

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

05U22

Rendu exécutoire
le

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :
Septembre 2024

11

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

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 26 septembre 2024

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 05U22

Rendu exécutoire
le

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :
Septembre 2024

11a

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

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 26 septembre 2024

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

COMMUNE de LUZARCHES
REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME
ELABORATION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Dossier N° E 24000019 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 03 JUIN au 04 JUILLET 2024
RAPPORT d'ENQUETE
30 JUILLET 2024

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

M. le Maire de Luzarches

Tribunal Administratif de Cergy Pontoise

AVANT PROPOS :

Rappel du rôle de l'enquête publique et du commissaire enquêteur

Cette introduction a pour but de préciser, pour le public non familier des procédures administratives et notamment des enquêtes publiques, le contexte de ces enquêtes et le rôle du commissaire enquêteur.

La procédure d'enquête publique concerne les opérations définies par l'article L 123-2 du code de l'environnement, c'est-à-dire tous les projets ou plans et programmes ayant un impact sur l'environnement au sens large, naturel ou humain, qu'ils soient portés par de personnes publiques ou privées, élaborés à partir des études techniques préalables nécessaires pour en démontrer la faisabilité et en identifier les impacts et, en général, après une phase de concertation avec le public.

L'élaboration des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) ainsi que leur révision ou, dans certains cas, leur modification sont concernés par cette procédure.

Lors de cette enquête, toute personne ou organisme directement concerné ou pas, peut exprimer son avis sur le projet, émettre des observations ou faire des propositions contradictoires, qu'elle consignera sur un registre papier ou sur un registre dématérialisé.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur doit entendre toute personne qui le souhaite, il est chargé de recueillir ces avis, écrits ou oraux, de les analyser et d'en faire la synthèse puis de les transmettre au porteur du projet afin qu'il en tienne compte dans son projet final.

Le commissaire enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif, à partir d'une liste d'aptitude départementale.

Ce n'est pas un « expert » des sujets soumis à l'enquête, mais il doit disposer des compétences lui permettant de comprendre et analyser les opérations soumises à l'enquête.

Il doit être indépendant, avoir le souci de l'intérêt général, être sensible aux problèmes liés à l'environnement, et être capable d'apprécier l'acceptabilité sociétale et/ou environnementale du projet soumis à l'enquête.

Il doit s'assurer que l'information du public est la plus large et la plus adaptée possible.

A l'occasion des permanences, il doit être apte à aider le public à la compréhension de sujets qui peuvent être complexes sur le plan technique ou réglementaire.

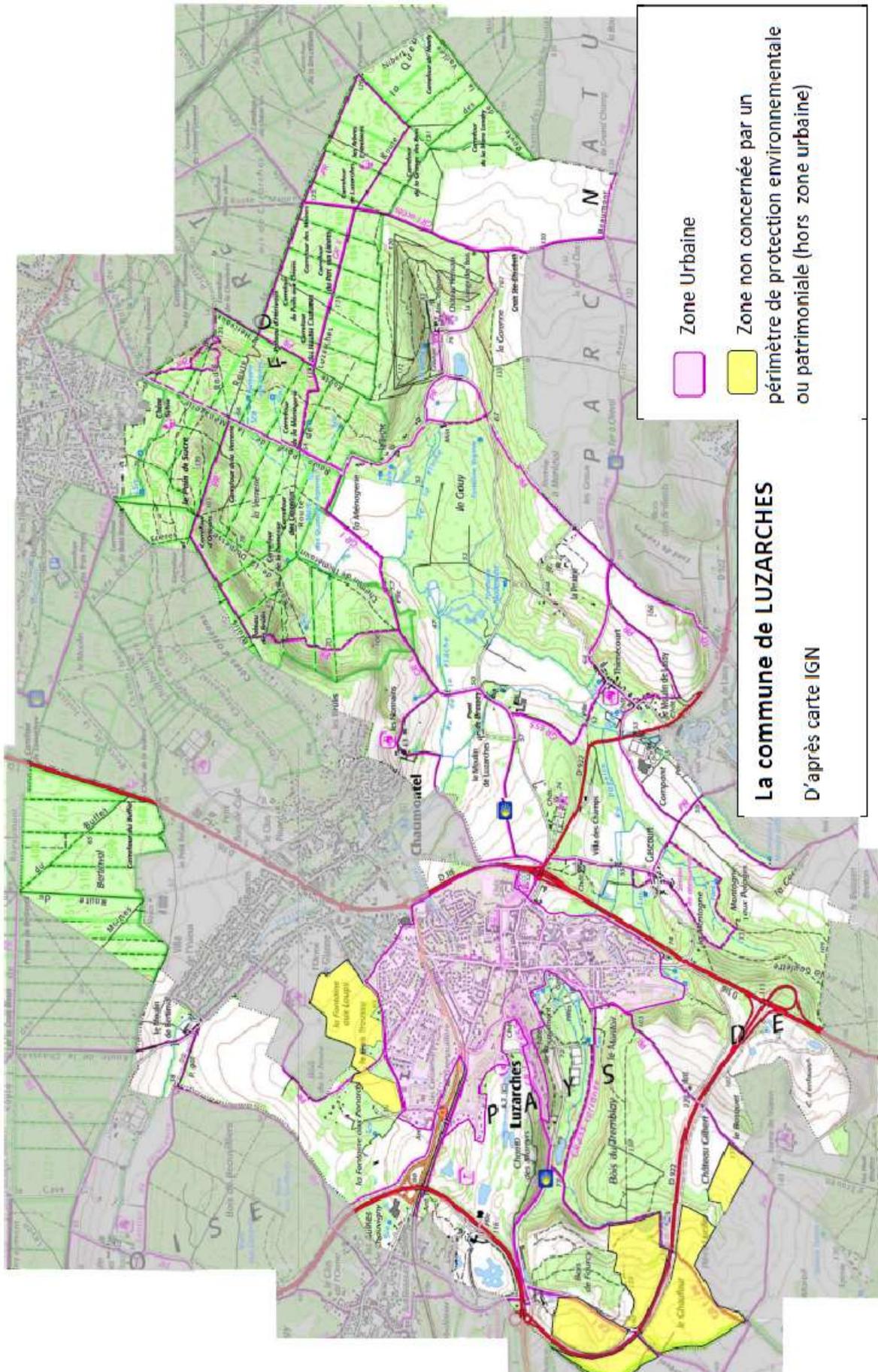
En fin d'enquête, dans le délai d'un mois, le Commissaire Enquêteur remet son rapport au porteur de projet et à l'administration compétente. Ce rapport est public.

