

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

*Val d'Oise*

COMMUNE

*LUZARCHES*

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : *Révision du Plan Local d'Urbanisme*  
*Commune de LUZARCHES*



# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : PLAN LOCAL D'URBANISME de LUZARCHES  
EN REVISION

## Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2024-066 en date du 19 avril 2024 de

M. le Maire de : LUZARCHES - Michel MANSOUR

M. le Préfet de :

## Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M. OUAÏR Christian qualité Commissaire enquêteur

Membres titulaires : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Membres suppléants : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 3 juin 2024 au 4 juillet 2024

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à 19h00 et de \_\_\_\_\_ à 17h00

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Siège de l'enquête : Mairie de LUZARCHES - Place de la Mairie 95170 LUZARCHES

Autres lieux de consultation du dossier : \_\_\_\_\_

## Registre d'enquête :

comportant 25 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : \_\_\_\_\_

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

## Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Mercredi 4 juin 2024 de 9h00 à 12h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Vendredi 12 juin 2024 de 14h00 à 17h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Samedi 22 juin 2024 de 9h00 à 12h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Vendredi 27 juin 2024 de 17h00 à 20h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Vendredi 4 juillet 2024 de 14h00 à 17h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Le 04 Juin 2024 de 09 heures 00 à 12 heures 00.

Observations de M<sup>(1)</sup>

1) M<sup>me</sup> ELIA → OAP N° 4, parcelles N° 113 et 115

Souhaite voir la parcelle N° 113 Constructible.  
Courriers annexés au registre N° 1.

2) M<sup>me</sup> VAN-HAECKE  
Souhaite vérifier le class<sup>é</sup> et les possibilités de construction  
de ses parcelles : Z 53 (Des Bruyères) Zone A  
325-325 (La Picarde) Zone N

3) M<sup>me</sup> GARNIER (PRECY/OISE)  
Éleveur de chevaux locataire de la ferme VIVIEN (dans  
l'OAP N° 3)  
Souhaite pouvoir implanter des box et stockage de foin  
sur parcelles B 34 (Zone N) et Z 58 (Zone A) en précisant  
les changements de destination prévus de la ferme VIVIEN  
→ Courriers annexés au registre. OBS N° 2-

M<sup>me</sup> REVILLE (OAP N° 4)  
↳ vérification des conditions de constructibilité dans  
le périmètre OAP 4.  
↳ fera une observation lors de la prochaine permanence

Permanence close à 12<sup>h</sup>00



M. et Mme ELIA

OBS N°1

Mairie de Luzarches  
Service de l'Etat  
Autres Personnes Publiques

Luzarches le 13 février 2024,

Objet : demande de transformation de notre parcelle n°113 «non constructible» en parcelle «constructible»

Pièces jointes : plan de masse avec implantation d'une deuxième maison sur notre parcelle n°113

Madame, Monsieur,

Nous sommes actuellement propriétaires des parcelles cadastrées n°115 et n°113 sur la commune de Luzarches sis 24 rue des gantiers. Ces deux parcelles représentent une surface totale de plus de 1300 m<sup>2</sup>. Notre maison principale est implantée sur la parcelle n°115 de plus de 800 m<sup>2</sup>.

Nous avons le projet de faire construire une deuxième maison moderne (basse consommation) sur notre propriété pour notre fille aînée. Actuellement nous envisageons d'implanter cette dernière sur notre parcelle n°115, mais des inconvénients majeurs en découleraient :

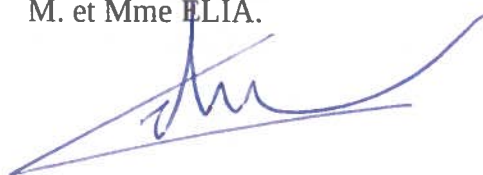
- Trop grande proximité avec la maison de nos voisins de gauche et la nôtre
- Perte d'ensoleillement et de luminosité pour nos voisins de gauche et pour nous
- Pas de possibilité d'augmenter les places de parking voitures sur notre propriété
- Projet inesthétique

Pour ces raisons, nous profitons de la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours sur notre ville pour vous demander la transformation de notre parcelle n°113 de 503 m<sup>2</sup> «non constructible» en parcelle «constructible».

Nous pourrions ainsi envisager de construire la maison de notre fille sur la parcelle n°113 et pour visualiser cette solution nous vous adressons ci-joint un plan de masse. Vous constaterez que cette solution deviendrait plus esthétique, moins impactante pour nous et nos voisins. Nous aurions la possibilité de créer facilement deux places de parking supplémentaires et même davantage sur la parcelle n°113. Nous conserverions un grand espace vert sans éliminer les arbres déjà existants et au final nous aurions deux maisons bien séparées sur une surface totale de plus de 1300 m<sup>2</sup> de terrain. Ce projet architectural contribuerait à la préservation et à la valorisation du patrimoine local et serait respectueux de l'environnement.

En vous remerciant par avance de l'attention portée à notre demande, nous nous tenons à votre disposition pour toute précision nécessaire. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations respectueuses.

M. et Mme ELIA.





DEMAE D'URBANISME

PLAN MASSE 1/1000e



DEMAE D'URBANISME

PLAN MASSE 1/500e



Mr et Mme ELIA Claude & Lydie

Mairie de Luzarches  
Services de l'Etat  
Autres Personnes Publiques

Objet : Observations sur le PLU Orientations d'aménagement et de programmation

Luzarches le 03 juin 2024,

Madame, Monsieur,

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur nos demandes suivantes concernant le PLU Orientations d'aménagement et de programmation N°4.

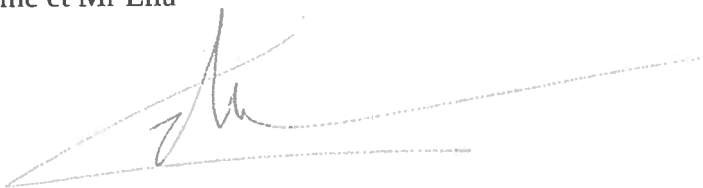
Nous souhaiterions que la constructibilité limitée dans les nouvelles dispositions du PLU à 20 mètres par rapport à la voie publique en zone Ua soit alignée sur la valeur des zones Ub et Ud qui est de 25 mètres. Cette disposition faciliterait l'implantation et l'harmonisation d'une nouvelle construction.

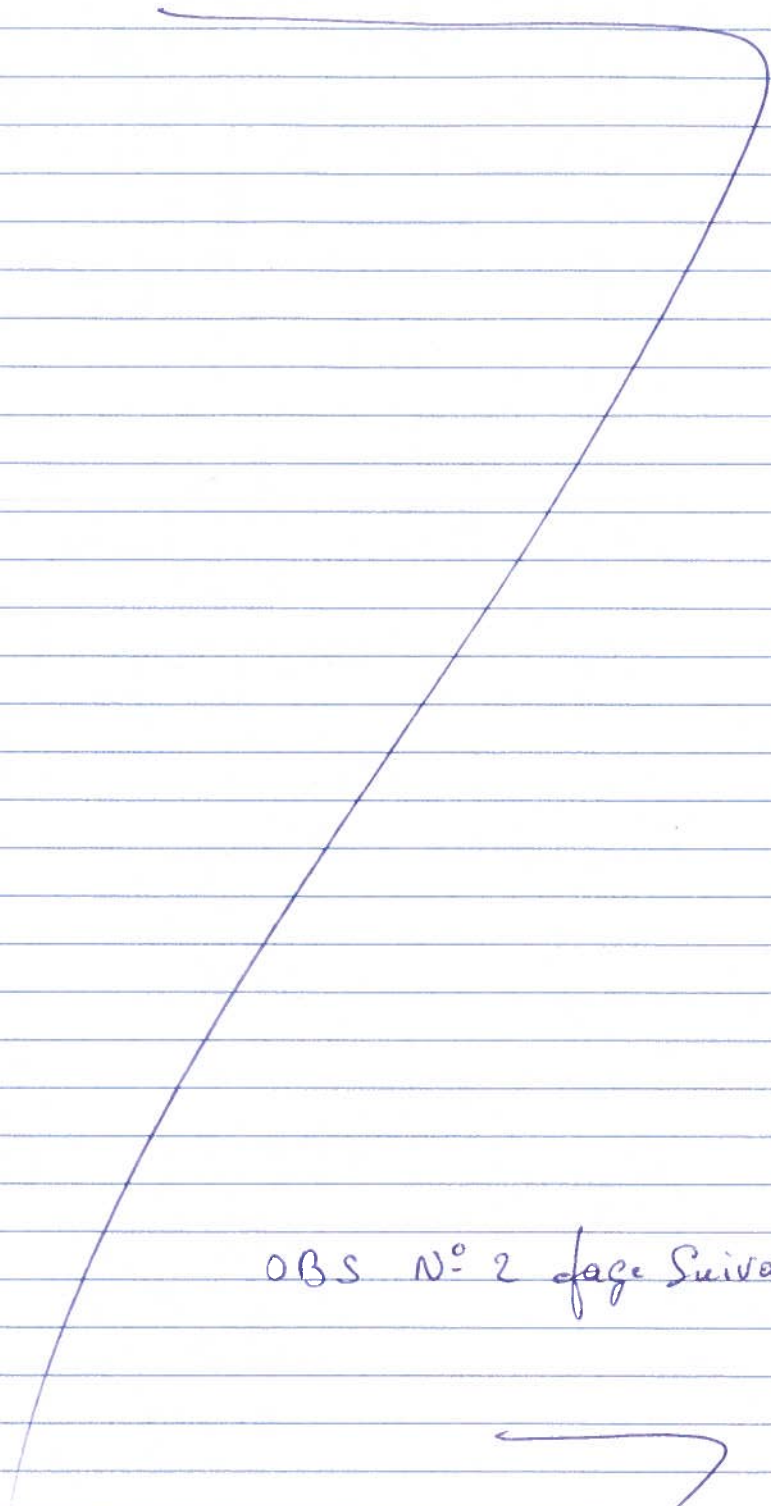
Nous aimerions également demander qu'il soit prévu d'autoriser la construction d'un maximum de 7 maisons dans la zone de programmation numéro 4 rue des Gantiers incluant les trois existantes au lieu de 5 maisons incluant les 3 existantes. La surface de construction importante de cette zone permettrait aisément l'implantation de 4 maisons supplémentaires. Il serait plus juste d'autoriser la construction de deux maisons maximums sur les trois terrains de 1000 m<sup>2</sup> ou plus (Réville-Perrault-Elia) et une maison maximum sur le terrain de Mr Arrigoni.

En vous remerciant par avance de l'attention portée à notre demande, nous nous tenons à votre disposition pour toute précision nécessaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations respectueuses.

Mme et Mr Elia





OBS N° 2 page suivante

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



MR GARNIER Denis	
	Maire de Luzarches A l'att. de Monsieur Le Commissaire enquêteur Place de la Maire 95270

Luzarches , le 29/05/2024

Objet : Courrier au commissaire enquêteur désigné pour recevoir les avis dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU de la commune de Luzarches

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En ma qualité de preneur fermier exploitant sur la commune de Luzarches deux parcelles cadastrées section OB numéro 34 et OZ numéro 58, situées chemin du poirier aux chats 95270 Luzarches, je m'adresse à vous dans le cadre de la procédure d'enquête publique sur le projet arrêté de PLU.

En effet, j'exploite ces parcelles dans le cadre d'une activité d'élevage et de valorisation de chevaux. Cette activité agricole nécessite une zone de stockage du fourrage, du matériel agricole et de box pour chevaux. Je bénéficie actuellement d'installations à la ferme du clos vivien située près du centre ville de Luzarches afin de stocker ce matériel.

Le projet de plan local d'urbanisme de Luzarche comprend des orientations d'aménagement et de programmation concernant cette ferme. Celle-ci portent sur une reconversion de ce site.

De ce fait, dans l'avenir et pour les nécessités de mon activité agricole je souhaiterai la création de quelques aménagements me permettant le transfert de mes installations de stockage sur mon lieu de production. ( les parcelles cadastrées section OB numéro 34 et OZ numéro 58, situées chemin du poirier aux chats ).

Les bâtiments envisagés ( quatre box et une zone de stockage fourrage et matériels) seront bien évidemment en harmonie avec la zone naturelle et le paysage, avec des matériaux respectueux de l'environnement et du paysage comme le bois.


Je vous précise que ces parcelles se situent à proximité des réseaux d'eau et d'électricité . La parcelle OB N°34 bénéficie déjà d'un raccordement au réseau d'eau de la ville.

Au projet de PLU objet de l'enquête publique, ces terrains sont maintenus classés en zone N (Zone naturelle et forestière).

Le classement de ces parcelles en zone "Ne" (secteur identifiant les activités agricoles - élevage, activité équestre existantes au sein de la zone naturelle) me permettrait de réaliser ces aménagements afin d'améliorer les abris déjà présents mais de superficie insuffisantes pour mon projet (car j'ai parfois la nécessité d'isoler un cheval sans l'éloigner du reste du troupeau). D'autre part, je pourrai aussi optimiser les conditions d'élevage et le bien-être des chevaux au quotidien tout en permettant de réaliser une gestion dite de "patûrages tournants", ce qui est un atout pour la terre et le fourrage récolté sur place mais aussi pour la biodiversité.

Vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ma requête, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

Monsieur GARNIER Denis



Pièces jointes :

- fiches détaillées des parcelles
- extrait document Modification N°4 du plan Local d'urbanisme
- plan orientations d'aménagement et programmation N°3 Ferme rue VIVIEN
- certificat d'inscription au répertoire des entreprises et des établissements
- document DRIA AF contrôle des structures, autorisation d'exploité
- autorisation d'exploiter propriétaire
- attestation affiliation MSA
- contrat d'assurance professionnel GROUPAMA

Mmes Geneviève PIN PICARD et Angèle PICARD	
	Maire de Luzarches A l'att. de Monsieur Le Commissaire enquêteur Place de la Maire 95270

Luzarches , le 29/05/2024

**Objet : Courrier au commissaire enquêteur désigné pour recevoir les avis dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU de la commune de Luzarches**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En notre qualité de propriétaires foncier sur la commune de Luzarches des parcelles cadastrées section OB numéro 34 et OZ numéro 58, situées chemin du poirier aux chats 95270 Luzarches, nous nous adressons à vous dans le cadre de la procédure d'enquête publique sur le projet arrêté de PLU , et souhaitons porter à votre connaissance certaines observations.

Ces terrains d'une superficie de 8250 m<sup>2</sup> et de 9410 m<sup>2</sup> dont nous sommes propriétaires sont actuellement classés en zone N (Zone naturelle et forestière).

Au projet de PLU objet de l'enquête publique, ces terrains sont maintenus classés en zone N (Zone naturelle et forestière).

Nous avons attentivement consulté les pièces constitutives du dossier de PLU soumis à l'enquête publique et cela appelle à une remarque de notre part .

En effet, le fermier exploitant actuellement nos parcelles mène une activité d'élevage et de valorisation de chevaux. Cette activité agricole nécessite la creation de quelques aménagements: une zone de stokage du fourrage dont une partie est produite sur place, ainsi que la construction de quatre box pour chevaux. Le classement de ces parcelles en zone "Ne" permettrait d'améliorer fortement les conditions d'élevage et le bien-être des chevaux au quotidien (box de poulinage, parcelles sécurisées pour les poulains...). Les batiments envisagés seront bien évidemment en harmonie avec la zone naturelle et le paysage, avec des materiaux respectueux de l'environnement comme le bois.

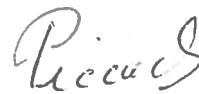


En conclusion de ce développement, nous sollicitons donc par la présente un réexamen du classement en zone N de nos terrains, et demandons leur classement en zone Ne (secteur identifiant les activités agricoles - élevage, activité équestre- existante au sein de la zone naturelle).

Vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à notre requête, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations.

