments (autre qu'un abri de jardin ou un équipement de type piscine) sur ces emprises.

## 2/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement urbanisé mais à partir d'une trame urbaine aérée. Les jardins des terrains bâtis sur le secteur et le traitement végétal des espaces publics participent à la biodiversité ordinaire au sein de l'espace urbanisé de Luzarches.
- Les opérations à réaliser s'inscriront dans la même direction. Il est donc prévu :
  - au moins 40% de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, objet d'un traitement paysager de pleine terre (la surface bâtie est limitée à 40% de la superficie totale du terrain qui reçoit une construction),
  - à l'échelle de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface,
  - au moins un arbre pour 6 places de stationnement créées sur l'emprise commune,
  - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant la liste établie par le Parc Naturel Régional Oise Pays-de-France annexée au règlement écrit du PLU.

## 3/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sur l'ensemble du secteur, est attendue la réalisation pouvant atteindre 140 nouveaux logements environ. Une centaine de ces nouveaux logements est principalement attendue sur les trois secteurs de densification identifiés. Les autres résulteront de la mutation possible du bâti existant.
- Un effort de diversification de l'offre de logements est attendu, en proposant des logements de tailles différentes, l'aménagement de logements de 2 à 3 pièces étant en mesure de répondre aux besoins des jeunes ménages ou de personnes âgées, ou encore de statut d'occupation différent (accession, location).

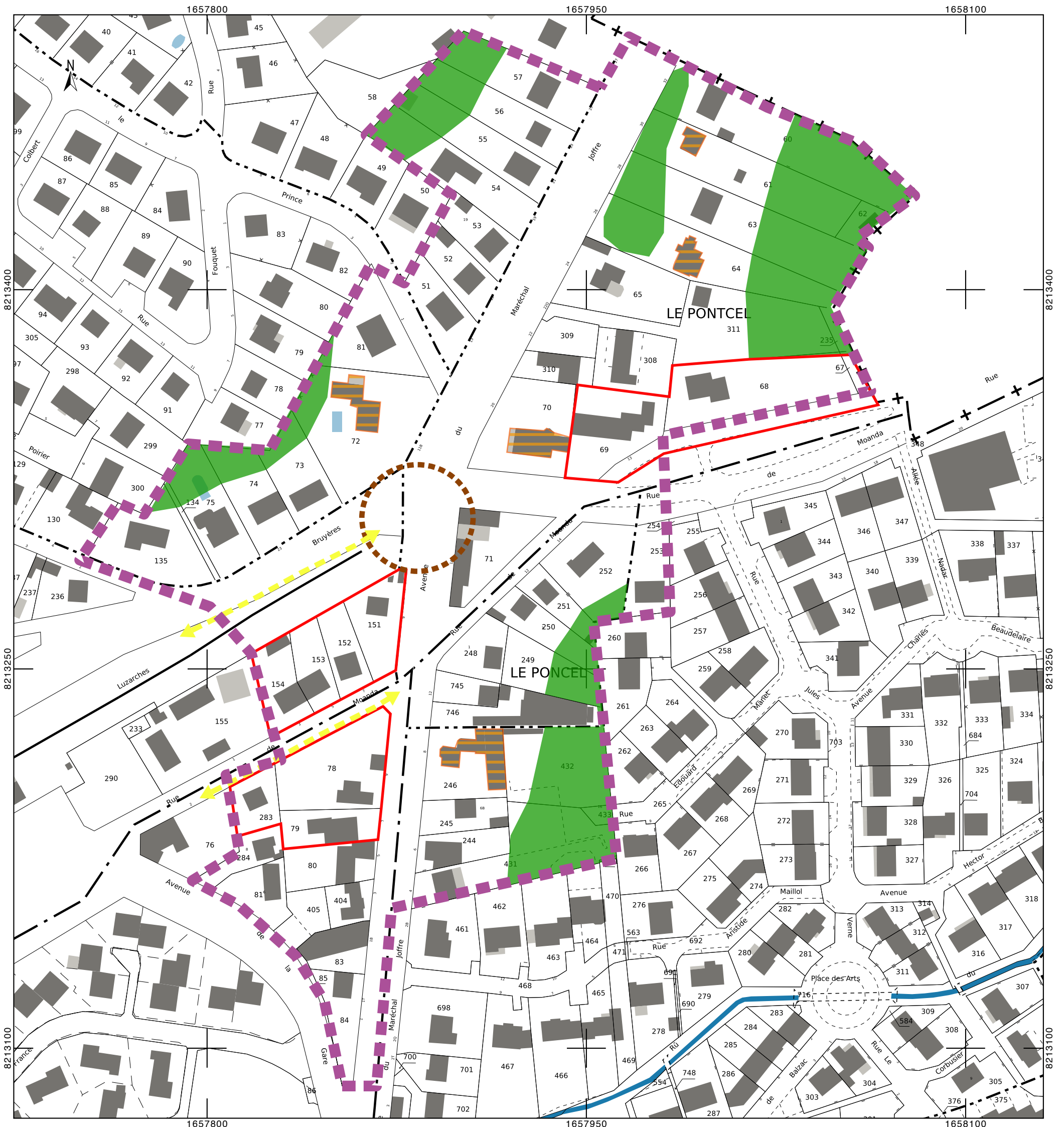
## 4/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- En lien avec l'évolution urbaine de ce secteur, il est envisagé une requalification du croisement entre l'avenue du Maréchal Joffre, la rue de Moanda et la rue des Bruyères.
- La requalification de l'espace public rue des Bruyères et rue de Moanda permettra de sécuriser la circulation en modes actifs (piétons, cycles) notamment pour encourager l'accès à la gare (selon les conclusions de l'étude sur le pôle gare) à partir de ce mode de déplacements peu impactant sur l'environnement et concourant à une bonne santé.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 (AVENUE DU MARÉCHAL JOFFRE)