Ce document comporte deux parties indépendantes :

- Le rapport proprement dit qui est une retranscription fidèle du déroulement de l'enquête et l'analyse et la synthèse de toutes les observations du public et des réponses du porteur de projet.
- Les conclusions du commissaire enquêteur : son avis personnel et motivé. Cet avis peut être favorable, favorable sous réserve, ou défavorable.
Cet avis reste consultatif : les décisionnaires du projet restent libres de suivre ou non cet avis.

Table des matières

1	GENERALITES, CONTEXTE ET OBJET DE CETTE ENQUETE PUBLIQUE :	4
1.1	La commune de LUZARCHES :	4
1.2	Le contexte administratif :	6
1.3	La révision du PLU : préparation, objectifs	6
1.4	Elaboration du RLP	7
2	EXAMEN du DOSSIER :	8
2.1	Composition de dossier soumis à l'enquête:	8
2.2	Le PADD :	9
2.3	Examen du projet PLU, les enjeux :	9
2.3.1	Les évolutions du projet comparé au PLU actuel :	9
2.3.2	L'évolution démographique, conformité avec le SDRIF :	10
2.3.3	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :	11
2.3.4	Les enjeux environnementaux :	11
2.3.5	Les enjeux patrimoniaux :	12
2.3.6	Les activités économiques :	12
2.3.7	Nuisances, santé, bien être :	12
2.4	Examen du RLP :	12
3	ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	13
3.1	Préparation de l'enquête :	13
3.2	Information du public, publicité légale :	13
3.3	Période de l'enquête :	14
3.4	Clôture de l'enquête :	14
3.5	Bilan comptable des observations :	14
3.6	Après la période de l'enquête :	15
4	ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE :	15
4.1	Avis du public :	15
4.2	Avis des PPA :	15
4.3	Observations du commissaire enquêteur : règlement graphique	16
4.4	Avis de l'Etat concernant le RLP :	16



1 GENERALITES, CONTEXTE ET OBJET DE CETTE ENQUETE PUBLIQUE :

La présente enquête est une enquête unique portant sur deux projets :

- ❖ La révision du PLU de la commune
- ❖ L'élaboration du Règlement Local de Publicité, qui sera annexé ensuite au PLU révisé

1.1 La commune de LUZARCHES :

La commune compte une population d'un peu plus de 4 800 habitants (INSEE 2020) en progression de 1,2 % depuis 2014.

Luzarches est la plus grande commune du Val d'Oise avec une superficie administrativement reconnue de 2052 ha, (Réf. Institut Paris Région) alors que les outils informatiques actuels (SIG) portent celle-ci à environ 2062 ha.

Elle se situe aux confins NE du département, limitrophe avec le département de l'Oise, à environ 30 Kms au Nord de Paris, 30 Kms à l'Est de Pontoise et 25 Kms au NW de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

En raison de sa grande étendue, la commune est limitrophe avec 12 autres communes, dont trois dans le département de l'Oise. Elle est sans liaison routière directe avec certaines d'entre elles.

Deux axes routiers principaux convergent vers Luzarches :

L'un, Sud – Nord, RD 316, entre Paris et Creil – Amiens, contourne maintenant l'agglomération de Luzarches par l'Est

Le second, Est – Ouest, entre Ermenonville et Persan, a également été en partie dévié dans la partie Sud-Est de la commune

Une voie ferrée, la ligne H, relie Luzarches (terminus de la ligne) à Paris - Gare du Nord, en environ 50 mn avec un train toutes les heures.

La géologie de la commune est essentiellement constituée de calcaires, marnes et argiles, avec une dominante argileuse, qui confère aux sols un caractère humide souvent marqué.