Mme Geneviève PIN PICARD

Mme Angèle PICARD



Pièces jointes :

- fiches détaillées des parcelles
- extrait document Modification N°4 du plan Local d'urbanisme
- certificat d'inscription au répertoire des entreprises et des établissements
- document DRIAAF contrôle des structures, autorisation d'exploité
- autorisation d'exploiter propriétaire
- attestation affiliation MSA
- contrat d'assurance professionnel GROUPAMA

Mercredi 12 Juin 2024

2<sup>e</sup> Permanence 14<sup>h</sup>00 - 17<sup>h</sup>00

M<sup>me</sup> CHERON Luzarches  
entreprise ANIMALS AND CO.  
de Fauconnerie

M<sup>me</sup> CHERON ont actuellement leur activité de  
fauconnerie dans leur habitation personnelle.

Avec l'extension progressive de cette activité (6 salariés,  
80 oiseaux) et des projets d'école de fauconnerie,  
ils souhaitent créer un bâtiment dédié à cette activité  
et la déconnecter de leur habitation principale.

Afin de pouvoir dissocier les parties techniques  
liées aux oiseaux et aux formations (ex installées au RDC)  
des Bureaux, stockage matériel/costumes (de préférence  
à l'étage), ils sollicitent la possibilité d'autoriser la  
construction à 9m au faitage (au lieu de 7m prévu au PLU 2015)  
Envoyent une demande par Courrier (L).

Mardi 12 Juin - Pierre DE WISSE - AGRICULTEUR -

- Je souligne les couleurs de classement mentionnées dans le PADD et  
non transcrites dans le règlement relatif au Evénement des zones en Herbe.  
Les zones sont Agricoles et doivent rester libre de contraintes  
d'exploitation - Ce qui est le cas dans le règlement Fival - Très Bien  
- Par ailleurs, la commune de Luzarches est **TOTALEMENT** en "Zones  
Écologiques" - Cela ne laisse pas la place aux cultures devant être  
Protégées des animaux - Ainsi, certaines zones <sup>partielles</sup> sont totalement ravagées  
par le gros gibier, au point de remettre en cause la culture,  
et par conséquent le Paysage y affectant. LES ELUS doivent  
l'avoir à l'esprit.

Meilleurs sentiments Pierre DE WISSE

M<sup>me</sup> DECOMBES Stéphane Luzarches

Consulte les documents et le Régistre -  
fera part de ses observations ultérieurement

fin de la Permanence à 17<sup>h</sup>00

---

**De:** BERTRAND CHERON  
**Envoyé:** vendredi 14 juin 2024 14:05  
**À:** Enquête Publique  
**Cc:**  
**Objet:** ZONE Nf  
**Pièces jointes:** presentation fauconnerie.pages.zip; coupe pignon.pdf

Bonjour monsieur,

Suite à notre rencontre du 12 juin un résumé explicatif et un plan ci-joint.

En vous souhaitant une bonne journée

Cordialement

Bertrand Chéron



---

**De:** {  
**Envoyé:** vendredi 14 juin 2024 14:23  
**À:**  
**Cc:** Stage fauconnerie Animals & Co  
**Objet:** ZONE Nf BIS  
**Pièces jointes:** coupe pignon.pdf; presentation fauconnerie PDF.pdf

Meme chose en PDF ! Désolé.

Cordialement

Bertrand Chéron

Animals & co



<https://www.fauconneriestageparis.com>

<https://www.ecolefauconnerieparis.fr/>

<https://www.affarouchement-iledefrance.fr>

Monsieur Oudin bonjour,

Ci-joint suite à notre entretien du 12/06/2024 un exposé de notre problématique.

Notre habitation principale est située au 4 boulevard Robert de Luzarches 95270 LUZARCHES. Depuis 16 ans, nous proposons des activités de fauconnerie à Luzarches, incluant des stages d'initiation, des spectacles de rapaces mobiles, des animations événementielles et des services d'effarouchement.

Récemment, nous avons ouvert une école de fauconnerie agréé par l'état (Certifiée QUALIOP) destinée à former les futurs fauconniers professionnels.

Nos stages de découverte et de loisir, ainsi que les formations de notre école, attirent de nombreux élèves. Cependant, nous les accueillons actuellement dans une pièce de notre habitation qui, étant assez étroite, ne peut recevoir plus de 8 stagiaires à la fois et ce dans des conditions très inconfortables.

Nous avons également une salle de costumes pour les spectacles et un bureau situés au 1er étage de notre habitation.

Notre fauconnerie est installée dans un double box anciennement utilisé comme garage, que nous avons aménagé pour les besoins quotidiens de l'activité : soins, pesée, stockage de matériel, évier, frigidaires, congélateurs pour la nourriture et pharmacie. Ce double box qui est assez vétuste et inesthétique nécessite d'être agrandi pour plus de confort et pour y inclure une infirmerie pour les oiseaux. Nous rangeons également du matériel dans un box en tôle par manque de place.

Ces deux bâtiments seraient détruits si nous pouvions construire des locaux plus adaptés.

Nous avons maintenant environ 60 rapaces. Initialement, je travaillais seule, mais avec l'augmentation croissante de notre activité, j'emploie désormais six salariés. Nous avons besoin de nous agrandir afin de pouvoir poursuivre l'accroissement de notre activité et d'assurer un minimum de confort aux salariés et aux stagiaires. Les locaux actuels ne sont plus adaptés à l'activité.

Pour ce faire il nous faut construire un bâtiment pouvant héberger:

1- Au RDC:

1.1- Une fauconnerie de 8m sur 8m pour pouvoir y installer un point d'eau, des congélateurs, des outils, des boites de transport, une infirmerie ( pour oiseaux !), du matériel de stockage et disposer de suffisamment d'espace pour la pesée des oiseaux, y compris des aigles d'une envergure de 2m.

1.2- Une salle de formation, comprenant un espace suffisamment grand pour accueillir au moins 16 stagiaires, avec un coin repas pour les salariés et les stagiaires.

1.3- Une entrée dédiée avec vestiaire et WC.

2- A l'étage:

2.1- Un bureau

2.2- Un vestiaire pour les salariés

2.3- Une salle de rangement pour les costumes

2.4- Une zone habitation afin d'y loger un fauconnier responsable du centre et des oiseaux.

Il nous faut également pouvoir créer suffisamment de places de stationnement.

A la lecture du règlement de la zone Nf DU PLU nous identifions deux problèmes:

1- La hauteur sous faitage limitée à 7m: la salle de stage ainsi que la fauconnerie nous imposent de pouvoir disposer de 7.5m de longueur de pignon (dimension max ABF, 8 mètres auraient été plus adaptés). Afin de limiter les couts et d'augmenter l'efficacité énergétique du bâtiment, il nous faut pouvoir construire en R+1. La couverture en tuile plate nous impose une pente minimum et conditionne une **hauteur sous faitage de 9m** ( voir plan constructeur joint ).

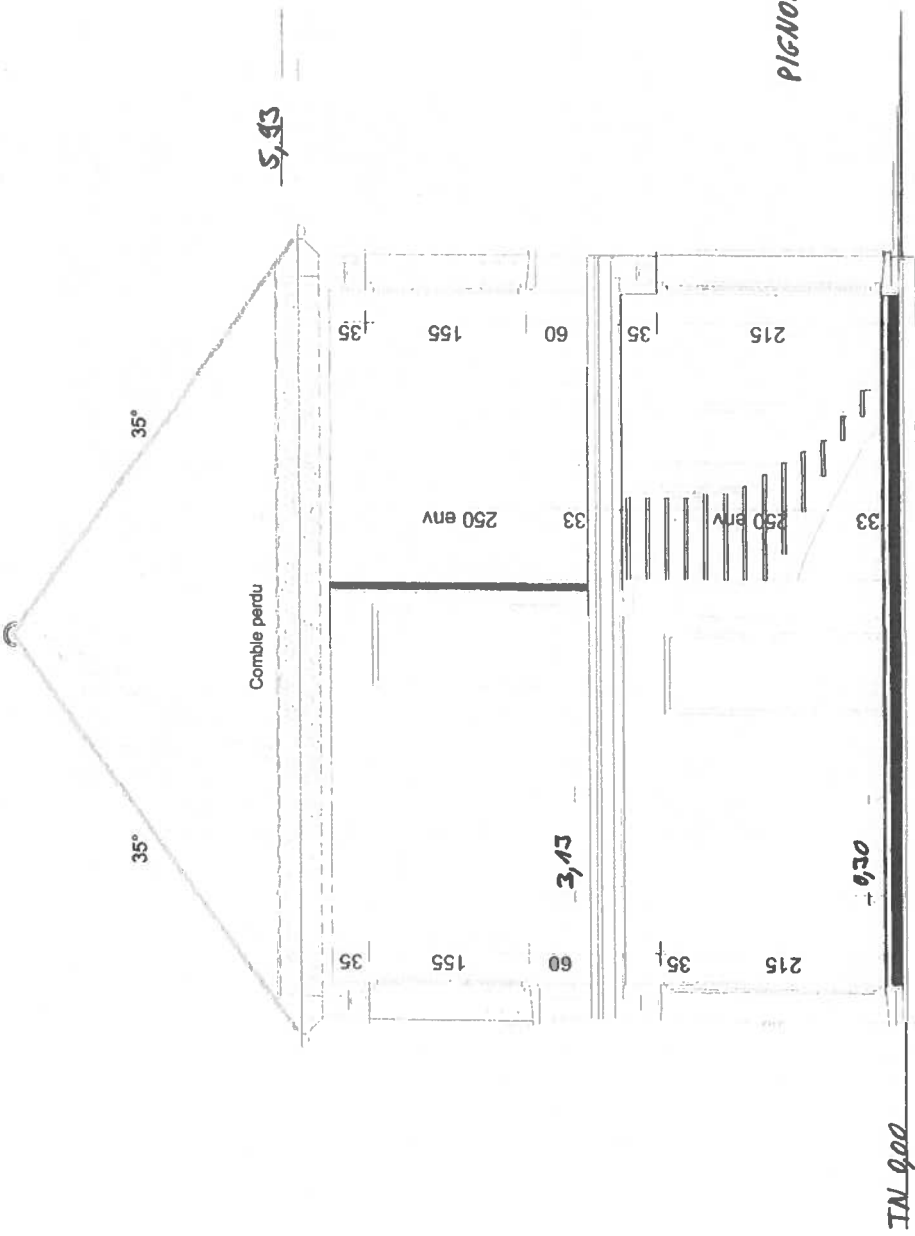
2- La limite sud de la zone Nf: pour pouvoir créer des places de parking en facade du terrain il faudra décaler le bâtiment vers l'intérieur du terrain. Afin de nous laisser un peu de liberté d'implantation il faudrait **déplacer la limite sud de la zone ( environ 10m)**.

Cordialement,

Frédérique Flaesch  
Bertrand Chéron



- 888



PIGNON 7,50 m

000 NI

---

**De:** Pierre-Yves Reville  
**Envoyé:** samedi 15 juin 2024 16:10  
**À:** Enquête Publique  
**Cc:**  
**Objet:** Mise à disposition du public des remarques et commentaires faits à Mr. L'Enquêteur Public - PLU Luzarches

Bonjour,

Je ne retrouve pas sur le site de la Mairie les informations relatives aux commentaires, propositions et contre-propositions faits auprès de Mr l'Enquêteur Public, comme celà est indiqué et requis sur l'Avis d'Enquête Publique.

Il est important que nous puissions avoir accès à ces informations, alors que deux permanences se sont déjà tenues et que déjà presque 2 semaines se sont écoulées depuis le début de la concertation.

Pourriez-vous svp faire en sorte que celà soit effectivement rendu public immédiatement?

Merci pour votre action,

Pierre Reville



## REMARQUES ET COMMENTAIRES PROJET PLU LUZARCHES

### Demandes d'Amendements et Modifications

Objet : Observations sur le projet de PLU – Règlement 4c – Zone Ua  
A l'attention de Mr Oudin, Enquêteur Public,

Monsieur Oudin,

Je vous remercie pour notre entretien du 04 juin et pour vos précisions apportées à nos questions concernant le projet de PLU, et plus particulièrement sur la nouvelle zone définie Uaj.

Nous nous sommes focalisés dans un premier temps sur notre environnement immédiat, à savoir le règlement des zones Ua et Uaj. Vous trouverez nos remarques et commentaires ci-dessous. (D'autres communications relatives au PLU vous seront adressées dans un second temps).

1/ Dans l'ancien PLU, le caractère de la zone Ua indiquait que les cœurs d'îlots végétalisés font l'objet d'une **protection spécifique (ND)**. Le terme **protection spécifique** a été remplacé par **prise en compte spécifique**, toujours avec la finalité de conserver une trame verte intra-urbaine (point de respiration à l'intérieur de la ville, mais ouvrant la porte à une artificialisation importance des sols et une destruction d'une partie des cœurs d'îlot).

⇒ Nous demandons que le descriptif de la zone **UA** rétablisse le terme de **protection** et que les parcelles à ce jour inconstructibles le restent complètement.

2/ La hauteur des constructions ne peut dépasser 11 mètres au faitage du toit, alors que 10 mètres sont suffisants pour une typologie de construction R+1+Combles, cette hauteur est par ailleurs fixée à 9 mètres ou 10 mètres en fonction des zones.

⇒ Afin d'éviter des hauteurs de combles disproportionnées et disgracieuses, nous demandons que la hauteur max soit limitée à 10 mètres en zone Ua, comme c'est le cas en zone Ub. (3m + 3m + 4m suffisent).



### **3/ Implantation au-delà de la bande de 20 mètres.**

- ⇒ Bonne disposition qui doit être maintenue. Cela permet d'éviter des constructions en drapeau, inappropriées et disgracieuses.

### **4/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

En cas de largeur de terrain supérieure à 20 mètres, la construction pourra être implantée avec un retrait d'au moins 4 mètres de chaque côté.

- ⇒ Bonne disposition à conserver, qui permet d'éviter l'entassement d'habitations disparates, en particulier lorsque l'habitat existant est clairsemé et ne présente pas de continuité de bâti.

Cela permet de limiter les gênes (vue, ensoleillement, proximité, ...)

Ces fonds de jardin conservés constituent, par ailleurs, autant de lieux où une certaine intimité des propriétés est conservée, ce qui répond à la demande des ménages à la recherche d'un cadre de vie de qualité lorsqu'ils cherchent à s'installer dans une commune telle que Luzarches. Ces jardins créent également des lieux de biodiversité en raison de la diversité des essences végétales qui peuvent y être plantées (arbres fruitiers, fleurs, arbustes d'ornements, etc.).

### **5/ Disposition architecturales diverse.**

Globalement, les critères architecturaux (pente de toit, matériaux, ouvertures, dispositions diverses, ...) sont appréciables et permettent le maintien d'un cadre architectural de qualité sur la zone.

### **6/ Desserte par les voies publiques ou privées.**

Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Tout nouvel accès qui serait créé devra présenter une largeur minimale de 4,5 mètres.

- ⇒ Bonnes dispositions à conserver. Permet aussi de limiter les assauts contre les îlots cœur de ville enclavés qui font l'objet de demande de constructibilité. Limitation de la distance de 20 mètres à conserver.



Pierre REVILLE

## REMARQUES ET COMMENTAIRES PROJET PLU LUZARCHES

### Demandes d'Amendements et Modifications

Objet : Observations sur le projet de PLU et les zones Uaj  
A l'attention de Mr Oudin, Enquêteur Public,

Monsieur Oudin,

Je vous remercie pour notre entretien du 04 juin et pour vos précisions apportées à nos questions concernant le projet de PLU, et plus particulièrement sur la nouvelle zone définie Uaj.

Nous nous sommes focalisés dans un premier temps sur notre environnement immédiat (propriétaires des parcelles AC618, AC672 et AC706).

La parcelle AC672 résulte de la division de la parcelle appartenant précédemment à Mme Boutigny et maintenant divisée en AC672 et AC113, ces deux parcelles font partie de la trame verte actuelle et sont **inconstructibles (Zone ND)**. Par ailleurs elles sont enclavées et sans accès sur la voie publique. De même, il n'y a pas de raccordement possible aux réseaux d'assainissement des eaux pluviales, des eaux usées.

La parcelle AC706 résulte de la division de la parcelle appartenant précédemment à Mr Vandamme AC705 et peut être rajoutée à la zone protégée.