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Bâti d'intérêt patrimonial à conserver
- Emprise devant être à dominante végétale, de type jardins attachés aux logements aménagés
- Secteur de densification identifié (il serait possible de compter plus de 3 logements en cas de construction nouvelle, uniquement dans le cas d'une opération d'ensemble)
- Voie douce à aménager vers la gare
- Carrefour à faire évoluer

Source : Cadastre Août 2023 -  
Carte : ARVAL Urbanisme Novembre 2023  
Ech : 1/1500ème



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 « PROPRIÉTÉ LAVIGNE » : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur la valorisation de la « propriété Lavigne » dernièrement acquise par la commune, venant dans la continuité du domaine du château de la Motte. Cet objectif de valorisation s'inscrit dans une démarche engagée avec le Parc Naturel Régional Oise Pays-de-France. Une étude a notamment été réalisée présentant différents scénarios d'aménagement. Le contenu des OAP vient traduire les choix retenus par la commune (voir aussi pages 140 et 141 du rapport de présentation, pièce 1 du dossier PLU). Au regard du caractère peu bâti et largement végétalisé de cet espace, un diagnostic écologique a été réalisé afin d'identifier d'éventuels enjeux notables à prendre en compte en ce qui concerne la faune, la flore et les caractéristiques du milieu naturel (il est annexé au rapport de présentation, pièce n°1 du dossier PLU).

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur quasi intégralement inscrit en zone urbaine (Up) vouée aux équipements publics veillera à conserver la large dominante végétale du site, en tant que parc urbain. Sur la partie qui est restée non arborée, est privilégiée sa valorisation en esplanade pour recevoir des festivités de plein-air, espace faisant actuellement défaut sur la commune. L'essentiel du parc arboré est voué à conserver cette occupation en étant utilisé comme parc urbain, tout en rendant possible l'implantation d'un conservatoire de musique, de danse, de théâtre, de portée intercommunale, ainsi qu'un boulodrome (terrains de boules).
- Au plus près de la trame bâtie du bourg, allée du Pays de France et rue du Beauvaisis, il est prévu de délimiter au total 6 terrains qui pourraient pour chacun d'eux recevoir une construction pour un logement. La conception de ces constructions sera négociée avec la commune et l'Architecte des Bâtiments de France (un travail a déjà été engagé à ce sujet).
- Le terrain en mesure de recevoir une nouvelle construction, à l'extrémité nord du secteur, prend en compte la présence des aménagements réalisés pour couper les nuisances sonores engendrées par la circulation sur la RD316, ces aménagements seront conservés.
- L'ancien manoir et ses abords immédiats, actuellement vacant, sera à valoriser. Est notamment envisagé de l'hébergement touristique.

## 2/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement végétalisé. Les aménagements rendus possibles respecteront cette ambiance, le couvert végétal sera largement conservé, excepté les emprises vouées recevoir de nouvelles constructions et à la valorisation du manoir et ses abords. Le diagnostic écologique conclut à des enjeux limités en ce qui concerne l'intérêt du

milieu naturel, de la faune et de la flore. Les préconisations prévues quant aux conditions et aux périodes propices aux aménagements projetés seront respectées.