En bordure sud de la commune affleurent des niveaux de sable qui ont fait l'objet, il y a quelques années, d'une exploitation en carrière puis d'un remblaiement par des Déchets Non Dangereux.

La vallée de l'Ysieux traverse la commune en son centre. Elle est alimentée sur ses deux rives par de nombreux ruisseaux (notamment les rus de Popelin, de la Flache et du Pontcel) qui contribuent à accentuer le caractère humide avéré ou probable sur des superficies importantes.

Luzarches peut être qualifiée de « commune verte ».

Le MOS (mode d'occupation des sols – Institut Paris Région) donnait pour l'année 2021 les répartitions suivantes :

- Espaces naturels agricole et forestiers : 1655 ha, soit 80% de la superficie de la commune
 - Dont en forêt : 978 ha
- Espaces artificialisés : 396 ha,
 - Dont la zone urbaine : 160 ha environ (8 % de la commune)
 - Dont le Golf : 120 ha environ

Les espaces agricoles (un peu plus de 600 ha) sont dispersés sur le territoire de la commune, plutôt en partie méridionale.

La commune de Luzarches est d'une grande richesse sur le plan patrimonial :

Cinq édifices font l'objet d'un classement au titre de monuments historiques :

Au sein de la zone urbaine :

- Eglise Saint Côme Saint Damien (XI – XIIème siècle)
- Le Prieuré de Saint Côme (XIIème siècle)
- La Halle sur la place du marché (XIVème siècle)

Sur le domaine d'Hérivaux :

- La grange aux dîmes (XIIème siècle)
- L'Abbaye

D'une manière plus large, les enjeux patrimoniaux de la commune font l'objet de trois sites classés et d'un site inscrit :

- La vallée de l'Ysieux et de la Thève (2002) sur les 3/4 du territoire de la commune
- Le domaine de Chantilly (1960) : toute la forêt au Nord de la commune
- L'abbaye d'Hérivaux (1982) 149 ha, uniquement sur le territoire de Luzarches
- Site inscrit du domaine de Royaumont (1969) forêt à l'extrémité Nord de la commune

A ce riche patrimoine, il faut ajouter de nombreux châteaux et petit patrimoine bâti (fontaines, lavoirs, ponts, fermes, portes, maisons anciennes...)

La richesse de Luzarches s'exprime également sur le plan environnemental. Le territoire de la commune comprend 5 périmètres de protection à caractère écologique :

- Une zone Natura 2000 dite « des forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi »
- La ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) des forêts picardes se superpose en partie et excède le périmètre de la zone Natura 2000
- Deux ZNIEFF de type 1 : « le Moulin de Luzarches » et « la Forêt de Coye, les Hautes Coutumes »
- Une ZNIEFF de type 2 : « la vallée de la Thève et de l'Ysieux » qui couvre près des 3/4 du territoire de la commune

A ces périmètres, il faut y ajouter cinq sites d'intérêt écologiques (SIE) identifiés dans la charte du PNR « Oise Pays de France », qui, pour beaucoup, font partie intégrante des périmètres précédemment cités :

Le territoire communal comporte également un ENS (Espace Naturel Sensible) départemental dit « Bois et marais de Gouy » sur un domaine relativement étendu entre le bourg et le domaine d'Hérivaux;

Enfin, le PNR et le SRCE soulignent des espaces sensibles : corridors écologiques, réservoir de biodiversité, secteurs de mares et de mouillères....

Au total, la quasi-totalité du territoire de la commune (hors zone urbaine) est concernée par un (ou des) périmètres de protection environnementaux ou patrimoniaux. Seuls environ une centaine d'hectares (hors zone urbaine) sont exempts de tels périmètres.

Les activités présentes sur la commune génèrent 1022 emplois (INSEE 2020)

Celles-ci sont surtout des activités de commerce, d'artisanat et de services qui sont dispersées au sein de la zone urbaine : il n'existe pas à Luzarches de zone d'activité dédiée.

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est présente sur le territoire de la commune.

L'activité agricole, majoritairement (> 60%) tournée vers les productions de grandes cultures (céréales, oléagineux), est pratiquée par des exploitants qui n'ont pas leur siège sur la commune.

Les activités équestres sont importantes sur la commune et complètent les activités agricoles (élevage, dressage) et de loisir.

Luzarches est également le siège d'une activité originale, reconnue au patrimoine immatériel de l'Unesco : la fauconnerie. Avec plusieurs dizaines d'oiseaux, elle pratique des activités de spectacles ou d'effarouchement et de formation professionnelle de soigneur-fauconnier.

L'activité principale reste le tourisme, essentiellement lié à la présence du Golf de Mont Griffon, sur un périmètre de 120 ha, et son hôtellerie de plus de 50 chambres.

1.2 Le contexte administratif :

Luzarches fait partie de la Communauté de Commune « Carnelle Pays de France » (C3PF), dont elle est le siège, créée en 2003, qui compte 19 communes, avec une population de plus de 32 000 habitants. La C3PF a élaboré un PCAET (plan Climat Air Energie Territorial) avec lequel le PLU de Luzarches doit être compatible.