**L'inscription de ces 4 parcelles en zone Uaj implique un degré de protection des espaces éco-paysagers au sein de l'enveloppe urbaine diminué par la suppression de la trame cœurs d'îlots identifiés au titre de l'article L.151-9 (ex L.123-1-5(7°) modifiable par une procédure de révision du PLU et son remplacement par un zonage Uaj soit « jardin » de fait moins protecteur par une procédure de modification du PLU.**

*Note : Voir recommandations du PNR Oise – Ile de France jointes.*

Alors que la protection des trames vertes et des îlots de cœur de village faisait partie des engagements municipaux lors de 2 réunions municipales et des réunions destinées au public,

elle fait aussi partie des orientations votées du PADD, pour avoir été finalement votées par le Conseil Municipal.

Cet « assaut » sur la trame verte du centre-ville est tout à fait préjudiciable au poumon vert que représente cette zone.

Cela va ouvrir le bal (a déjà ouvert le bal) à toutes sortes de demandes de constructibilité qui dégraderaient l'écosystème du Bourg et dégraderaient la perméabilité des sols.

### **Équilibre entre parties bâties et non bâties**

Équilibre entre parties bâties et non bâties Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés.

Ces règles visent à éviter le développement urbain en arrière des constructions, réduisant les possibilités de pouvoir construire en drapeau (à l'arrière d'une construction existante) à la suite de division des parcelles.

Le maintien de secteurs en jardin au sein de la trame urbaine crée autant d'espaces qui ne pourront être imperméabilisés permettant ainsi de réguler l'écoulement des eaux de ruissellement, et autant d'espaces dont le sous-sol ne sera pas perturbé par des terrassements résultant de nouvelles constructions réalisées.

Ces fonds de jardin conservés constituent, par ailleurs, autant de lieux où une certaine intimité des propriétés est conservée, ce qui répond à la demande des ménages à la recherche d'un cadre de vie de qualité lorsqu'ils cherchent à s'installer dans une commune telle que Luzarches.

Ces jardins créent également des lieux de biodiversité en raison de la diversité des essences végétales qui peuvent y être plantées (arbres fruitiers, fleurs, arbustes d'ornements, etc.).

**Je retiens de notre entretien que seuls un abri de jardin de 15m<sup>2</sup>, une annexe isolée de 40m<sup>2</sup> et éventuellement une piscine d'emprise au sol de 80m<sup>2</sup> pourraient être autorisés sur chaque unité foncière Uaj.**

**C'est déjà considérable par rapport aux parcelles concernées (de 23% à 28% d'imperméabilité supplémentaire).**

**Nous demandons que les parcelles aujourd'hui non-constructibles (Zone ND) soient identifiées comme telles dans le projet de PLU et qu'aucune dérogation pour bâtir ne puisse être accordée, afin de préserver les trames vertes, et aussi bien sûr de respecter les engagements et votes (PADD et CM) sur la préservation de celles-ci.**

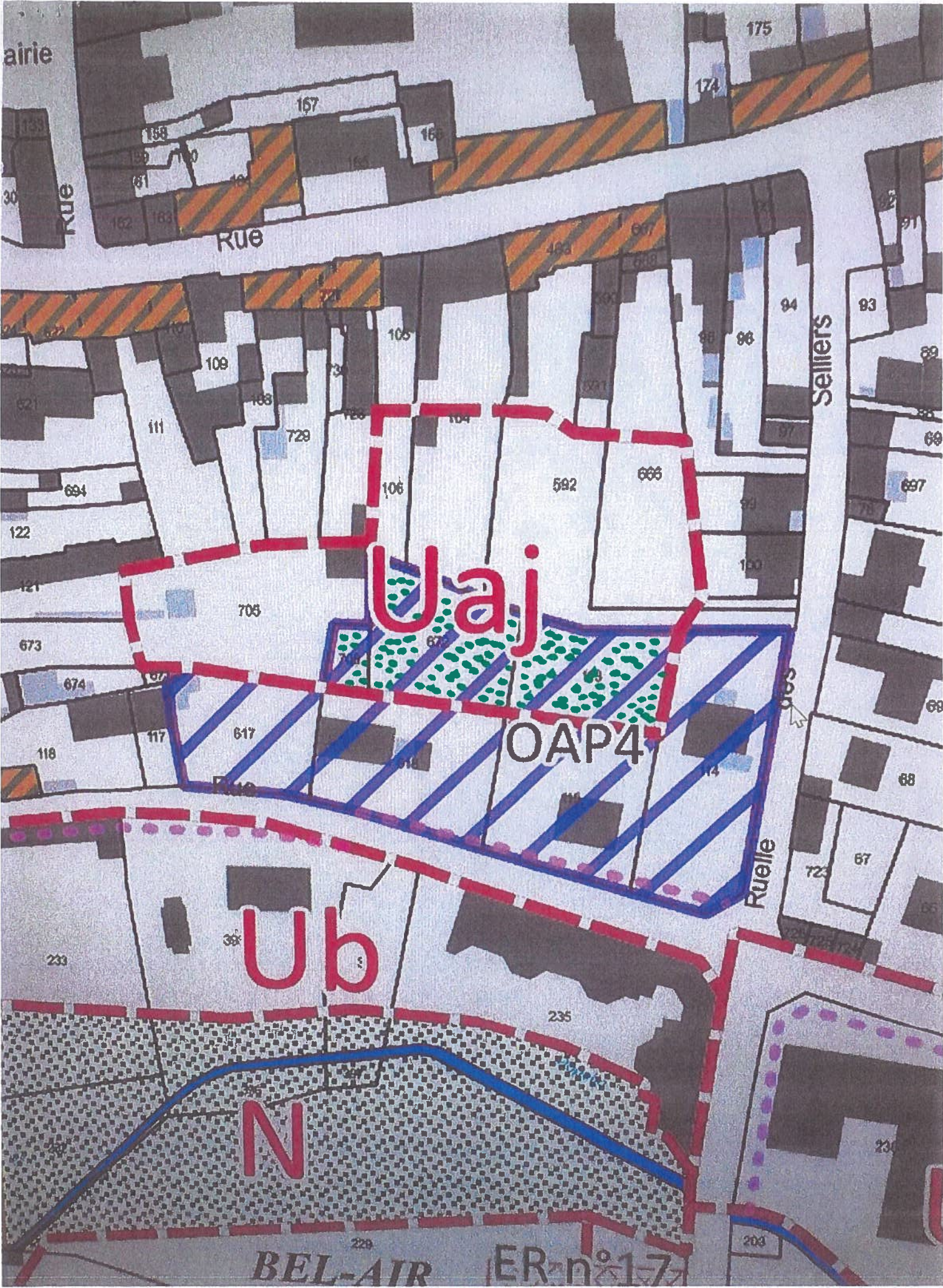
**Indication des zones protégées sur le plan de zonage sur l'ensemble des secteurs**

- ⇒ La recommandation du PNR de reporter sur le plan de zonage sur l'ensemble des secteurs des trames d'espaces paysagers à protéger au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 n'est pas faite sur le plan de zonage d'ensemble. **Il convient de rajouter ces zones en vert sur le plan d'ensemble comme repris sur l'annexe 1 jointe**, comme cela est fait pour les autres zones Auj.

Pierre REVILE









## **2.4 - RECOMMANDATION : Ajouter en zone Uaj une trame « espaces paysagers protégés » au titre de l'article L.151-23**

En enveloppe urbaine du plan de référence de la charte du PNR, figurent des espaces éco-paysagers de cœurs d'îlots dont le degré de protection sera inférieur à ce qu'il est dans le PLU en vigueur et qui correspondent aux espaces éco paysagers de la Charte.

*« Ce sont généralement des espaces de cœur d'îlots ou de fonds de parcelles, occupés par des jardins, des vergers, des pâtures, etc. qui présentent des enjeux paysagers et/ou écologiques. En fonction des projets communaux, ces espaces sont soit préservés, soit font l'objet d'un aménagement ou d'une urbanisation où l'intérêt éco-paysager est pris en compte ».*

Ces espaces éco paysagers correspondent dans le PLU en vigueur à des espaces paysagers à protéger au titre l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le projet de PLU prévoit de classer certains de ces secteurs de cœur d'îlot en zone Uaj.

### **Dans le règlement du projet de PLU, il est indiqué :**

*« Dans le secteur Uaj, ne sont admis que :*

*- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*



*- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi qu'une piscine (et local technique) et son abri dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. »*

### **Dans le rapport de présentation du projet de PLU, il est indiqué :**

*« Il est également délimité un secteur Uaj qui regroupe des terrains ou parties de terrain qui occupent des cœurs d'îlot, enclavés par rapport aux accès véhicules depuis la voie publique. Il s'agit le plus souvent de jardins pas ou très peu imperméabilisés, dans lesquels il convient de maintenir des emprises très peu construites au regard de leur rôle dans la régulation des eaux pluviales, dans la présence de végétation importante pour la biodiversité en milieu urbain et apportant de la fraîcheur en période de forte chaleurs (îlot de fraîcheur). C'est pourquoi, ne sont admis dans le secteur Uaj, par unité foncière, qu'un abri de jardin limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qu'une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qu'une piscine et son local technique limité à 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. En outre, pas plus de 10% de l'emprise au sol d'un terrain ou d'une partie de terrain inscrite dans le secteur Uaj ne pourra être imperméabilisée. »*

### **Dans le règlement du PLU en vigueur, il est indiqué :**

*« Les cœurs d'îlots identifiés au règlement graphique n°5d sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.123-1(7°) du Code de l'Urbanisme. Seuls y sont autorisés :*

*- les abris de jardin à condition de : se limiter à un unique abri par unité foncière et ne pas excéder 10 m<sup>2</sup>,*

*- les aménagements liés à la vocation d'espace ouvert au public (parcours de santé, bancs, tables, aire de jeux...).*

*Les constructions ou aménagements autorisés ci-avant ne doivent pas compromettre la qualité paysagère de l'îlot. »*

**Le degré de protection des espaces éco-paysagers au sein de l'enveloppe urbaine (et localisés en annexe 3 au présent courrier), a été diminué par la suppression de la trame cœurs d'îlots identifiés au titre de l'article L.151-19 (ex L.123-1-5(7°)) modifiable par une procédure de révision du PLU et son remplacement par un zonage Uaj soit « Ua jardin » de fait moins protecteur car modifiable par une procédure de modification du PLU.**

- **Il est recommandé de reporter sur le plan de zonage sur l'ensemble de ces secteurs des trames d'espaces paysagers à protéger au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme (voir annexe n° 3) (RECOMMANDATION)**

## REMARQUES ET COMMENTAIRES PROJET PLU LUZARCHES Demandes d'Amendements et Modifications

Objet : Observations sur le projet de PLU et l'OAP n°4  
A l'attention de Mr Oudin, Enquêteur Public,

Monsieur Oudin,

Je vous remercie pour notre entretien du 04 juin et pour vos précisions apportées à nos questions concernant le projet de PLU, et plus particulièrement sur le projet d'OAP n°4.

Nous nous sommes focalisés dans un premier temps sur notre environnement immédiat concerné par l'AOP. (Propriétaires des parcelles AC618, AC672 et AC706). D'autres aspects sont en cours d'étude par mon conseil et feront l'objet d'une communication lors de votre dernière permanence du 04 juillet.

Nous avons découvert l'OAP n°4 lors de la mise en ligne du PLU le 03 juin, il est regrettable que la mairie n'ait pas pris la peine d'échanger auparavant avec les 4 propriétaires des parcelles concernés par ce projet, structurant pour chacun d'entre eux. Ce sujet n'a pas été évoqué lors des 2 réunions publiques (avant le CM de décembre et celle de fin mai). Il n'y a pas eu de concertation sur ce projet AOP n°4, si ce n'est qu'en dernier ressort lors de l'enquête d'utilité publique, et c'est bien dommage car cette OAP suscite de nombreuses interrogations, en particulier sur les bénéficiaires.

Si sur le principe la limitation du nombre de logement à 5 (+2 par rapport à l'existant), ainsi que la limitation de la hauteur des constructions, permettent de conserver l'aspect résidentiel au sein des grands jardins de l'îlot vert cœur de ville et une habitation plus clairesmée, je ne vois pas l'utilité de ce programme et souhaiterais en connaître les réelles motivations, tenants et aboutissements. Les dispositions de la zone Ua suffisent à éviter un dénaturément de cette rue typique (anciennement ruelle des Gantiers, chemin de ronde du bourg).

Il y a un certain nombre de points positifs qui contribuent à conserver une qualité paysagère et qui sont favorables :

- En tenant compte des constructions existantes sur le périmètre qui correspondent à des habitations individuelles.
- En n'engendrant pas des flux de véhicule non souhaitables dans ce secteur (ruelle de 5 mètres de large, interdite aux véhicules de plus de 3.5 tonnes vu la fragilité de la rue).
- En conservant une qualité architecturale homogène
- Le maintien du mur en pierre qui présente un intérêt patrimonial
- Le retrait minimal de 6 mètres par rapport à la rue.
- La conservation de la trame de jardins existante, contribuant au maintien d'un îlot de fraîcheur et participant à la régulation des eaux pluviales.

Le point le plus important reste la conservation des emprises végétales libres de construction (en vert sur le plan). Les fonds de jardin des parcelles AC672 et AC 115 ont été inscrits dans ce cadre, sans consultation préalable des propriétaires. Cela aurait mérité une communication de la part de la mairie, toutefois c'est plutôt une bonne nouvelle permettant d'éviter les cabanons de bout de jardin ou toute construction en drapeau.

Cette conservation des emprises végétales se trouve amoindrie par le changement de statut Uaj (d'une protection à une prise en compte) et de ce fait a déjà fait l'objet de toutes sortes de demandes de constructibilité avec le risque de dérogations circonstanciées qui amènerait une suppression d'espaces verts et une augmentation de l'imperméabilité des sols, ce qui n'est pas souhaitable compte tenu des évolutions climatiques attendues (et des engagements pris en réunion et au PADD).

La limitation à un maximum de 5 logements de l'AOP n°4, soit 2 en plus des 3 déjà présents, reste une bonne chose. Il est vraisemblable que seule parcelle AC 617 soit capable d'accueillir un ou deux logements supplémentaires. A ce sujet j'ai plusieurs remarques :

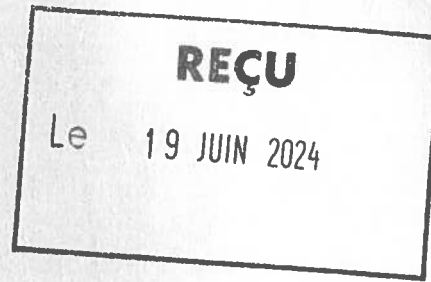
- La zone est constituée d'habitations individuelles clairsemées, alignées au faitage, et en retrait de la rue des Gantiers. Le fait de limiter à 2 logements supplémentaire est souhaitable afin de garder l'aspect aéré de cette zone du bourg.
  - ⇒ Nécessité de conserver le retrait de 6 mètres de la rue des Gantiers, et un alignement au faitage avec les constructions existantes.
  - ⇒ Le schéma d'implantation sur la parcelle AC 617 fait figurer une emprise de construction possible, nous demandons que cette emprise ne soit pas spécifiée dans l'AOP, les règles d'urbanismes sont claires sur les critères d'implantation.
  - ⇒ Selon le règlement Ua, il est possible pour des terrains de plus de 20 mètres de largeur de ne pas construire en limite de propriété, (à 4 mètres de la limite) pourriez-vous confirmer ce point dans l'AOP ? (Nous ne souhaitons pas avoir de maison accolée à la nôtre ou construite en limite de propriété, qui présenterait très vraisemblablement une grande disparité de style et une gêne certaine, de plus l'habitat est disjoint dans cette zone et ne présente pas de continuité de bâti).

Pierre REVILLE



Le 18 juin 2024

Mme BOURON Marie-Thérèse



à

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Mairie  
95270 LUZARCHES

Objet : Parcelle cadastrée AD 5

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis propriétaire, en indivis, de la parcelle en objet qui se situe au Lieu dit « Les trois Saules », rue du Montoir à Luzarches. Cette parcelle se trouve dans un environnement largement bâti (rue des Trois Saules et rue du vieux Chemin de Paris).

En effet, les parcelles situées de part et d'autre de ma propriété sont aujourd'hui construites ( parcelle AD340 et parcelle AD3).