- Dans l'emprise du manoir et ses abords à valoriser, au moins deux grands arbres sont à conserver si leur état sanitaire le permet.
- Le secteur restera très largement non imperméabilisé, évitant de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les 6 nouvelles constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'au plus 6 logements.

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès au parc est prévu depuis la place de la République (accès existant). Un autre accès pourra être utilisé au nord de l'Allée du Pays de France (accès à privilégier vers le manoir réhabilité).
- La desserte des constructions prévues Allée du Pays de France se fera directement depuis cette voie publique, en privilégiant des accès couplés évitant de réduire le nombre de places de stationnement existant. La desserte de la construction prévue au nord du secteur se fera directement depuis la rue du Beauvaisis.
- Un accès pour les piétons vers le manoir réhabilité est à étudier depuis l'Allée du Pays de France.
- Pour répondre aux besoins des festivités et activités prévues sur le secteur, l'aménagement d'une nouvelle aire de stationnement sur la partie du secteur situé dans le prolongement de la rue du Vexin est projeté. La conception de cette aire de stationnement veillera à préserver les arbres existants qui présentent un intérêt, le revêtement privilégiera des matériaux non imperméabilisants.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 (Propriété Lavigne)

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe d'accès principal au domaine à privilégier
- Principe d'accès secondaire à étudier
- Accès piétons et cycles possible
- Emprise pouvant recevoir de nouvelles constructions
- Manoir et ses abords à valoriser
- Emprise déjà aménagée pour du stationnement et accès aux nouvelles constructions depuis l'espace public (hors OAP)
- Emprise pouvant recevoir de nouvelles possibilités de stationnement sur emprise arborée
- Grand arbre d'intérêt paysager à préserver (si l'état sanitaire le permet)
- Emprise arborée à conserver pouvant être aménagée en parc paysager
- Emprise pouvant être aménagée en esplanade pour festivités de plein-air
- Merlon à conserver (écran sonore)

**Pas plus de 6 nouvelles constructions vouées à du logement (6 nouveaux logements au maximum) sur l'ensemble du secteur**

Source : Cadastre Août 2023 -  
Carte : ARVAL Urbanisme Novembre 2023  
Ech : 1/2000ème



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 ANCIENNE FERME RUE VIVIEN : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur la reconversion d'un site occupé par une ancienne ferme, situé près du centre-ville, accessible depuis la rue Vivien. L'aménagement de ce secteur était déjà prévu dans le PLU de 2011. L'emprise d'environ 0,5 ha est inscrite en zone urbaine (Ub) au PLU révisé, principalement vouée au logement (voir aussi page 138 du rapport de présentation, pièce 1 du dossier PLU).

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Compte tenu du nombre de logements attendus sur le secteur à desservir par les réseaux publics, il pourra être demandé au dépositaire du projet de participer au financement des réseaux, si leur renforcement est jugé nécessaire.
- Ce secteur est proche de la centralité principale de la commune, avec un bâti venant à l'alignement sur la rue Vivien. L'aménagement devra veiller à l'intégration architecturale et urbanistique du secteur par rapport au tissu urbain environnant, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France. La reconversion de l'ensemble bâti actuel doit prendre en compte l'enjeu patrimonial de ce site. Les projets présentés devront s'attacher à cette problématique tant au niveau de leur organisation, leur desserte, leur insertion paysagère et leur architecture, notamment en le concevant dans le but de préserver la trame ancienne du bâti existant le long de la rue Vivien.
- Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement l'opération au reste de la trame urbaine. Le bâti existant sur la rue pourra être conservé en retravaillant la façade afin qu'elle soit plus qualitative ou remplacer par une construction alignée à la rue. Les bâtiments légers sont à démolir. Ainsi, la réhabilitation des bâtiments conservés devra intégrer les recommandations définies par la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches, annexée au règlement du PLU. La partie urbanisée du site restera comprise dans l'enveloppe urbaine constatée à l'échelle de la rue. La partie arrière de l'emprise venant au contact du ru du Poncel restera à dominante végétale.
- Une qualité paysagère sur le secteur est souhaitée. Les limites séparatives restées non bâties feront l'objet d'une frange végétale à conforter.