Le territoire de Luzarches est entièrement inclus dans le périmètre du PNR Oise Pays de France. Le PLU doit donc être compatible avec les orientations et les mesures déclinées dans la Charte et le PCET (Plan Climat Energie Territorial) établi par le PNR.

Commune de la région Ile de France, le PLU de Luzarches devra être compatible avec les documents d'urbanisme supra communaux et les divers schémas directeurs régionaux, et notamment :

- Le SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France,
- Le SDAGE : Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine
- Le SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Le SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
- Le SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie

Elle n'est pas directement concernée par le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulles sauf sur quelques mètres de sa bordure sud

1.3 La révision du PLU : préparation, objectifs

Le PLU actuel a été approuvé le 21 Décembre 2011 (avant l'approbation du SDRIF en 2013).

Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications (simplifiée ou non) en 2013, 2015, 2018, 2020.

La version actuellement en vigueur résulte de la dernière modification, approuvée le 1^{er} Juillet 2021.

La révision du PLU a été décidée par une délibération du conseil municipal en date du 04 Mars 2021. Cette même délibération fixait les modalités de la concertation publique à mettre en place au cours de l'élaboration du projet de révision du PLU.

Les objectifs de cette révision portent essentiellement sur :

- La mise en conformité du PLU avec les principaux schémas directeurs régionaux, notamment le SDRIF et le SRCE

- La mise en conformité avec la Charte du PNR approuvée en Janvier 2021
- Réétudier l'aménagement de la zone 2AU du PLU actuel (zone du château de la Motte)
- La prise en compte des déplacements urbains d'Ile de France.

Les orientations générales du PADD du futur PLU révisé ont été débattues et approuvées lors de la séance de Conseil municipal en date du 1^{er} Décembre 2022.

Le projet de PLU révisé a été présenté aux PPA à deux reprises le 21 Octobre 2021 et le 19 Octobre 2023.

Le projet de PLU révisé a été arrêté par une délibération du Conseil Municipal en date du 12 Décembre 2023, en même temps que le bilan de la concertation préalable.

Celle-ci s'est déroulée du 04 Mars 2022 au 12 Décembre 2023, conformément aux dispositions prises lors de la délibération du 1^{er} Mars 2021. Les observations formulées ont été peu nombreuses (14) et ont été prise en compte dans le projet de PLU arrêté.

Cette concertation a été « prolongée » par une réunion publique d'information et d'échange qui s'est tenue en Mairie de Luzarches le 24 Mai 2024.

Celle-ci faisait donc également office de réunion d'introduction à l'enquête publique qui allait suivre à compter du 04 Juin.

1.4 Elaboration du RLP

La commune ne dispose pas actuellement d'un règlement local de publicité. C'est donc le règlement national qui s'applique au territoire de la commune (agglomération de moins de 10 000 habitants, dans une unité urbaine de plus de 100 000 habitants).

Etant commune incluse dans le PNR Oise Pays de France, la publicité est interdite dans l'agglomération de Luzarches. Elle l'est également hors agglomération (Art L 581-7 & L 581-8 du code de l'environnement).

L'établissement d'un RLP permet d'assouplir certaines règles.

- ❖ L'élaboration du RLP a été prescrite par une délibération du conseil municipal en date du 12 Décembre 2023.
- ❖ La concertation préalable s'est déroulée du 28 Décembre 2023 au 27 Février 2024
- ❖ Réunion technique et de présentation avec les parties prenantes le 22 Janvier 2024
- ❖ Le bilan en a été tiré lors de la délibération du 28 Février 2024
- ❖ Le projet de RLP à été arrêté le 29 Février 2024
- ❖ Un arrêté du Maire en date du 16 Mai 2024 a fixé les limites de l'agglomération de Luzarches.
- ❖ La réunion de la CDNPS a émis un avis favorable le 30 Mai 2024.

2 EXAMEN du DOSSIER :

2.1 Composition de dossier soumis à l'enquête:



Sous ce titre du site internet de la commune étaient listés les documents composant ce dossier :

0 - Actes administratifs

- 1 - Rapport de présentation
- 1bis - Rapport de présentation - résumé non technique
- 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a - Règlement graphique zonage 1_7000e
- 4b - Règlementation graphique zonage 1_2000e
- 4c - Règlement écrit PLU Luzarches
- 4d - Règlement - Annexe emplacements réservés
- 5 - Annexes sanitaires
- 5b - Plan des réseaux
- 6a - Annexe des servitudes d'utilité publique
- 6b - Plan des servitudes d'utilité publique
- 7 - Informations jugées utiles
- 8 - Notice nuisances acoustiques
- 8b - Plan des nuisances acoustiques
- 9 - Avis des personnes publiques consultées et réponses apportées
- 10 - Avis de la MRAE et réponses proposées
- RLP - Arrêté fixant la limite de l'agglomération
- RLP - Projet
- RLP - Bilan de concertation
- RLP - Arrêt du projet
- 11 - Complément : diagnostic écologique de Luzarches
- 12 - Registre d'observation du public - PLU
- 13 - Registre d'observation du public - RLP

Ce dossier apparaît donc complet.