Dans le cadre de la révision du PLU en cours, je vous saurais gré de bien vouloir étudier la possibilité d'inscrire cette parcelle en zone urbaine, qui pourrait d'ailleurs englober l'habitation existante depuis des dizaines d'années (parcelle AD 3) qui se situe juste au dessus de ma parcelle. Cela donnerait la possibilité d'accueillir une ou deux habitations sur la commune, à un endroit qui ne consomme pas d'espace agricole ou boisé. Je serai prête à participer au financement de l'aménagement de la voirie pour desservir correctement ce terrain.

Pour votre information, un courrier similaire a été transmis à Monsieur le Maire de Luzarches le 18 juillet 2023 et, à ce jour, il est resté sans suite.

Je vous remercie de l'intérêt que vous pourrez porter à cette demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations les plus respectueuses.

Mme BOURON Marie-Thérèse  
pour l'indivision

**Isabelle LECLERC**

Le 20 juin 2024

(

Objet: Révision du PLU de la commune de Luzarches - Enquête Publique.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Luzarches, j'ai l'honneur de solliciter votre bienveillance l'inscription de ma parcelle référencée AD 4, d'une superficie de 1200 m<sup>2</sup>, au lieu-dit « Les Trois Saules » sur le chemin du Montoir, en zone urbaine.

Je précise que la parcelle en question qui est exploitée actuellement comme jardin potager n'est aucunement boisée et est déjà située dans un environnement très largement bâti, que deux propriétés supportant des constructions servant d'habitation y sont immédiatement accolées au Nord ainsi qu'au Sud.

Ainsi, compte-tenu de la situation existante, il apparaît sans aucun doute que l'ensemble des concessionnaires (eau, électricité..) serait, du fait de la proximité évoquée plus haut, facilement accessible pour permettre le raccordement d'une future construction aux différents réseaux. Par ailleurs, j'ai appris dernièrement par M LAVOISIER Jean-Marie, propriétaire du bien placé au Nord de mon terrain, que la mairie de Luzarches lui avait accordé la possibilité de réaliser un portail donnant sur le chemin du Montoir, lui offrant ainsi une possibilité d'accéder à sa propriété avec un véhicule depuis cette voie, laquelle est également utilisée par M. MAILLARD Jean-Luc, propriétaire de la parcelle située au Sud, pour se rendre à son domicile.

Eu égard à tous les éléments susmentionnés, j'ose espérer que ma sollicitation sera examinée par l'ensemble des intervenants avec le plus grand soin.

En espérant que cette étude réponde favorablement à ma demande, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mon profond respect.

**Isabelle Leclerc**





3<sup>eu</sup> Permanence le Samedi 22 Juin 9<sup>h</sup>00.

Il est constaté sur la parcelle AB (section) 255 (plan) une erreur matérielle due à un défaut de mise à jour du cadastre, ou les bâtiments construits n'apparaissent pas.

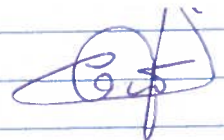
Cela a entraîné une erreur sur la ligne séparant la zone UA (constructible) de la zone NGB (inconstructible) au niveau du cercle violet représenté sur le plan.

Une demande de rectification serait souhaitable.

= Demande de M<sup>r</sup> KRJENSKY

→ 2 pièces jointes, Plan et Photo aérienne

le CE



M<sup>r</sup> RAPPAS Philippe, propriétaire des parcelles AB 320, 318, 321, 324 constate que sur le nouveau PLU, la parcelle AB 320 est coupée en deux par le zonage VAP/NH V alors que dans l'ancien PLU elle était intégralement en zone VAP. Les parcelles sont situées dans la colline de Rocquemont et ne sont nullement en zone humide. Je demande le redressement intégral de la parcelle AB 320 en zone VAP et également le classement des parcelles AB 318, AB 321 et AB 324 dans cette zone.

Je constate que dans la zone VAP les constructions peuvent être implantées avec un retrait de 8m par rapport aux limites séparatives à la place de 10m auparavant qu'elles peuvent aller jusqu'à 20m de profondeur par rapport à la voie au lieu de 18m auparavant et que le retrait par rapport à la voie qui avant ne pouvait excéder 7m, au contraire maintenant ce retrait peut être plus important.

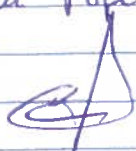
L'ensemble de ces modifications du règlement voit permis ainsi une densification des constructions en opposition avec la "philosophie" de la zone VAP.

→ la zone concernée apparaît effectivement comme une zone humide avec selon la cartographie de la DRIEAT présentée dans le RP p 46 et 47

→ cette cartographie fait paraître "étonnante" pour un secteur en situation altimétrique haute par rapport au ou du Popelin en contrebas.

à vérifier

le CE





\* Visite de M<sup>r</sup> FLINT + M<sup>r</sup> HOGREL (Architecte)

Concernant l'OAP N°5

font observer que le projet dont ils sont auteurs a été validé par la Commune et le PNR, plan remis au Bureau d'Etude chargé de rediger le PLU.

Cependant le règlement de la zone Ud, ~~ne permet~~ n'est pas cohérent avec le projet validé, et n'en ferme pas sa réalisation.

M<sup>r</sup> FLINT fera part très précisément des "écarts" entre le projet et le règlement par un mail à l'adresse du PLU.

\* M<sup>r</sup> ELIA Claude

-> Courrier Joint au registre concernant l'emprise de la zone verte à conserver sur l'emprise de la parcelle

-> renouvelle la demande de constructibilité sollicitée dans le précédent courrier.

\* M<sup>r</sup> M<sup>lle</sup> Garnier

Apporte des précisions sur l'utilisation de la parcelle B 34 qui souhaitent voir classer en Ne (au lieu de N)

En effet + ils sont éleveurs de chevaux - Activité enregistrée au RC

+ cette activité est effective (Carrière de Dressage existante sur la parcelle B 34)

en conséquence souhaitent l'application de la définition de la zone Ne cf<sup>r</sup> au Règlement page 80.

\* M<sup>r</sup> COUSSON

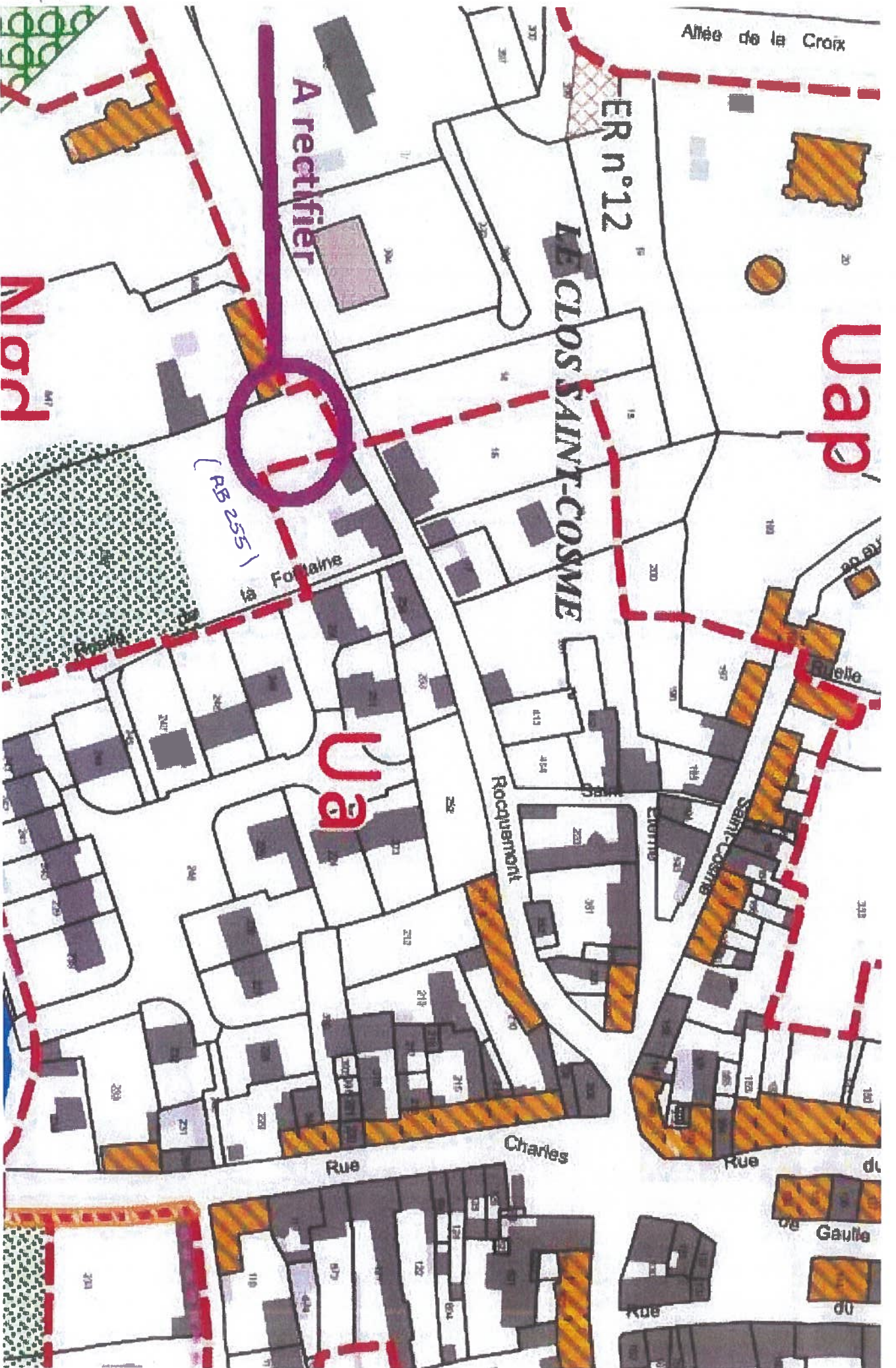
↳ Pb technique concernant des travaux d'élargissement de la voie "Cavée de St-Lomé"

↳ sans rapport avec le PLU

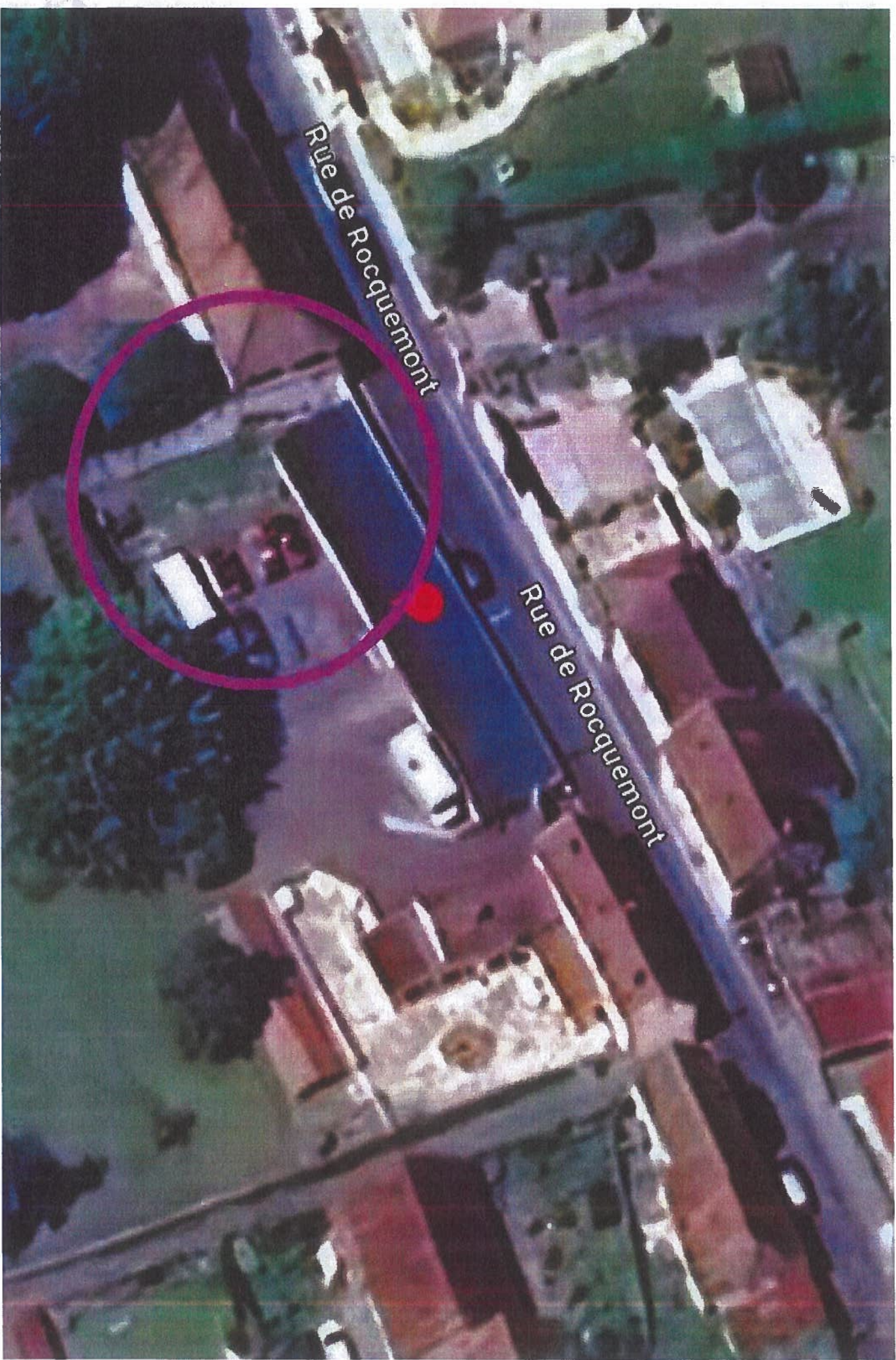
Clos à 12h

Annexe de la Remorque de  
M<sup>r</sup>: KRTEENSKY











observation de M<sup>lle</sup> ELIA



Mr et Mme ELIA Claude & Lydie

Mairie de Luzarches  
Services de l'Etat  
Autres Personnes Publiques

Objet : Observations sur le PLU Orientations d'aménagement et de programmation N°4 Rue des Gantiers

Luzarches le 17 juin 2024,

Madame, Monsieur,

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur une erreur de zonage introduite dans le document n°4 rue des gantiers à Luzarches,(voir en comparaison le document d'urbanisme du 16/12/2024),

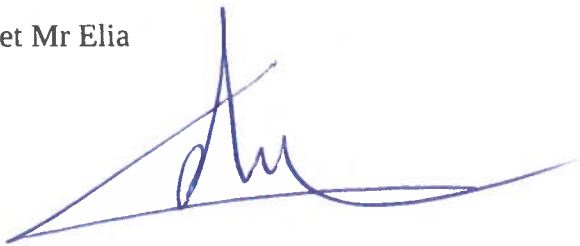
En effet vous avez indiqué une trame verte sur les parcelles 618 et 115 qui n'existent pas actuellement,

Merci de bien vouloir procéder à la correction et donc retirer ces trames vertes





En vous remerciant par avance de l'attention portée à notre demande, nous nous tenons à votre disposition pour toute précision nécessaire.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations respectueuses.

Mme et Mr Elia

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Elia', written over a horizontal line.