## 2/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement urbanisé. Les jardins des terrains bâtis aux alentours et la partie nord de la propriété restée non urbanisée, participent à la biodiversité ordinaire au sein de l'espace urbanisé de Luzarches, en signalant la présence d'une masse d'eau (ru du Poncel) dans la pointe nord, maintenue en dehors de l'emprise aménageable et sur laquelle la collectivité publique prévoit un emplacement réservé afin de garantir une gestion hydraulique adaptée, respectueuse du milieu naturel.
- L'opération à réaliser s'inscrit dans la même direction. Il est donc prévu :
  - au moins 40% de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, objet d'un traitement paysager de pleine terre (la surface bâtie est limitée à 40% de la superficie totale du terrain qui reçoit une construction),
  - à l'échelle de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface,
  - au moins un arbre pour 6 places de stationnement créées sur l'emprise commune,
  - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant la liste établie par le Parc Naturel Régional Oise Pays-de-France annexée au règlement écrit du PLU,
  - la conservation des trois grands arbres existant, tant que leur état sanitaire le permet.










## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il est admis jusqu'à 6 logements supplémentaires, en privilégiant la mutation du bâti existant.
- Un effort de diversification de l'offre de logements est attendu, en proposant des logements de tailles différentes, l'aménagement de logements de 2 à 3 pièces étant en mesure de répondre aux besoins des jeunes ménages ou de personnes âgées.

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès est prévu depuis la rue Vivien, en prévoyant une largeur suffisante pour permettre la manœuvre des véhicules sans gêner les circulations sur la voie publique. Le stationnement sera réalisé sur l'emprise de l'opération.
- Un accès pour les piétons est possible depuis la rue du Pontcel.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 (ANCIENNE FERME RUE VIVIEN)

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe d'accès véhicules à privilégier
-  Autre accès véhicules possible
-  Bâti à faible intérêt patrimonial pouvant être démoli
-  Principe d'implantation du bâti existant à conserver
-  Emprise pouvant recevoir de nouvelles constructions et du stationnement
-  Emprise à dominante végétale, de type jardins attachés aux logements aménagés
-  Arbre à conserver si l'état sanitaire le permet
-  Frange végétale à conforter

**Jusqu'à 6 logements supplémentaires possibles sur le secteur**



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 RUE DES GANTIERS : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur l'encadrement des possibilités d'optimisation foncière de la trame urbaine, sur des terrains situés rue des Gantiers, proche du centre bourg, inscrits en zone urbaine (Ua). L'emprise d'environ 0,4 ha est inscrite en zone urbaine (Ud) au PLU révisé, principalement vouée au logement (voir aussi pages 138 et 139 du rapport de présentation, pièce 1 du dossier PLU).

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur devra tenir compte des constructions déjà existantes sur le périmètre soumis aux OAP qui correspondent à des habitations individuelles. Compte tenu des difficultés de circulation et de stationnement, l'implantation d'activités économiques engendrant des flux de véhicules n'est pas souhaitable sur ce secteur.
- Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions nouvelles à l'échelle de la rue. Le mur en pierres marquant la limite de l'emprise privée sur la rue sera conservé du fait de son intérêt patrimonial. Les constructions respecteront un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la rue des Gantiers afin de garantir des conditions d'accès adaptées.
- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. La trame de jardins existante sur les terrains déjà aménagés est à conserver. Elle contribue au maintien d'un îlot de fraîcheur. Elle participe également à la régulation des eaux pluviales.

## 2/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement urbanisé. Les jardins des terrains déjà bâtis participent à la biodiversité ordinaire au sein de l'espace urbanisé du centre-ville de Luzarches ; ils sont inscrits en secteur Uaj dans lequel pas plus de 10% de l'emprise au sol pourrait être imperméabilisée pour recevoir un abri de jardin ou une installation similaire.
- L'opération à réaliser s'inscrira dans la même direction. Il est donc prévu :
  - au moins 20% de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, objet d'un traitement paysager de pleine terre (la surface bâtie est limitée à 60% de la superficie totale du terrain qui reçoit une construction),
  - à l'échelle de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface,
  - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant la liste établie par le Parc Naturel Régional Oise Pays-de-France annexée au règlement écrit du PLU.





3/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sur l'ensemble du secteur, le nombre de logements est limité à 5 en tenant compte de ceux existants (à savoir 3, au moment de l'approbation du présent PLU).

4/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Les nouvelles constructions qui pourraient être réalisées seront disposées de telle sorte que leur accès en véhicules puisse être assuré sans engendrer de gêne aux circulations sur la voie publique.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 (RUE DES GANTIERIS)

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise à dominante végétale à conserver
-  Mur en pierre à conserver
-  Emprise pouvant recevoir une nouvelle construction et du stationnement

**Pas plus de 5 logements sur l'ensemble du secteur (y compris ceux existants)**

Constructions implantées avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique



Source : Cadastre Août 2023 -  
Carte : ARVAL Urbanisme Octobre 2023  
Ech : 1/1000ème

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 LIEU-DIT « LA FOSSE NOTRE DAME » : NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur la reconversion d'un site occupé par une ancienne ferme, situé en limite nord de la trame urbaine du bourg (limite communale avec Chaumontel), accessible depuis l'avenue du Maréchal Joffre. L'emprise d'environ 0,9 ha est inscrite en zone urbaine (Ud) au PLU révisé, principalement vouée au logement (voir aussi pages 130 et 131 du rapport de présentation, pièce 1 du dossier PLU).