Par ailleurs, les pièces 12 & 13 font état de l'ensemble des observations formulées par le public (registre, courrier, courriel) au cours de l'enquête. Ces deux pièces ont été alimentées au fur et à mesure du déroulement de l'enquête et ont donc été en permanence consultables par le public.

2.2 Le PADD :

L'objet du PADD est de définir les orientations générales en matière de politique d'aménagement et de développement économique de la commune, de règles d'urbanisme, de protection de l'environnement, de sécurité et du bien-être des habitants...

Sept orientations traduisent la politique de la commune, en résumé :

- Maîtriser le développement démographique en limitant la consommation foncière
- Permettre la construction de 350 nouveaux logements à l'horizon 2035 et maîtriser la densification
- Répondre aux besoins en équipements, services, loisirs de la population
- Veiller au bon fonctionnement des activités économiques (notamment agricole, équestres, golfiques) et à leur développement, favoriser les créations nouvelles,
- Sécuriser la circulation, optimiser le stationnement et favoriser les modes de déplacement doux
- Préserver le paysage, l'architecture locale et la biodiversité, garantir l'identité de la commune.
- Répondre aux enjeux environnementaux, prendre en compte les milieux naturels, la ressource en eau et les risques, encourager les opérations d'urbanisme durable

Le PADD doit également fixer « les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain consommation d'espaces ».

Cet aspect n'est pas traité dans le PADD, mais il est présenté de manière détaillée en page 119 du rapport de présentation.

2.3 Examen du projet PLU, les enjeux :

2.3.1 Les évolutions du projet comparé au PLU actuel :

Sur le fond, le projet n'apporte que peu d'évolutions par rapport au PLU actuel.

La modification principale porte sur la mutation de la zone 2AU (d'urbanisation future) actuelle, en zone Up, identifiée comme « pôle d'intérêt public de la ville de Luzarches ».

L'aménagement de cette zone a fait l'objet de nombreuses réflexions de la part de la commune mais également du PNR. Plusieurs projets ont été envisagés.

Ainsi, le rapport de présentation décrit, à de nombreuses reprises, divers projets : conservatoire de musique-danse- théâtre, extension du cimetière, colombarium, aire de jeux (boulodrome), deux parkings, quelques logements et le maintien d'un espace vert et d'une clairière. Ce projet est étayé par un plan scénario « retenu par le PNR ».

Cette présentation prête à confusion, car cette zone fait également l'objet de l'OAP n° 2 qui présente un plan très différent, donnant la priorité à la nature :

- Un espace vert arboré paysager sur l'essentiel de la zone, en tant que parc urbain, avec une esplanade centrale pouvant accueillir des festivités de plein air.
- Le « manoir Lavigne » ou « chalet » à restaurer et valoriser en hébergement touristique ou hôtel de charme
- Un parking public arboré
- La création de 6 logement maximum.

Une seconde évolution notable concerne les zones agricoles (A) qui ont progressé de 60 ha au détriment de la zone N : les zones agricoles non impactées par des périmètres de protection environnementales, mais qui pouvaient être antérieurement classées N dans le PLU de 2011, ont été réintroduites en zone A, avec la précision Ace en cas de présence de sensibilités écologiques particulières, corridors écologiques notamment.

Les autres évolutions de zonage sont essentiellement destinées à apporter des précisions mineures pour identifier certaines activités existantes, notamment en zone N, (Nt, Ngv, Nf, Nm, Uaj...) pour tenir compte des enjeux environnementaux (zones A & N notamment, identification de certains corridors écologiques, franges urbaines, ruisseaux en zone urbaine...) ou patrimoniaux.

Au bilan, l'équilibre entre les zones urbaines et les zones naturelles (A + N) n'est pas impacté de manière significative (cf tableau ci-dessous).

	2011	2024	évol
Zone U	161,5	167	5,5
Zone 2AU	4,9		
Total U	166,4	167	0,6
Zone A	43,7	105	61,3
Zone N	1839	1790	-49
Zone A + N	1882,7	1895	12,3
Total	2049,1	2062	12,9

Le projet de PLU détermine également 20 emplacements réservés, essentiellement destinés à la mobilité : aménagements de voirie, liaisons douces et création d'espaces de stationnement.

Les autres principales évolutions sont liées à la mise en conformité du PLU avec les schémas supra communaux.

2.3.2 L'évolution démographique, conformité avec le SDRIF :

Au sens du SDRIF, Luzarches est identifiée comme « secteur de développement à proximité d'une gare ».

Les orientations actuelles du SDRIF permettrait une extension de l'urbanisation de 5 % de la surface urbanisée actuelle, soit un peu plus de 8 ha. Le projet de PLU révisé ne prévoit aucune extension de la zone urbaine.

Le SDRIF fixe des objectifs d'accroissement de densité d'habitat et de densité humaine. Pour Luzarches, du fait de la présence d'une gare sur son territoire, ces objectifs d'accroissement sont de 15 % en 2030 par rapport à 2013.

Pour répondre à ces objectifs, le PLU prévoit la création de 350 logements nouveaux, à l'horizon 2035, engendrant une augmentation de population d'environ 800 personnes, sur la base d'un taux de 2,31 pers/logt.

La démonstration de cet objectif n'apparaît pas de manière claire dans le rapport de présentation.