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

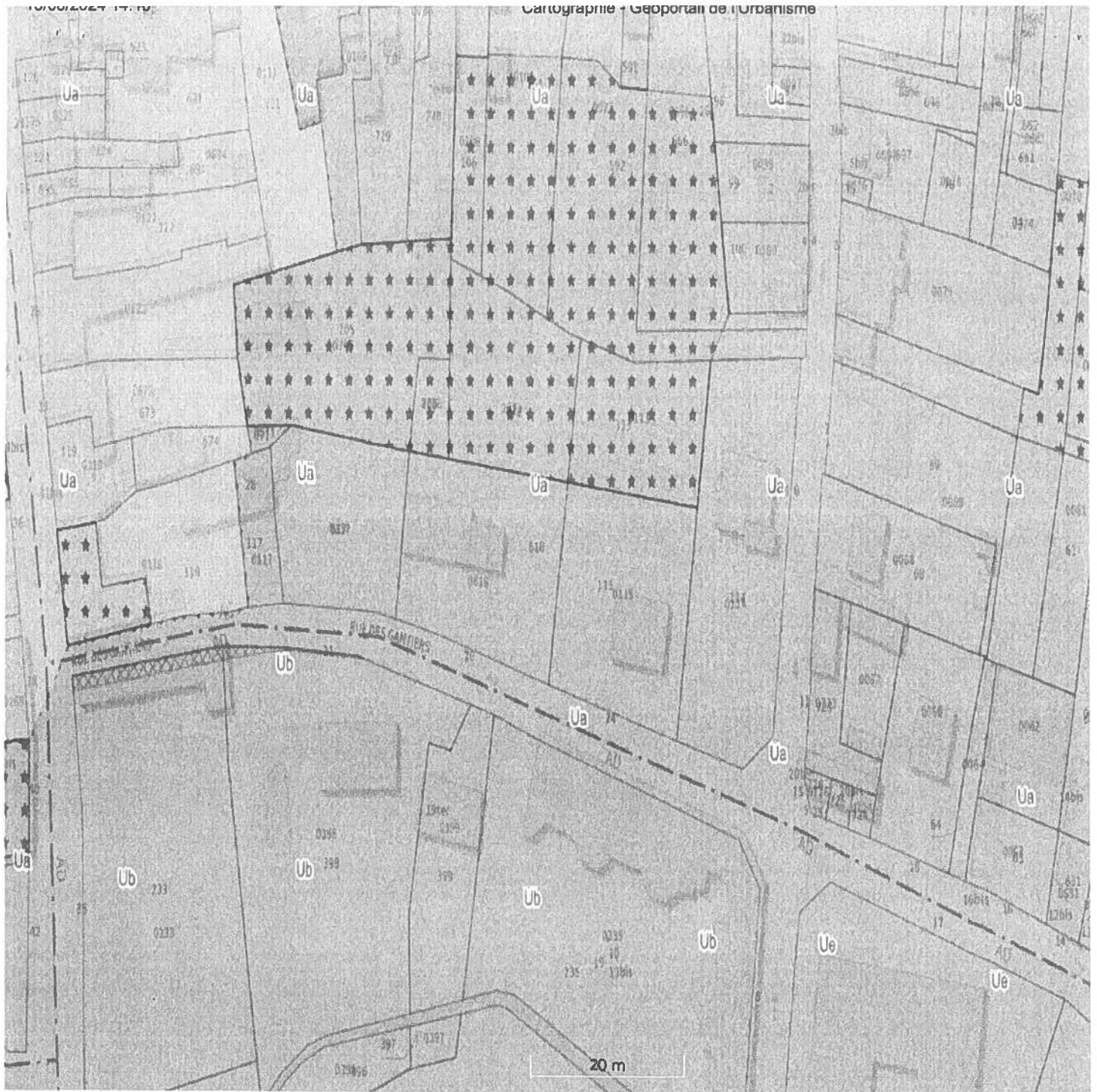
-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise à dominante végétale à conserver
-  Mur en pierre à conserver
-  Emprise pouvant recevoir une nouvelle construction et du stationnement

## 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







LUZARCHES (95352)

[Fiche détaillée à la parcelle](#)  
[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LUZARCHES, dont la dernière procédure a été approuvée le 16/12/2021.

Zone classée Ng. Secteur accueillant une activité golfique

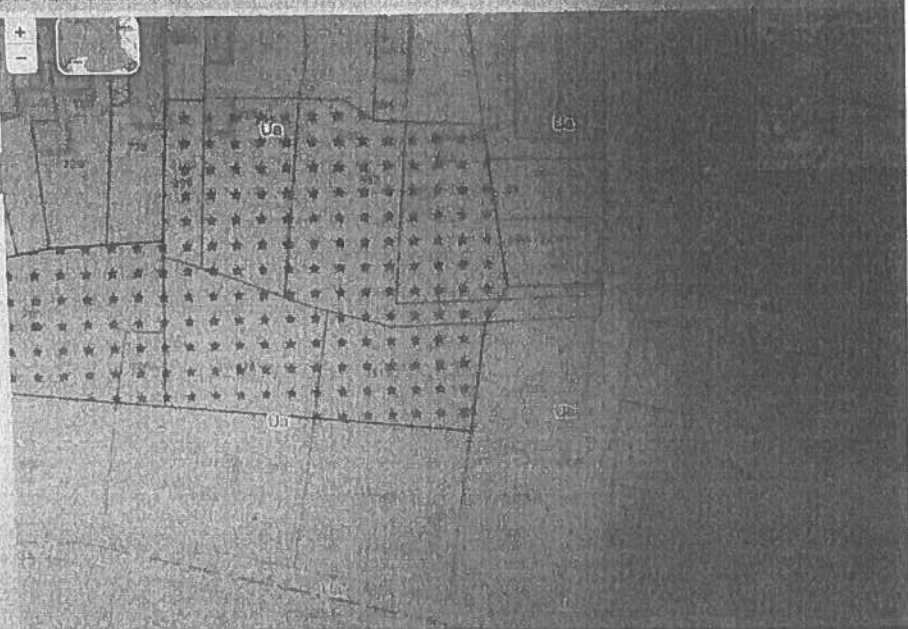
[Ensemble des pièces écrites >](#)

Téléchargez l'archive complète

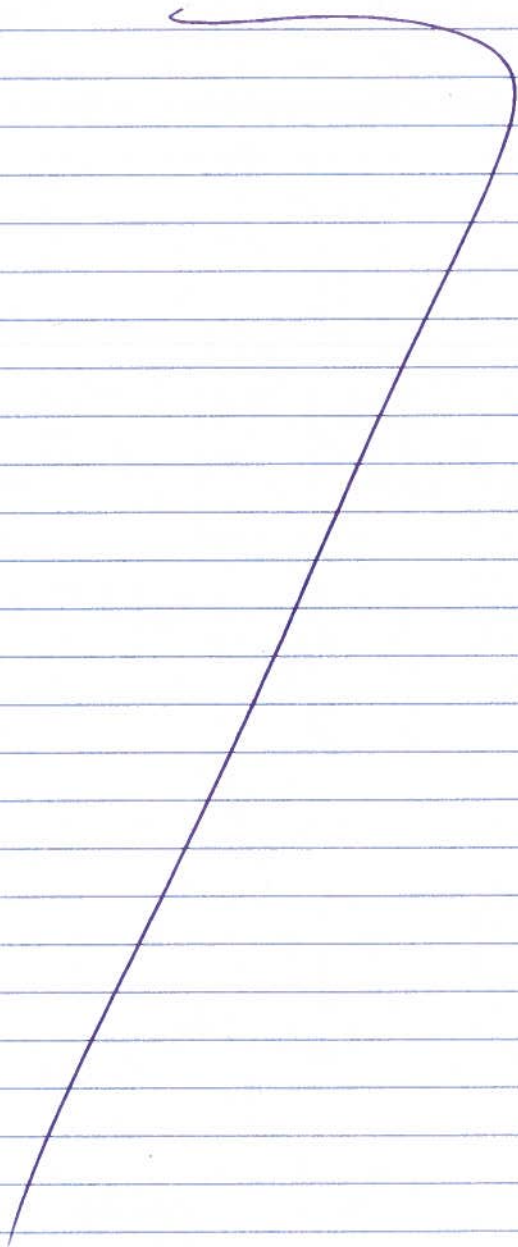
[Plus d'informations](#)

[Documents antérieurs](#)

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 25 JANVIER 1978 relative à l'accès à l'information et de la loi n° 625 du 6 AOUT 2005 relative à l'égalité territoriale.  
Site Web : [FAQ](#)







feuille de St. GARNIER Denis.

(à egrafer)

MR GARNIER Denis	
	Maire de Luzarches A l'att. de Monsieur Le Commissaire enquêteur Place de la Maire 95270

Luzarches , le 22/06/2024

Objet : Courrier complémentaire au commissaire enquêteur désigné pour recevoir les avis dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU de la commune de Luzarches

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En ma qualité de preneur fermier exploitant sur la commune de Luzarches deux parcelles cadastrées section OB numéro 34 et OZ numéro 58, situées chemin du poirier aux chats 95270 Luzarches, je m'adresse à vous dans le cadre de la procédure d'enquête publique sur le projet arrêté de PLU.

En effet, j'exploite ces parcelles dans le cadre d'une activité d'élevage et de valorisation de chevaux. Mon activité est inscrite au répertoire des entreprises et des établissements depuis le 01/10/2021. J'ai effectué une précédente demande en date du 29/05/2024 dans laquelle je sollicitais le classement en zone Ne des deux parcelles nommées ci-dessus actuellement classées N. Je joins ce nouveau courrier pour apporter des précisions à cette demande.

En effet suite à notre entretien du mercredi 04 juin 2024, vous m'aviez précisé que la parcelle cadastrée section Z n°58 est bien classée en zone A (agricole) et non N sur le plan de zonage du projet de PLU révisé. La révision de classement en zone A de la parcelle Z n°58 répond à ma sollicitation.

Concernant la parcelle B 34 dont le classement est prévu en zone N (naturelle) sur le projet, ma demande de modification en zone Ne (secteur identifiant des activités agricoles type élevage existantes au sein de la zone naturelle) reste d'actualité.

Mon activité professionnelle agricole s'exerce principalement sur la parcelle B n°34, les équidés y sont hébergés sur une période de neuf mois sur douze, la parcelle Zn°58 étant une zone de production de fourrage et de paturage d'été d'environ 3 mois.

La parcelle B n°34 contient des installations existantes spécifiques au dressage des chevaux, (une carrière de travail, un rond de longe, des obstacles fixes et mobiles pour l'entraînement des chevaux.) En plus de ces installations indispensables et d'un abri pour chevaux sous vidéosurveillance, seule cette parcelle dispose déjà d'un raccordement au réseau d'eau de la ville.

Après étude des dispositions applicables à la zone, il apparaît que mon activité d'élevage et de dressage de chevaux était déjà une activité existante au sein de la zone naturelle avant l'entrée en vigueur du présent PLU et de ce fait devrait naturellement bénéficier de ce classement Ne comme défini dans le règlement de la zone N ( pages 80 à 83 du règlement de la révision actuelle du PLU).

Ce changement de classification me permettrait dans l'avenir et pour les nécessités de mon activité agricole de créer quelques aménagements me permettant le transfert de mes installations de stockage sur mon lieu de production, comme je l'ai précisé dans mon précédent courrier suite au projet d'orientations d'aménagement et de programmation concernant le reconversion de la ferme du clos Vivien.

Vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ma requête, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

Monsieur GARNIER Denis

Pièces jointes :

- fiches détaillées des parcelles
- extrait document Modification N°4 du plan Local d'urbanisme
- plan orientations d'aménagement et programmation N°3 Ferme rue VIVIEN
- certificat d'inscription au répertoire des entreprises et des établissements
- document DRIAAF contrôle des structures, autorisation d'exploité
- autorisation d'exploiter propriétaire
- attestation affiliation MSA
- contrat d'assurance professionnel GROUPAMA











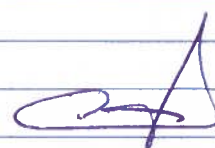
Permanence du Jeudi 27/06 de 17<sup>h</sup>00 à 20<sup>h</sup>00

\* M<sup>re</sup> DERTIER adjoint de M<sup>re</sup> FLINT  
porteur d'un courrier de M<sup>re</sup> FLINT concernant  
le projet OAP N°5, Notre Dame.

\* M<sup>re</sup> PAOLELLA - (parcelle A e 75)

→ Section Vaj

- 1) Trouve un grand intérêt à ce zonage, et souhaiterait que ces zones soient plus étendues, et notamment qu'elle pourrait être concerner une partie de sa parcelle. Vaj = Réserve de verdure et de fraîcheur
- 2) concerne la rue S<sup>te</sup> Damieus, la rue des Selliers, l'ortie Haute et la rue de Lefebvre : Problème d'évacuation des eaux en cas de fortes pluies, qui s'évacuent mal, en raison de dénivelés insuffisamment dimensionnés, mal positionnés ou mal entretenus. Ce Pb est récurrent.
- 3) Arrêtés de Construction des Parkings.



\* M<sup>re</sup> C Goudour, PNR Oise Pays de France

- Relecture et précisions concernant l'avis du PNR.
- Envoyer le Complément de diagnostic écologiste à PNR
- Vérification de certaines recommandations
- faire le tableau des autorisations / Interdiction par rubrique de zonage : m'écrire un modèle.

Annexé au registre : Courrier de M<sup>re</sup> FLINT

13 pages. 5 pages Courrier, 2 pages Plan

7 pages R-V. Copie de Corres fondances.



MAIRIE DE LUZARCHES  
A l'attention de Monsieur OUDIN  
Commissaire Enquêteur  
Place de la Mairie  
95270 LUZARCHES

**N/Réf. : DF/SM**

**Dossier : Enquête publique PLU**  
**LUZARCHES (95)**

CHAUMONTEL, le 26 juin 2024

**Objet : Remarques-propositions**  
**Secteur OAP n° 5**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous faisons suite à notre entrevue du samedi 22/06 dernier en Mairie de LUZARCHES (95) relative à l'enquête publique et notamment le règlement du PLU concernant le secteur OAP n° 5.

En effet, ce projet d'aménagement comprenant 20 lots à bâtir destinés à recevoir des maisons individuelles a été conçu en collaboration avec la Mairie de LUZARCHES, le Parc Naturel OISE-PAYS DE FRANCE, et le plan a été ensuite transmis à Monsieur THIMONIER du Cabinet ARVAL, Urbaniste en charge de la révision du PLU, comme vous pourrez le constater dans les différents échanges de mails ci-joints.

Or, à la lecture des dispositions de l'OAP et du règlement du PLU, nous avons des remarques et des demandes de modifications à formuler, car en l'état cela ne permet pas la réalisation du projet tel qu'il a été défini, à savoir :

Observations, remarques, demandes de modifications formulées conjointement avec notre Architecte-Urbaniste en charge du projet, GP Architectes – Monsieur Bernard HOGREL

### **OBSERVATIONS SECTEUR OAP N°5**

Lieu-dit « La Fosse Notre Dame »

La modification du PLU liée à ce secteur devait faire pleinement suite à un projet conçu en amont avec la mairie de LUZARCHES et le PNR.

Siège social et commercial

T. 01 34 099 100 • F. 01 34 099 066

31 rue de Paris • D316 • 95270 CHAUMONTEL

Bureau secondaire

Région PACA • 83240 CAVALAIRE SUR MER

Espace de vente

60500 CHANTILLY

Email : [flint@flint-immobilier.com](mailto:flint@flint-immobilier.com) • Site : [www.flint-immobilier.com](http://www.flint-immobilier.com) • N° TVA Intracommunautaire FR27 382 800 126

S A S. au capital de 2.000.000 € • Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris-IDF • RCS Pontoise • B382 800 126

Membre



Union Nationale  
des Aménageurs

Membre Agréé



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS  
DE L'IMMOBILIER  
depuis 1963

Partenaire Majeur





La solution retenue après échange se trouve en pièces jointes à la présente.

Le PLU sur ce secteur se traduit par l'OAP n° 5 et le règlement de la zone UD.

Afin que le projet défini puisse être mis en œuvre certaines observations s'avèrent indispensables.

Pour mémoire, il convient de rappeler que le projet porte essentiellement sur la commune de LUZARCHES et secondairement sur celle de CHAUMONTEL.

## 1- OAP note de présentation et schéma :

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

- 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~~ **principes** 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).

### 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.
- A l'entrée du site, ~~un local~~ **une aire de présentation** suffisamment dimensionnée 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.~~

membre agréé



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS  
DE L'IMMOBILIER  
depuis 1960

membre



union nationale  
des aménageurs



Siège social et commercial

T. 01 34 099 100 • F. 01 34 099 066

31 rue de Paris • D316 • 95270 CHAUMONTEL

Bureau secondaire

Région PACA • 83240 CAVALAIRE-SUR-MER

Espace de vente

60500 CHANTILLY

Schéma :

Local aire déchets à prévoir

Obligation de présenter 2 ou 3 modèles principes

de façades principales de construction à respecter pour chaque construction principale réalisée

Règlement zone Ud :

- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 9 10.00 mètres au faîtage (rez-de-chaussée plus combles ou R+1+combles).

- Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Les constructions principales seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques (sauf secteur soumis à OAP).

- Par rapport aux limites séparatives :

~~— Les constructions principales devront être implantées avec un retrait de chacune des limites séparatives latérales au moins égale à 4 mètres.~~

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 4 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Dans le secteur Udg et dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, Cf: pièce n° 3 du PLU), ~~la construction pourra s'implanter sur une des limites séparatives dès lors que la partie du bâtiment concerné n'excède pas une hauteur maximale de 6 mètres sur une distance d'au moins 4 mètres de recul par rapport à cette limite.~~ Dans le secteur soumis à OAP, la construction pourra s'implanter sur une ou deux limites ou avec un prospect de 4 m ou un minimum de 2.50 m si le mur qui fait face à la limite ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation ou des locaux de travail, à l'exception des baies dont l'appui est à plus de 2.60 m au-dessus du rez-de-chaussée ou celles dont l'appui est situé au-dessus de 1.90 m du plancher des niveaux d'étage.

membre agréé



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS  
DE L'IMMOBILIER  
depuis 1960

membre



union nationale  
des aménageurs



Siège social et commercial

T. 01 34 099 100 • F. 01 34 099 066

31 rue de Paris • D316 • 95270 CHAUMONTEL

Bureau secondaire

Région PACA • 83240 CAVALAIRE-SUR-MER

Espace de vente

60500 CHANTILLY



- La toiture :

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>) **ou d'aspect similaire** sans cotes verticales apparentes, de teinte brun-rouge, soit en ardoise de teinte naturelle.

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- ~~Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour~~ **sauf OAP.**

- Paragraphe 5 - Stationnement

- Dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire ~~par~~ **pour 2 logements** pour l'accueil de visiteurs.

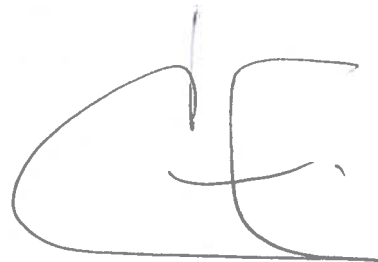
Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir prendre en compte ces différentes observations, remarques, et demandes de modifications.

Dans l'attente,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos sentiments les plus distingués.

Didier FLINT  
Président



membre agréé



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS  
DE L'IMMOBILIER  
depuis 1960

membre



union nationale  
des aménageurs



Siège social et commercial

T. 01 34 099 100 • F. 01 34 099 066

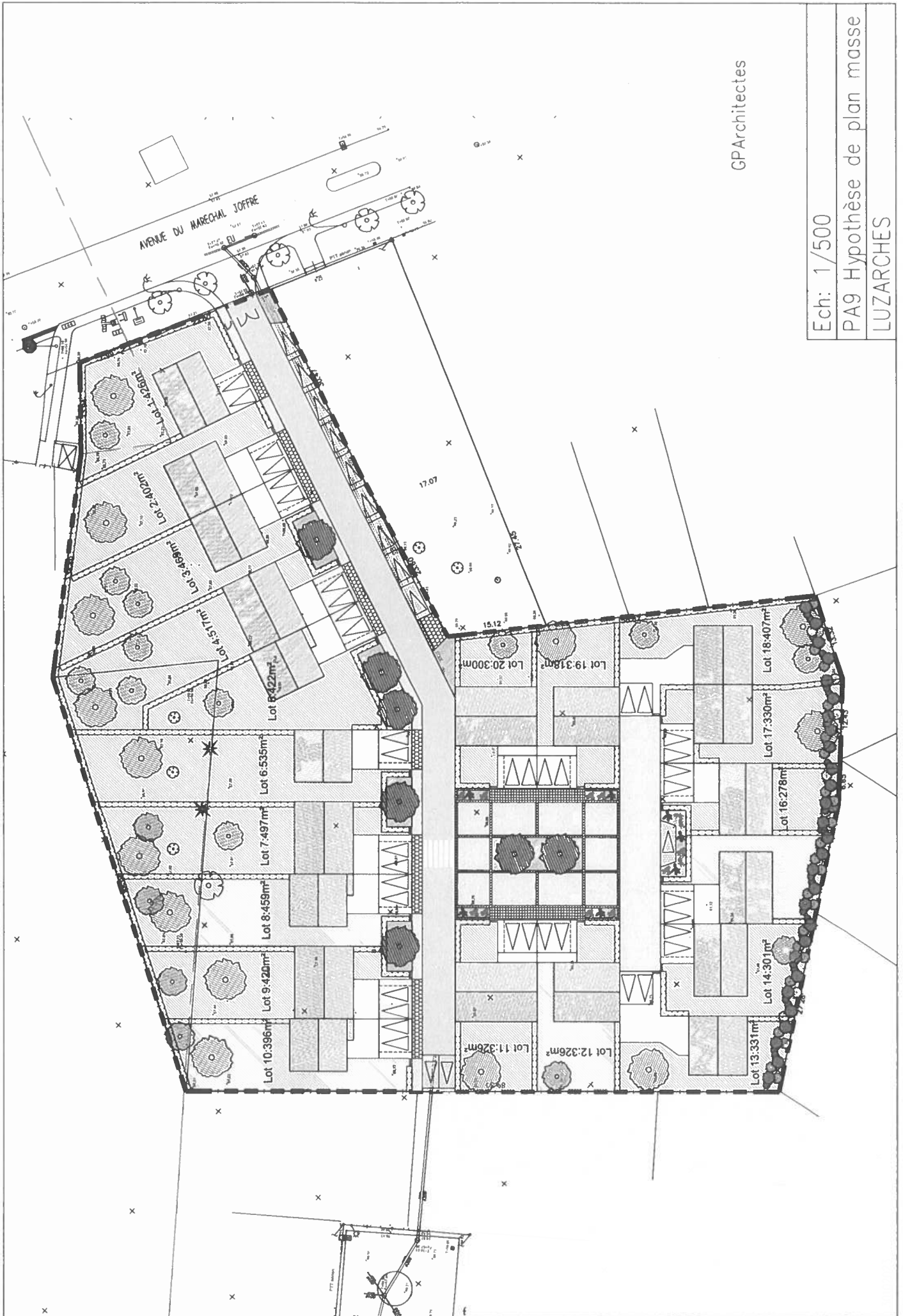
31 rue de Paris • D316 • 95270 CHAUMONTEL

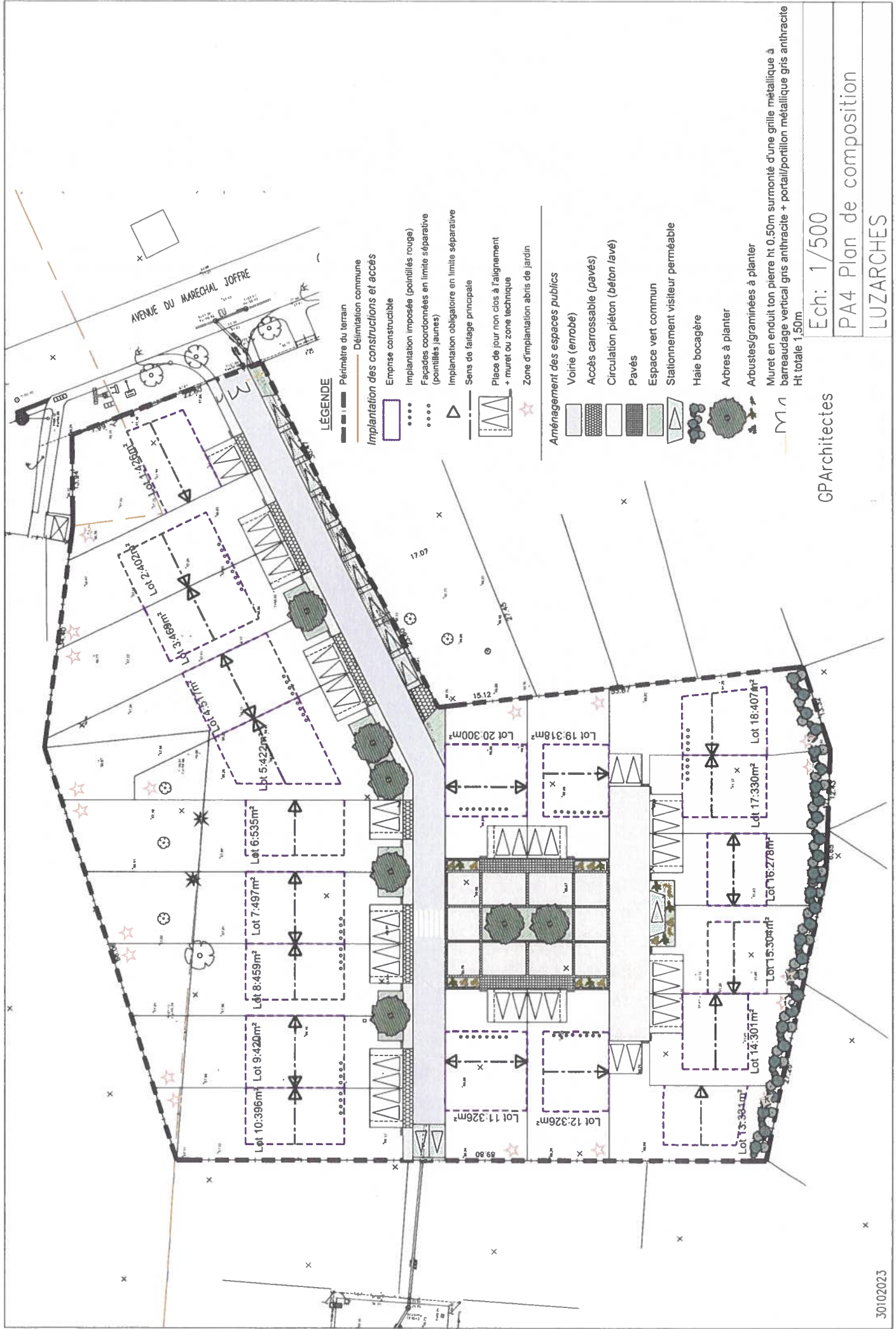
Bureau secondaire

Région PACA • 83240 CAVALAIRE-SUR-MER

Espace de vente

60500 CHANTILLY





AVENUE DU MARÉCHAL JOFFRE

**LÉGENDE**

- Périmètre du terrain
- Délimitation commune
- Implantation des constructions et accès**
- Empreinte constructible
- Implantation imposée (pointillés rouges)
- Façades coordonnées en limite séparative (pointillés jaunes)
- Implantation obligatoire en limite séparative
- Sens de fauchage principale
- Place de jour non clos à l'alignement + muret ou zone technique
- Zone d'implantation abris de jardin

**Aménagement des espaces publics**

- Voie (enrobé)
- Accès carrossable (pavés)
- Circulation piéton (béton/lavé)
- Pavés
- Espace vert commun
- Stationnement visiteur perméable
- Haie bocagère
- Arbres à planter
- Arbustes/graminées à planter
- Muret en enduit ton pierre ht 0.50m surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical gris anthracite + portail/portillon métallique gris anthracite Ht totale 1.50m

GPArchitectes

Ech: 1/500

PA4 Plan de composition

LUZARCHES

## Didier Flint

**De:** Claire GOUDOUR <...>  
**Envoyé:**  
**À:** Bernard HOGREL; Didier FLINT; Michel Mansoux  
**Cc:** FLINT IMMO SD; Philippe MEURANT; THIMONIER Nicolas; Eric Niro  
**Objet:** RE: nouvelle version de l'OAP au 27 av du Maréchal Joffre LUZARCHES (95)

Bonjour,  
Je vous remercie de pouvoir vous libérer pour être en présentiel. Mon collègue Philippe Meurant sera également présent.  
Avec mes sincères salutations  
Claire Goudour



**Claire GOUDOUR**  
Chargée de mission Urbanisme

*Parc naturel régional Oise - Pays de France*

[www.parc-oise-paysdefrance.fr](http://www.parc-oise-paysdefrance.fr)



**De :** Bernard HOGREL  
**Envoyé :** samedi 7 octobre 2023 18:18  
**À :** Didier FLINT  
**Cc :** Michel Mansoux ; FLINT IMMO SD ; Eric Niro ; Claire GOUDOUR  
THIMONIER Nicolas

**Objet :** Re: nouvelle version de l'OAP au 27 av du Maréchal Joffre LUZARCHES (95)

Bonjour à tous  
c'est noté également  
Bien cordialement

Bernard HOGREL

Envoyé de mon iPad

Le 7 oct. 2023 à 18:09, Didier FLINT a écrit :

Bonjour

C'est entendu

Bien cordialement

Didier FLINT  
Envoyé de mon iPhone



Le 7 oct. 2023 à 12:15, Michel Mansoux <

Bonjour à tous,

A la demande de Madame Goudour, la réunion du 17 octobre à 15h30 au sujet de l'OAP du 27 avenue Maréchal Joffre peut-elle être organisée en présentiel à la mairie de Luzarches svp?

Nous travaillerons avec les personnes présentes

Merci par avance.

---

**Michel Mansoux**  
**Maire**

<Outlook-w1wywq1s>

---

**De :** Michel Mansoux <

**Envoyé :** mercredi 4 octobre 2023 09:43

**À :** Didier FLINT <

**Cc :** FLINT IMMO SD

> ; THIMONIER Nicolas

> ; Eric Niro

**Objet :** RE: Re : nouvelle version de l'OAP au 27 av du Maréchal Joffre LUZARCHES (95)

Oups désolé... je ne peux finalement être dispo qu'à 15h 30 le 17 octobre; pouvons-nous décaler la réunion OAP Flint à 15h30 svp?

---

**Michel Mansoux**  
**Maire**

<Outlook-0rxrxr3j>

**De :** Michel Mansoux ·

>

**Envoyé :** mercredi 4 octobre 2023 08:51

**À :** Didier FLINT ·

>

**Cc :** FLINT IMMO SD ·

THIMONIER Nicolas

Eric Niro ·

**Objet :** Re : nouvelle version de l'OAP au 27 av du Maréchal Joffre LUZARCHES (95)

Bonjour à tous,

Je retiens donc le 17 octobre 2023 à 14h en mairie de Luzarches pour mettre au point cette oap du 27 avenue du Marechal Joffre.

Bien à vous

---

**Michel Mansoux**  
**Maire**



---

**De :** Didier FLINT ·

**Envoyé :** mercredi 4 octobre 2023 08:30

**À :** Michel Mansoux

>

**Cc :** FLINT IMMO SD ·

>

**Objet :** Re: nouvelle version de l'OAP au 27 av du Maréchal Joffre LUZARCHES (95)

Bonjour Monsieur MANSOUX

Avec B. HOGREL , architecte , nous pouvons le 17/10 après-midi ,

Cordialement

Didier FLINT

Envoyé de mon iPhone

**De :** Didier FLINT  
**Envoyé :** mardi 3 octobre 2023 22:17  
**À :** Bernard HOGREL  
**Objet :** Fwd: nouvelle version de l'OAP au 27 av du Maréchal Joffre  
LUZARCHES (95)

Didier FLINT

Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

**De:** Michel Mansoux

**Date:** 3 octobre 2023 à 20:57:09 UTC+2

**À:** Didier FLINT

**Objet:** Tr : nouvelle version de l'OAP au 27 av du  
Maréchal Joffre LUZARCHES (95)

Bonjour M. Flint,

Je vous fais suivre le mail du PNR a propos du 27  
Mal Joffre.

Pouvez-vous me communiquer vos disponibilités  
svp?

Merci par avance

---

**Michel Mansoux**  
**Maire**

<image001.jpg>



**De :** Michel Mansoux

[<michel.mansoux@luzarches.net>](mailto:michel.mansoux@luzarches.net)

**Envoyé :** mercredi 27 septembre 2023 20:44

**À :** THIMONIER Nicolas

**Cc :** Eric Niro

>; RICHARD

Eric

non

Schembri

; Claire

GOUDOUR

**Objet :** TR: nouvelle version de l'OAP au 27 av du

Maréchal Joffre LUZARCHES (95)

Bonjour M. Thimonier, voici les éléments  
transmis par la sté Flint pour la modification de  
l'OAP du 27 avenue du Maréchal Joffre.