### 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'une opération d'ensemble, portant sur l'ensemble du périmètre soumis aux OAP, afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Depuis l'avenue du Maréchal Joffre, l'aménagement des réseaux (eau destinée à la consommation humaine, assainissement des eaux usées, électricité et fibre optique) nécessaires à la desserte des constructions sera à la charge du dépositaire du projet, en respectant les cahiers des charges établis par les syndicats en charge de ces réseaux. Les eaux pluviales seront gérées dans l'emprise du secteur à partir de dispositifs adaptés.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace à reconvertir entre la trame urbaine à dominante pavillonnaire de Luzarches et de Chaumontel qui l'entoure. L'opération à réaliser devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère, son architecture et le gabarit des constructions.
- Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les futures constructions au reste du bourg. Le bâti existant actuellement sur le site qui ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier pourra donc être démoli. Afin de répondre à l'objectif de cohérence architecturale, il est demandé au porteur de projet de présenter à la commune, 2 à 3 modèles de façade de construction (au moins pour les parties visibles depuis l'espace commun) qui seront nécessairement respectés par chacune des constructions réalisées dans la zone (le gabarit de la construction pouvant varier dès lors que le modèle architectural de la façade est respecté).
- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. Sur le pourtour de la zone, un traitement végétalisé est attendu, de type haie taillée en limite de chacun des terrains délimités accompagnée de jardins attenants au bâti. Au moins 40% de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre avec la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de à la gestion des eaux pluviales. et à la conservation de milieux favorables à la biodiversité au sein de la trame bâtie.

## 2/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement urbanisé. Les jardins des terrains bâtis aux alentours et le traitement végétal des espaces publics participent à la biodiversité ordinaire au sein de l'espace urbanisé de Luzarches et Chaumontel.
- L'opération à réaliser s'inscrira dans la même direction. Il est donc prévu :
  - au moins 40% de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, objet d'un traitement paysager de pleine terre (la surface bâtie est limitée à 40% de la superficie totale du terrain qui reçoit une construction),
  - à l'échelle de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface,
  - au moins un arbre pour 6 places de stationnement créées sur l'emprise commune,
  - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant la liste établie par le Parc Naturel Régional Oise Pays-de-France annexée au règlement écrit du PLU.

## 3/ Dispositions portant sur l'habitat :








- Sur l'ensemble du secteur, est attendue la réalisation d'une vingtaine de logements qui pourra se présenter sous forme de construction individuelle, de constructions accolées par deux par exemple.

## 4/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Le secteur soumis aux OAP sera desservi depuis l'avenue du Maréchal Joffre, à partir d'une voie interne qui restera privative. L'aménagement de cette voie devra répondre aux normes en termes de croisement des véhicules et de circulation des véhicules de secours, et prendre en compte la circulation en modes actifs (piétons, vélos). Son débouché sur l'avenue sera adapté afin de garantir une sécurité routière optimale.
- À l'entrée du site, un local suffisamment dimensionné et faisant l'objet d'un traitement architectural qualitatif, sera voué aux déchets des occupants du secteur, afin de permettre la collecte des déchets ménagers sans avoir à entrer sur le site.
- Il pourra également être demandé au porteur du projet de participer à l'aménagement et la sécurisation de l'accès depuis l'avenue du Maréchal Joffre.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 (LA FOSSE NOTRE DAME)

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe d'accès véhicules à privilégier
-  Aménagement de voirie et placette de retournement des véhicules à prévoir
-  Bâti à faible intérêt patrimonial pouvant être démoli
-  Emprise pouvant recevoir une nouvelle construction et du stationnement
-  Emprise à dominante végétale à aménager
-  Local déchets à prévoir

**Une vingtaine de logements possibles sur l'ensemble du secteur**

**Obligation de présenter 2 ou 3 modèles de façades de construction à respecter pour chaque construction principale réalisée**

Source : Cadastre Août 2023 -  
Carte : ARVAL Urbanisme Octobre 2023  
Ech : 1/1000ème