Le bureau d'étude explique que ce chiffre répond à l'application de la croissance de 15 % défini par le SDRIF pour 2030, correspondant à une croissance de la population d'environ 0,9 %/an. Ce taux de progression est ensuite appliqué à la période 2030 – 2035.

L'objectif de 350 logements à l'horizon 2035 doit permettre de répondre à ce besoin.

Sur ces 350 logements, 173 sont déjà engagés à ce jour (2020).

Environ 170 logements nouveaux sont donc à prévoir sur les 10 ans à venir.

Ce besoin est identifié dans 5 OAP présentés dans le projet de PLU révisé. Tous sont situés dans l'enveloppe urbaine actuelle.

2.3.3 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

Sur la période précédente, 2011-2021, la consommation d'espace agricoles, naturels ou forestiers a été d'environ 14 ha dont 10 pour l'habitat, 2,5 pour les activités et 1,5 ha pour les infrastructures.

Le projet de de PLU ne prévoit pas d'extension de la zone urbaine, donc sans consommation d'espaces naturels agricole ou forestier (ENAF) -cf. paragraphe 2.3.1 ci-dessus-.

Hors zone urbaine, plusieurs petits projets seront à l'origine d'une consommation très modérée d'espaces ENAF:

- ❖ Aire d'accueil des gens du voyage : 6 000 m² pour 50 % artificialisé
- ❖ Extension de l'hôtel du golf de Mont Griffon : 5 000 m² environ
- ❖ Deux projets de parking, correspondant aux emplacements réservés n° 10 (1170 m²) et n°11 (8260 m²) en zone N ont été abandonnés suite aux observations du PNR

Au total, moins de 1 ha devrait donc faire l'objet d'une artificialisation au dépend des zones naturelles

Au sein de la zone urbaine, seul le projet habitat « OAP Lavigne » (5 logements, parking, abords du chalet), serait consommateur d'espace naturel pour une superficie modeste d'environ 2 400 m².

Ce projet a fait l'objet d'un diagnostic écologique en Octobre 2023 et Mai 2024. Celui-ci fait état d'un enjeu moyen pour l'avifaune et les chiroptères, faible pour les habitats naturels, la faune terrestre et la flore. Les recommandations associées visent essentiellement la gestion des plantes invasives ou exotiques, et des précautions à prendre vis-à-vis de l'avifaune et des chiroptères.

Le projet de PLU respecte parfaitement les objectifs de la loi climat et résilience en termes d'artificialisation nette des sols.

2.3.4 Les enjeux environnementaux :

Les périmètres de protection environnementaux couvrent plus de 90 % du territoire communal hors zone urbaine.

L'ensemble de ces périmètres est donc protégé par un classement N, avec des distinctions précisant les activités déjà existantes dans ces zones.

A l'intérieur de la zone urbaine, des zones N sont également définies à pour protéger des zones humides, des boisements, des zones soumises à risques de ruissellement...

De même, des EBC, l'article L 151-23 du CU et les zone Uaj protègent les espaces verts en milieu urbain.

En zone agricole, un classement Ace permet de mettre l'accent sur les corridors écologiques identifiés dans le SRCE ou dans la charte du PNR.

La quasi-totalité des boisements, soit 830 ha environ, fait l'objet d'un classement EBC (Espace bois classé) qui interdit à ces périmètres tout changement de destination.

Un secteur Nm (5,5 ha) situé en zone humide dans la vallée du ru de Popelin est identifié pour un projet de ferme maraîchère pédagogique.

Les énergies renouvelables sont prises en compte : le secteur d'une ancienne exploitation de carrière de sablon et de remblaiement par des matériaux non dangereux, d'une superficie d'environ 25 ha, est destiné à l'implantation d'une ferme photovoltaïque.

2.3.5 Les enjeux patrimoniaux :

La commune de Luzarches est concernée par de nombreux périmètres de protection, le plus étendu étant le site classé dit de « La vallée de l'Ysieux et de la Thève » qui couvre une très grande partie du territoire de la commune.

Pour sa part, le PLU a identifié de nombreux éléments de patrimoine bâti au sein de l'agglomération qu'il a protégé au titre de l'article L151-19 du CU.

2.3.6 Les activités économiques :

Le projet de PLU ne prévoit pas de zone dédiée à l'activité économique.

Les projets identifiés dans ce PLU porte essentiellement sur les activités touristiques notamment avec deux projets :

- L'extension de l'hôtel du golf de Mont Griffon,
- La restauration du Manoir Lavigne pour un projet d'hôtel de charme

2.3.7 Nuisances, santé, bien être :

Les nuisances sonores générées par les infrastructures de transports, routières (RD 922 & 316) et ferroviaires, constituent les principales nuisances identifiées à Luzarches.

Plusieurs liaisons douces nouvelles sont envisagées dans le secteur gare, et l'environnement naturel de la commune se prête particulièrement bien aux sentiers de promenade et itinéraires de randonnée.

2.4 Examen du RLP :

Le dossier comprend un rapport de présentation, le règlement proprement dit, le plan de l'agglomération de Luzarches, et les actes administratifs liés à son élaboration.