Qu'en pensez-vous svp?

---

**Michel Mansoux**

**Maire**

---

<image001.jpg>

---

**De :** Claire GOUDOUR

**Envoyé :** mardi 3 octobre 2023 17:08

**À :** Michel Mansoux

**Cc :** Eric Niro <eric.niro@parcnaturel-oise.fr>; RICHARD  
Eric <eric.niro@parcnaturel-oise.fr> mon  
Schembri  
THIMONIER Nicolas

**Objet :** RE: nouvelle version de l'OAP au 27 av du  
Maréchal Joffre LUZARCHES (95)

Monsieur le Maire,

Après étude avec Philippe Meurant, architecte du  
PNR, du projet de lotissement dessiné par GP  
architectes pour Flint, nous souhaiterions vous faire  
part de nos remarques et demandes d'évolution  
architecturales, urbaines et environnementales.

Une réunion peut-elle être organisée très  
rapidement avec les différents protagonistes ?

Nous sommes disponibles sur les créneaux suivants  
:

- Le vendredi 13 octobre matin,
- Le lundi 16 octobre après-midi,
- Le mardi 17 octobre après-midi.

Restant à votre disposition

Bien cordialement

Claire Goudour

**Claire GOUDOUR**

Chargée de mission Urbanisme

<image002.jpg>

*Parc naturel régional Oise - Pays de France*

03 44 63 65 65

[<image003.jpg><image004.jpg><image00](#)

---

**De :** FLINT

**Envoyé :** mercredi 27 septembre 2023 14:23

**À :** Michel Mansoux

**Objet :** TR: nouvelle version de l'OAP au 27 av du  
Maréchal Joffre LUZARCHES (95)

Bonjour Monsieur MANSOUX ,

Concernant la « ferme DUWER » 27 Avenue du  
Maréchal Joffre et la modification de l'OAP , je vous  
prie de trouver en pièce jointe :

- Le plan de composition modifié
- Une proposition de façades à décliner sur  
l'ensemble des lots

Voulez-vous des tirages papiers .. ?

Je reste à votre disposition pour toute modification  
que vous souhaiteriez apporter ,

Bien cordialement

**Didier FLINT**

Président

Vice-Président

Chambre Ile de  
France - Picardie UNAM ( Union Nationale des  
Aménageurs )

GRUPE **FLINT IMMOBILIER**

Terrains à Bâtir - Aménageur Lotisseur – Promoteur



## Didier Flint

---

**Objet:** 15h 30 reunion plu oap flint avec le pnr

**Début:** mar. 17/10/2023 15:30

**Fin:** mar. 17/10/2023 17:00

**Afficher la disponibilité:** Libre

**Périodicité:** (néant)

**État de la réunion:** Acceptée

**Organisateur:** michel mansoux

**Cet événement a été annulé.**

### Date

mardi 17 oct. 2023 · 15:30 – 17:00 (Heure d'Europe centrale - Paris)

**Participer avec  
Google Meet**

### Invités

michel mansoux- organisateur

### Lien de la réunion

[meet.google.com/ehj-fcxo-vzi](https://meet.google.com/ehj-fcxo-vzi)

Invitation de [Google Agenda](#)

Vous recevez cet e-mail, car vous participez à l'événement. Refusez cet événement pour ne plus recevoir de notifications le concernant.

En transférant cette invitation, vous risquez d'autoriser tous les destinataires à envoyer une réponse à l'organisateur, à être ajoutés à la liste des invités, à inviter d'autres personnes indépendamment de l'état de l'invitation qu'ils ont reçue, ou à modifier votre réponse à l'invitation. [En savoir plus](#)

## Didier Flint

---

**De:** FLINT  
**Envoyé:** lundi 4 décembre 2023 19:14  
**À:**  
**Objet:** PLU Luzarches (95)  
**Importance:** Haute

Bonsoir Monsieur THIMONIER ,

Je me permets de vous contacter concernant la révision du PLU de Luzarches (95) et notamment la zone à urbaniser dans l'ex ferme DUWER , où nous avons un projet de 20 lots à bâtir ,  
Pensez-vous que le toit terrasse pour les garages sera autorisé .. ?  
et quelle dimension de tuiles sera demandée ?  
Nous travaillons actuellement sur des modèles de maisons , et ces informations seraient utiles ...

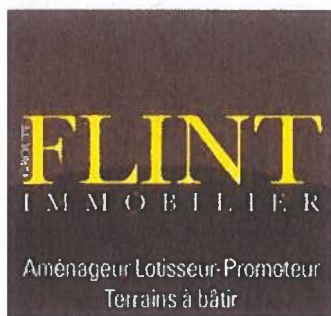
Avec mes remerciements ,

Bien cordialement

**Didier FLINT**  
Président

Vice-Président  
Chambre Ile de France - Picardie

UNAM ( Union Nationale des Aménageurs )  
GROUPE **FLINT IMMOBILIER**  
Terrains à Bâtir - Aménageur Lotisseur – Promoteur



Partenaire majeur



## Didier Flint

---

**De:** Didier Flint  
**Envoyé:** mercredi 5 juin 2024 11:36  
**À:** 'Nicolas THIMONIER'  
**Cc:** Michel Mansoux'  
**Objet:** TR: PLU LUZARCHES (95)  
**Importance:** Haute

Bonjour Monsieur THIMONIER ,

Le projet de lotissement en 20 lots à bâtir que nous avons présenté à Monsieur MANSOUX , le PNR - Mr MEURANT , préalablement à la révision du PLU et qui avait donc obtenu accord de principe , ne semble pas réalisable au vu du règlement du PLU , ce qui me surprend ...

Pouvons-nous organiser rapidement une réunion en Mairie en votre présence afin de voir comment remédier à cela ... ?

Bien cordialement

**Didier FLINT**  
Président

Vice-Président  
Chambre Ile de France - Picardie

UNAM ( Union Nationale des Aménageurs )  
GROUPE **FLINT IMMOBILIER**  
Terrains à Bâtir - Aménageur Lotisseur – Promoteur



Partenaire majeur



**De :** Didier Flint  
**Envoyé :** lundi 3 juin 2024 18:47  
**À :** 'Nicolas THIMONIER'  
**Objet :** RE: PLU LUZARCHES (95)  
**Importance :** Haute

Monsieur THIMONIER ,

A la lecture du règlement de la zone UD j'ai quelques inquiétudes , à savoir :

La hauteur des constructions qui ne permet pas de R+1...



M<sup>me</sup> BOSSUTO. Les papiers.  
Très préoccupée par les projets envisagés dans le quartier  
de la gare où il est prévu de densifier les constructions  
(parcelles 78, 79, 151, 152, 153, 154 et 283)  
parallèles à démolir pour les remplacer par des immeubles  
à construire !!!

M<sup>me</sup> COLLOT

- M<sup>me</sup> COLLOT soulève 2 problèmes (indépendant du P.V.)
- 1) Elle se situe juste à côté des poubelles extérieures (2)  
1 pour les emballages, 1 pour les déchets organiques  
à chaque fois que ces poubelles sont vidées, des projets  
diverses, solides ou liquides, sont attachés dans  
le jardin de M<sup>me</sup> COLLOT
  - 2) M<sup>me</sup> COLLOT voudrait savoir quels travaux vont  
avoir lieu Rue Boqueumont pour les aménagements  
de la ligne électrique qui alimente la Rue,  
Boqueumont, et quels impacts seraient susceptibles  
d'affecter son logement.

ColLOT

M<sup>me</sup> BONNASSIE → Ancrrier joint.

Ancrrier M<sup>me</sup> BONNASSIE.

M<sup>me</sup> BONNASSIE Géraldine

EZANVILLE 25 JUIN 2024

objet: Demande d'information

Monsieur

J'ai participé à la réunion publique le 24 Mai 2024 à la mairie de Suzarches, relative à la révision du plan local d'urbanisme.

Je me permets d'apporter une observation, suite à cette réunion.

Je suis propriétaire d'une terre,

Cette terre mesure 3560 m<sup>2</sup> et se situe sur la route des cerisiers ainsi que sur l'autre route, en bas. J'ai hérité au décès de mon Père, Monsieur Edouard LEDUC, de cette terre. (décédé en janvier 1979).

Cette parcelle est louée à un agriculteur, d'Asnières/oise et souvent en jachère.

De nombreux pavillons ont été construits autour dans le cadre d'un programme immobilier.

Ainsi que le centre de tri de La Poste, à proximité. J'ai donc posé la question, en fin de séance, la réponse de Monsieur le Maire:

" Cette parcelle est située en Zone naturelle du PLU et elle est concernée par des mesures gouvernementales "

Il s'agit d'une zone de ruissellement et d'assainissement fluvial.

TSVF

Le centre de tzi, à l'époque, aurait pu également figurer en Zone naturelle.

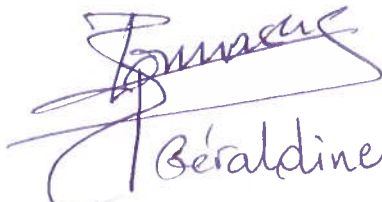
Le classement en Zone N permet de préserver des espaces naturels, quelques arbres subsistants au bout de cette parcelle.

Ce terrain pourrait être affecté à d'autres besoins.

Comme je vous en avais parlé, à la fin de cette réunion, les années passent... J'aimerais savoir si une évolution du plan local d'urbanisme pourrait, un jour être envisagé.

Je vous remercie de la bienveillante attention que vous accorderez à ce courrier.

Je vous prie de croire, monsieur, à l'expression de ma meilleure considération.

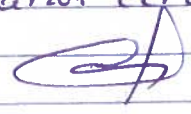
  
Béraldine BONJASRE

section Z. NV

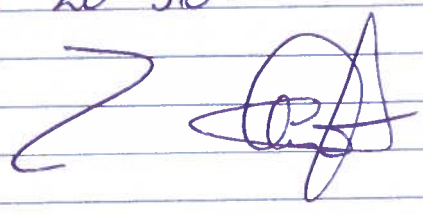


QUE NEUDEC Eleonore

au sujet d'un projet de Parking, parcelle AC 750.  
qui lui a été communiqué par la Commune  
lors de l'achat de la parcelle Antiqua (AC 749)  
Ce projet ne figure pas sur le plan du PLU révisé  
M<sup>me</sup> QUE NEUDEC fera part d'une observation écrite



permanence close à 20<sup>h</sup> 30



## Shirley Gaillet

---

**De:** Grégory CALVO >  
**Envoyé:** mardi 2 juillet 2024 15:02  
**À:** Enquête Publique  
**Objet:** Luzarches Observation PLU 4C

**Importance:** Haute

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je tiens à porter à votre connaissance une erreur matérielle qui s'est glissée dans le projet de règlement de PLU « 4C »

En tant qu'agent immobilier, je suis en relation avec la mairie de Luzarches pour la cession d'une parcelle de terrain d'un peu plus de 2000 m<sup>2</sup> sur laquelle se trouve le manoir Lavigne, faisant partie de l'OAP de la propriété Lavigne, qu'il est prévu d'intégrer à la zone Ud.

La mairie de Luzarches verrait d'un bon œil que cette parcelle soit aménagée en hôtel de charme, donc à usage commerciale. Or, il se trouve que cette parcelle se trouve à plus de 25 mètres de la voie la desservant, à savoir l'allée du Pays de France.

C'est pourquoi il est prévu au bas de la page 36

*- Sauf dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, Cf : pièce n°3 du PLU), toute construction nouvelle **d'habitation**, ou transformation d'une construction existante en habitation, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.*

Il y a donc une erreur dans la rédaction de ce paragraphe : il convient de supprimer le terme « **d'habitation** » pour autoriser une la construction commerciale sur cette parcelle située à plus de 25 m de l'allée du Pays de France.

J'espère que cette erreur pourra être corrigée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

**Grégory CALVO,**

**Gérant.**



## **Shirley Gaillet**

---

**De:** Eléonore Q.  
**Envoyé:** jeudi 4 juillet 2024 00:17  
**À:** Enquête Publique  
**Cc:** Florent Lepeuve  
**Objet:** Révision du PLU de la commune de Luzarches – Enquête publique  
**Pièces jointes:** Courrier de la mairie - Projet de parking publique 16b rue Bonnet 22.10.20.pdf; Extrait Lusareca n°2 Hiver 2021.pdf; Courrier Commissaire Enquêteur - Révision PLU Luzarches 2024.pdf

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Comme convenu lors de notre échange du 27 juin dernier, veuillez trouver ci-joint le courrier explicatif sur nos observations concernant la révision du PLU de Luzarches et plus particulièrement le zonage de la parcelle AC 750.

Vous en souhaitant bonne réception,  
Bien cordialement,

Mme Quéneudec & Mr Lepeuve





Luzarches, le 22 octobre 2020

**Objet : Projet de parking public 16 Bis rue Bonnet**

Bonjour Mesdames et Messieurs,

Je vous remercie pour votre courrier du 12 octobre 2020 qui a retenu toute mon attention.

Votre inquiétude est naturelle et je tiens à vous expliquer en détail pourquoi vous pouvez être rassurés !

**1) La propriété de Madame Cauet dispose d'une grande façade sur la rue Bonnet qui valorise énormément la propriété puisqu'un promoteur peut y construire un immeuble respectant le règlement de la zone UA (centre-ville), soit 14 mètres de hauteur au faitage et construction sur les deux limites séparatives. Un promoteur peut soit conserver la maison ancienne et construire un immeuble dans la partie EST du terrain, soit demander la démolition de l'ensemble pour édifier une construction neuve.**

Si le projet respecte les dispositions du PLU, la mairie ne pourra pas s'y opposer.

Je vous laisse imaginer les conséquences des pertes d'ensoleillement, de vue et de luminosité d'un tel projet. Vous avez un excellent exemple d'une telle situation pour l'immeuble en construction près de la gare, où le pavillon au 8 rue Erik Satie se retrouve quasiment privé de soleil et de luminosité.

**2) En effet, la municipalité a pour projet d'aménager un parking d'une vingtaine de places sur cette parcelle, mais, comme vous pouvez vous en convaincre sur le plan ci-joint, une grande partie du fond de la propriété se trouve en « trame verte et bleu » et sera conservée en espace vert. Les voisins du fonds de parcelle ne seront donc pas du tout impactés par notre projet.**

D'autre part les voisins à l'OUEST (16 rue Bonnet) et à l'EST (contre le 18 rue Bonnet) ne subiront aucune nuisance du fait qu'un espace vert sera aménagé tout le long des limites séparatives (croquis de principe ci-joint).

Je précise que le niveau du terrain sera conservé voire légèrement abaissé afin de réduire les effets visuels du stationnement, les véhicules se retrouvant en léger contrebas.

**3) Par rapport à la sécurité nous prévoyons de fermer le parking à une certaine heure le soir et de le réouvrir le matin, en utilisant un dispositif automatique, les ayant-droits de la nuit étant munis d'une télécommande pour accéder au parking.**

**4) La valeur de votre propriété ne sera en aucun cas affectée par ce projet. Au contraire notre projet valorisera votre bien car, non seulement un parking public à proximité d'une habitation est fortement apprécié mais, en plus, il garantit qu'il n'y aura aucune atteinte à l'ensoleillement ou à la luminosité.**



5) L'aménagement de ce type d'espace figure en point essentiel de notre programme aux élections municipales de 2020. Il engage notre équipe et correspond parfaitement à l'intérêt général qui consiste dans ce domaine à augmenter les capacités de stationnement en centre-ville.

Cet aménagement concourra à pouvoir dégager le champ de foire de son rôle actuel de parking très fortement critiqué par l'architecte des bâtiments de France qui ne peut tolérer ce stationnement sur un espace classé qu'à titre tout à fait temporaire.

6) En l'espèce, comme je vous l'ai expliqué précédemment, l'intérêt général de la population et vos intérêts privés se rejoignent tout à fait ; c'est un hasard mais c'est une chance aussi pour tout le monde.