Par contre, la copie des avis de la CDNPS et de l'Etat, ont été reçus seulement le 19 Juin (envois datés du 17 Juin) et n'ont donc été insérés dans le dossier qu'à compter de cette date.

Le plan de l'agglomération ne précise pas le périmètre de protection des Monuments historiques (PDA).

Le règlement comporte 3 articles :

1. L'interdiction de toute publicité sur tout le territoire de la commune, à l'exception des abris bus et d'un panneau lumineux d'information municipale
2. L'autorisation de pré-enseignes dérogatoires sous conditions
3. Les prescriptions concernant les enseignes

Une annexe établie en concertation entre la commune et le PNR complète et illustre les règles concernant les enseignes

3 ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

3.1 Préparation de l'enquête :

Par courrier en date du 19 mars 2024, la Commune de Luzarches a saisi M. le Président du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de la présente enquête.

Le 04 Avril, le Tribunal Administratif m'a sollicité pour prendre en charge cette enquête.

Le 08 Avril, préalablement à ma réponse, j'ai rencontré M. le Maire de Luzarches, afin de faire le point d'avancement de la procédure du dossier et d'avoir une présentation rapide du projet et de ses enjeux. J'ai donné mon accord au Tribunal à la suite de cet entretien.

Le 16 Avril 2024, le Tribunal Administratif m'a désigné pour procéder à cette enquête.

Le 18 avril M. le Maire a signé l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique unique sur la révision du PLU et la mise en place du Règlement Local de Publicité.

Le 15 mai, M. le Maire m'a fait visiter la commune et en particulier les sites objets d'évolutions ou de projets particuliers.

Régulièrement, la commune m'a fait suivre, au fur et à mesure de leur arrivée, les avis des PPA. Un avis, celui du département du Val d'Oise, favorable sans remarque, est arrivé hors délai (28 Mai).

Le 24 mai, M. le Maire, le Bureau d'Etude chargé de l'élaboration des dossiers et moi-même, nous sommes réunis pour analyser les avis des PPA.

Le BE et M. le Maire ont procédé à la rédaction du mémoire en réponse à ces observations qui a été intégré au dossier soumis à l'enquête.

Ce même jour, en fin d'après-midi, la commune avait organisé une réunion publique d'information sur le projet de PLU, présenté par le BE. J'ai assisté à cette réunion à laquelle 25 personnes environ étaient présentes.

Le 31 mai, je me suis rendu en mairie de Luzarches pour parapher les registres et m'assurer de la complétude des dossiers papier mis à disposition du public et l'affichage légal sur les panneaux communaux.

3.2 Information du public, publicité légale :

L'affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été réalisé sur les panneaux d'affichage communaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.

Parallèlement, l'information d'ouverture de l'enquête et le dossier d'enquête ont été mis en ligne sur le site de la commune.

Cette information a été complétée sur la page Facebook de la commune (copie en annexe) qui invitait également à la tenue d'une réunion publique d'information le 24 Mai à la salle du Conseil de la mairie.

Dans la presse, les avis d'enquête sont parus les :

- 1^{ère} parution : 15 Mai dans L'Echo le Régional
15 Mai dans la Gazette du Val d'Oise
- 2de parution : 05 Juin dans L'Echo le Régional
05 Juin dans la Gazette du Val d'Oise

La publicité légale a été réalisée de manière conforme à la réglementation.

Elle a été complétée sur la page Facebook et le panneau lumineux de la commune, et par une réunion publique d'information une semaine avant le début de l'enquête.

3.3 Période de l'enquête :

Les permanences se sont tenues à la Mairie de Luzarches, dans un bureau isolé au premier étage.

Afin de permettre des informations claires, les plans, format A0, du PLU actuel et du PLU révisé ont été affichés dans le bureau de réception du public.

Le dossier papier pour consultation et le registre des observations étaient tenus à disposition du public dans ce même bureau.

J'ai tenu cinq permanences, au cours desquelles j'ai reçu 27 visiteurs :

- Mardi 04 Juin de 9 h 00 à 12 h 00 : 4 visiteurs
- Mercredi 12 Juin de 14 h 00 à 17 h 00 : 4 visiteurs
- Samedi 22 Juin de 9 h 00 à 12 h 00 : 6 visiteurs
- Jeudi 27 Juin de 17 h 00 à 20 h 00 : 8 visiteurs
- Jeudi 04 Juillet de 14 h 00 à 17 h 00 : 5 visiteurs

Toutes les visites et observations émises ont uniquement concerné le PLU. Le RLP n'a fait l'objet d'aucune remarque.

Le 02 Juillet j'ai organisé une réunion avec M. le Maire et le Bureau d'Etude pour préciser certains points du dossier.

Toutes les observations écrites remises lors d'une visite en permanence, ou transmises par courrier ou mail, accompagnées ou non d'annexes, ont été agrafées au registre d'enquête, scannées et mise en ligne sur le site de la commune dédiée à la « révision du PLU et élaboration du RLP » dans les documents n° 12 « registres d'observation du public ».

3.4 Clôture de l'enquête :

Le Jeudi 4 Juillet, à 17 h 00, nous avons clos cette enquête publique en présence de M. le Maire.