7) La commune de Gouvieux constitue pour nous un exemple à suivre en matière de stationnement ; si vous vous y rendez, vous vous rendrez compte que la commune s'est rendu acquéreur au fil du temps d'un certain nombre de terrains qu'elle a aménagés en parkings, dans l'intérêt de tous ;

Par rapport à cet exemple, notre projet se distingue par notre volonté d'y inclure des espaces verts et de le fermer la nuit.

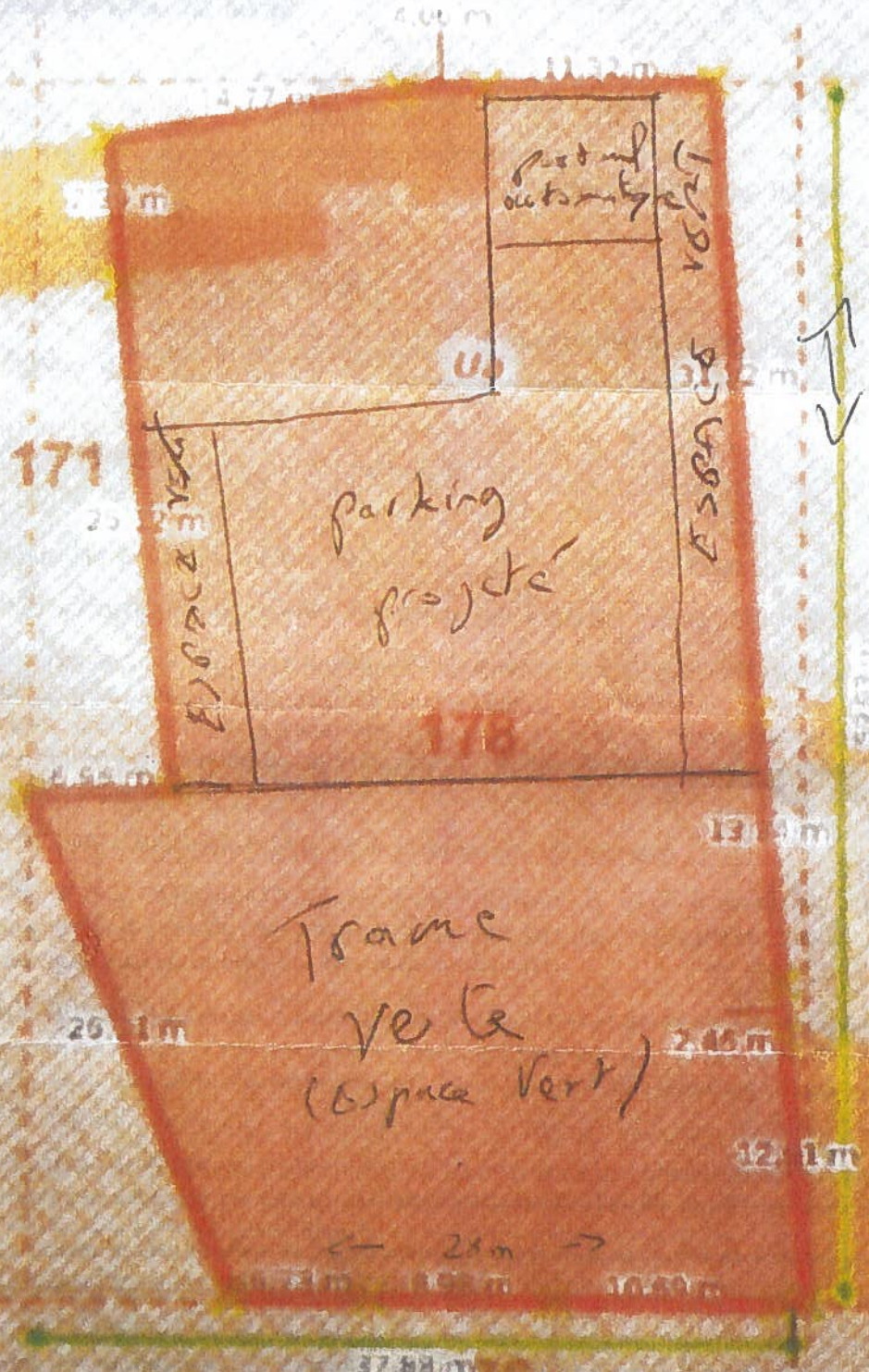
Bien évidemment, je reste à votre disposition pour échanger plus précisément sur ce projet.

Bien amicalement.

Votre Maire,

Michel MANSOUX



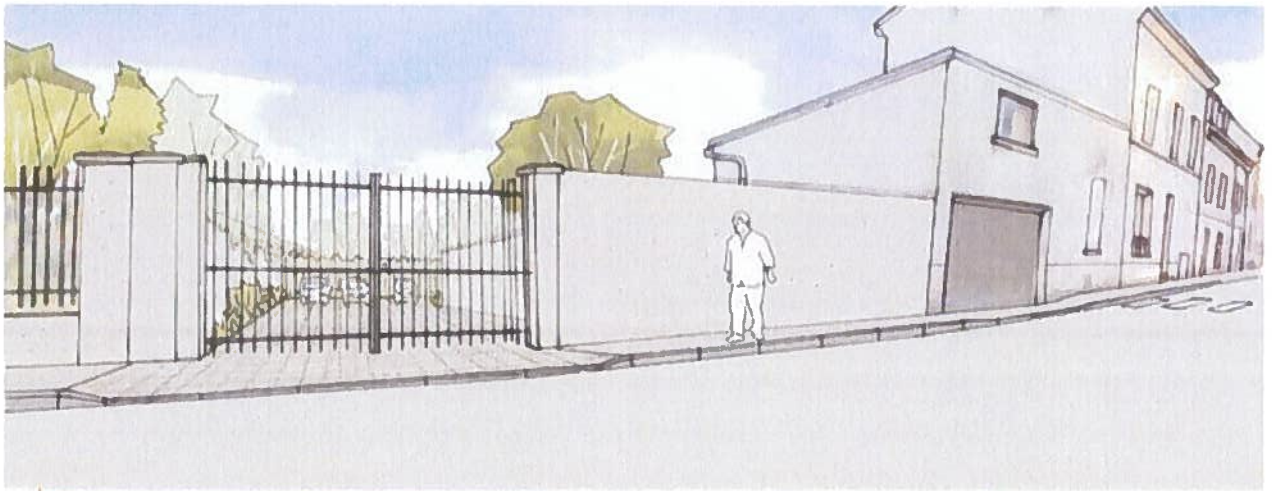


Perimetre 183.63 m  
 Surface 18 a

176

184





Croquis de la proposition d'aménagement du parking, rue Bonnet. Vue depuis la rue



## Engagements de Campagne

### BIENTÔT, UN PARKING PAYSAGÉ RUE BONNET

Lors du dernier conseil municipal, les élus ont décidé d'acquérir une parcelle de terrain de 1400 m<sup>2</sup>, pour un montant de 120 000 €, située au 16 bis rue Bonnet. Ce terrain fera l'objet d'un aménagement qui permettra d'accueillir une quinzaine de places de stationnement ainsi qu'un emplacement réservé aux motos.

Ce parking contribuera à libérer la Place de la République, espace public majeur et remarquable de Luzarches, envahi par les voitures. À terme, la Place sera réhabilitée afin de lui redonner sa destination d'origine d'espace vert dédié aux piétons.

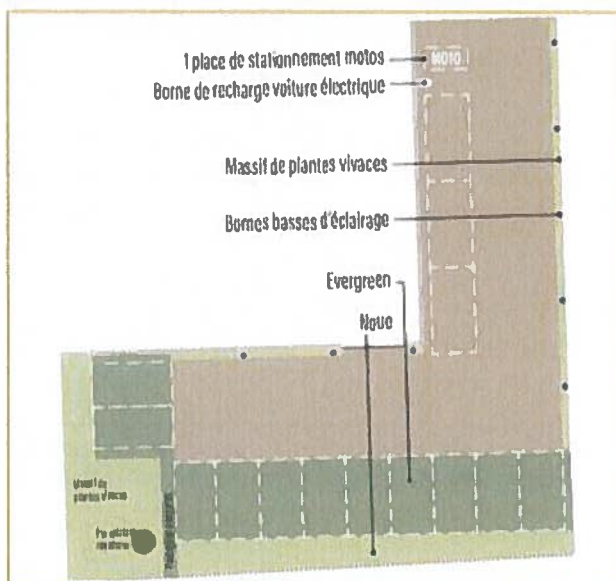
Ce futur parking sera traité comme une cour jardinée, avec des revêtements carrossables limitant l'imperméabilisation du sol afin d'éviter l'aspect routier. Le très beau pin sera conservé, des massifs de plantes vivaces seront installés aux pieds des murs. Ce parking sera équipé d'une borne de recharge électrique.

### RELOCALISATION DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

Depuis mars 2016, les services techniques municipaux sont logés dans des hangars loués par la commune au Golf de Mont Griffi. Leur relocalisation dans un bâtiment communal est indispensable afin d'optimiser l'organisation du travail, d'améliorer ainsi les services apportés à la population et de faire l'économie d'un loyer conséquent.

La ville a privilégié la réhabilitation et l'extension du hangar aujourd'hui à usage de stockage, Allée des Cerisiers. Des espaces confortables, adaptés au travail quotidien de ses agents et sécurisés ont été pensés sur une superficie de 422 m<sup>2</sup>.

Coût projeté de l'opération : 555 877,70 € TTC  
Subventions attendues (Région et Département) : 324 261,99 €  
auxquelles s'ajoutera la récupération de la TVA de 16,40 %



Vue d'ensemble - aménagement parking rue Bonnet



## En toute transparence

Suite à la vente de l'ancien Centre Technique Municipal à un promoteur, la ville loue des locaux au Golf.

Montant du loyer mensuel : 2 500 € TTC

Coût pour la ville de mars 2016 à décembre 2020 : 145 000 €

La relocalisation du CTM sera source d'économie pour la ville.

Mme Quéneudec Eléonore  
Mr Lepeuve Florent

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Mairie  
95270 LUZARCHES  
[ep.luzarches@luzarches.net](mailto:ep.luzarches@luzarches.net)

Luzarches, le 30 Juin 2024

Objet : Révision du PLU de la commune de Luzarches – Enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je fais suite à notre entrevue du jeudi 27 Juin 2024 dernier en Mairie de Luzarches relative à l'enquête publique.

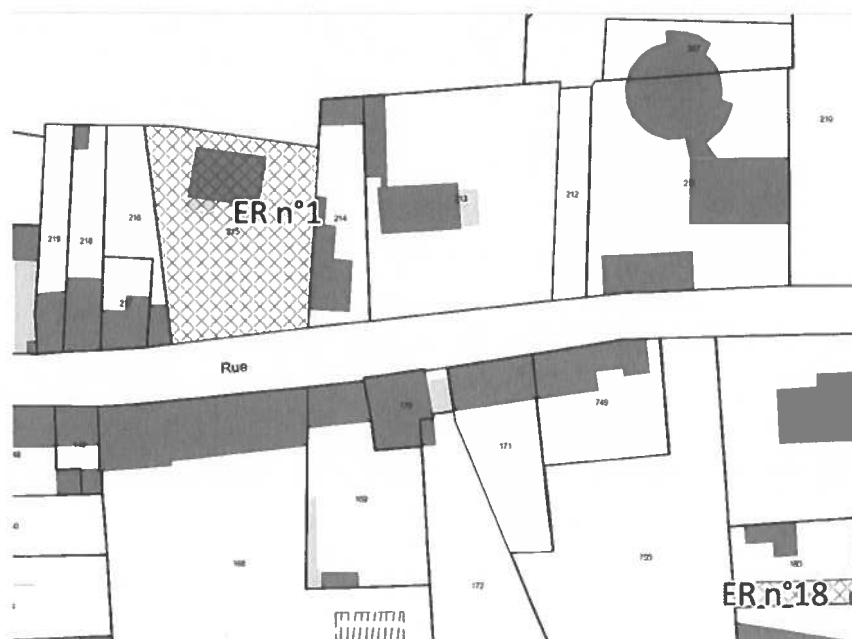
Comme indiqué lors de notre échange, nous nous interrogeons en plusieurs points sur le zonage fait de la parcelle AC 750.

Dans le rapport de présentation en page 149, il est mentionné :

*« Un nouveau parc de stationnement, envisagé pour une quinzaine de places, est prévu sur l'emprise en cœur d'îlot rue Bonnet (ER n°1). L'aménagement d'une voie d'accès directement depuis la place de la République vers ce futur parking est envisagé (ER n°18). »*

Dans le document 4d – Règlement – annexe emplacements réservés (page 5), l'ER n°1 est établi sur la parcelle AC 215 alors que l'ER n°18 est positionné au niveau des parcelles AC 180p et n°181p donnant sur la parcelle AC 750.

Y a-t-il une erreur dans le positionnement des emplacements réservés ? La formulation de la phrase « vers ce nouveau parking » prête à confusion, puisque précédemment il est fait mention du parking en ER n°1.







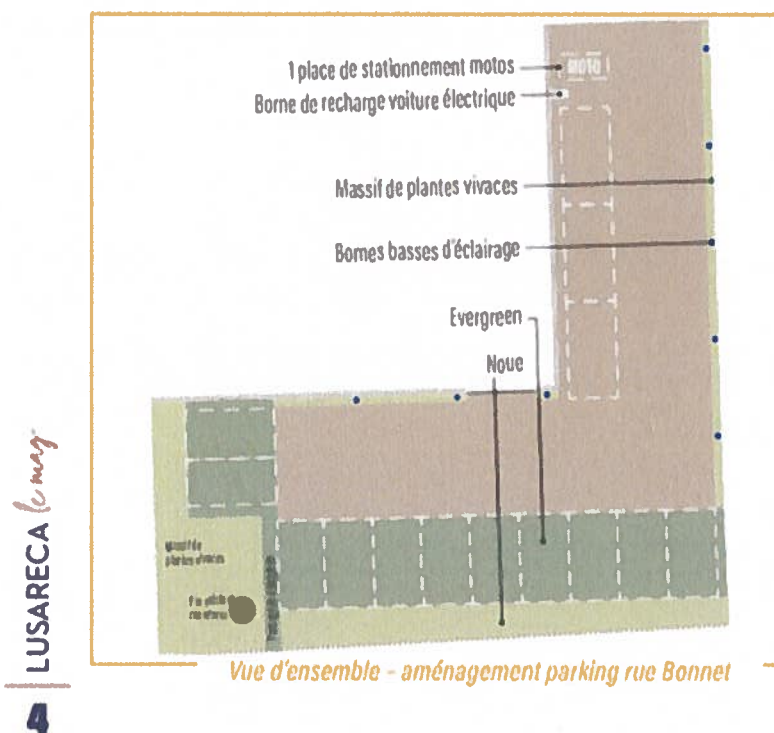
Lors de l'achat de notre maison qui se situe sur la parcelle AC 749, nous avons reçu un plan projeté du futur parking (cf Lot B).

La parcelle initiale a fait l'objet d'une division suite à la préemption de la mairie d'une partie du terrain.



Ce projet d'aménagement de parking a été mentionné dans le Lusareca n°2 Hiver 2021 page 4 (en pièce jointe). Il y est précisé que le terrain de 1400m<sup>2</sup> fera « l'objet d'un aménagement qui permettra d'accueillir une quinzaine de places de stationnement [...] Ce futur parking sera traité comme une cour jardinée ».

Bien que la vue d'ensemble indiquée ne reprenne pas l'ensemble de la parcelle, on peut constater qu'après les places de parking, c'est une zone de verdure.



Nous réitérons donc notre interrogation sur la non-prolongation de la zone Uaj ainsi que notre crainte si elle reste en zone UA, ceci pourrait laisser libre place à tout projet de construction qui respecterait les normes du PLU. Pouvant avoir pour conséquence des pertes d'ensoleillement, de vue et luminosité et perte sur la valorisation des parcelles avoisinantes.

En vous remerciant par avance de l'attention portée à notre demande, nous nous tenons à votre disposition pour toute précision nécessaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations respectueuses.

Eléonore Quéneudec

Florent Lepeuve

Pièces jointes :

- Courrier aux riverains du 16b rue Bonnet
- Page 4 du Lusareca n°2 Hiver 202