3.5 Bilan comptable des observations :

Au total, le tableau récapitulatif comptabilise 29 observations.

20 observations ont été émises par courrier (postal ou remis en permanence) ou courriel.

Les autres ont été consignées dans le registre par les visiteurs eux même ou transcrites par mes soins pour les remarques orales ou les demandes de renseignements.

La dernière remarque est une demande faite à M. le Maire après la clôture de l'enquête et concerne la procédure d'information du public post enquête. Elle a néanmoins été transcrite, avec ma réponse, dans le PV de synthèse.

Cette participation, bien que non négligeable en comparaison d'autres enquêtes PLU, reste modeste pour une population de plus de 4800 habitants (0,6%).

3.6 Après la période de l'enquête :

Le mercredi 10 Juillet à 10 h 00, en mairie de Luzarches, j'ai remis à M. le Maire, et commenté, le PV de synthèse des observations, en un exemplaire papier et sous forme numérique.

Ce PV regroupe les observations du public, ainsi que les observations du commissaire enquêteur. En annexe, sont jointes les copies intégrales du registre.

Le PV reprend également les observations de l'Etat concernant le RLP.

Par mail en date du 17 Juillet, la commune m'a transmis les réponses apportées aux différentes observations exprimées dans le PV.

La copie intégrale de ce PV de synthèse, au sein duquel la commune a inséré ses réponses pour une lecture plus aisée, fait suite au présent rapport.

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

4.1 Avis du public :

Une seule observation émanant d'une association locale porte sur des aspects généraux du PLU. Toutes les autres concernent des observations relatives aux propriétés ou à l'environnement immédiat des auteurs de l'observation, certaines traduisant cependant un questionnement plus général.

Les principales observations, de portée plus générale, concernent :

- La densification : l'objectif d'un accroissement de 350 logements est considéré comme n'étant pas en adéquation avec l'offre de services de la commune, ni avec la problématique du stationnement
- Le stationnement : une majorité des avis exprimés par écrit ou oralement, font valoir des difficultés de stationnement et un besoin d'espaces supplémentaires. Il est souhaité que toute nouvelle construction doive obligatoirement disposer de ses espaces de stationnement sur l'unité foncière construite.
- La zone Uaj : ce zonage recueille globalement un avis favorable, certaines personnes proposant même de l'étendre à leur propre propriété.

Globalement, aucun avis ne fait valoir d'opposition au projet de PLU ou à ses orientations générales.

S'agissant des remarques portant sur des intérêts particuliers, la commune les a pris en compte dans le mémoire en réponse joint à ce dossier.

4.2 Avis des PPA :

La CDPENAF a émis un avis favorable.

30 PPA ont été consulté : envoi du projet de PLU arrêté les 06 & 07 Février 2024, 4 mois avant le début de l'enquête. Seules 6 ont répondu.

Un seul avis est défavorable : celui de la Chambre d'agriculture, notamment sur des aspects du règlement liés aux marges de retrait ou aux plantations associées aux constructions.

Avant le début de l'enquête une synthèse des avis a été réalisée et un mémoire en réponse a été fourni par la commune. Ces éléments ont été intégrés au dossier soumis à l'enquête.

L'essentiel des avis est émis par le PNR et porte sur des aspects environnementaux liés à des points particuliers, auxquels la commune a en général répondu favorablement.

4.3 Observations du commissaire enquêteur : règlement graphique

Mes remarques, exprimées dans le PV de synthèse portent sur les règlements graphiques :

Pour le public qui se renseigne sur le PLU, le premier document consulté, donc le plus important, est le règlement graphique afin de pouvoir se situer et identifier le zonage qui le concerne.

La lisibilité de ce document est parfois très malaisée, notamment pour les zones de taille restreintes, (nombreuses en zone N notamment) : les tracés de délimitation trop épais et les étiquettes d'identification ne permettent plus la lecture et la situation précise des parcelles concernées.

Le règlement graphique doit être amélioré en lisibilité,

Il serait utile d'y adjoindre une cartographie précise sur fond cadastral des différents périmètres de protection, qu'ils soient environnementaux ou patrimoniaux, et qui portent des contraintes d'urbanisme et réglementaires précises.

La carte des servitudes élaborée par l'Etat ne répond pas à ce besoin : elle ne prend pas en compte les périmètres environnementaux, sa lisibilité est difficile et les périmètres ne reposent pas sur un fond cadastral ne permettant pas d'identifier précisément les parcelles concernées.

4.4 Avis de l'Etat concernant le RLP :

L'avis de l'Etat est le seul avis reçu concernant le RLP. Cet avis est défavorable

Il rappelle la réglementation en vigueur, notamment les interdictions de publicité, et souligne des points de non-conformité concernant les pré-enseignes ou les prescriptions au sujet des enseignes.

Fin de la première partie, Rapport d'enquête

Luzarches, le 30 Juillet 2024

Ch. OUDIN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ch. Oudin', with a large, stylized flourish above the name.

Suite du document :

PLU : CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR

RLP : CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR

COPIE du PROCES VERBAL DE SYNTHESE

ANNEXES

COMMUNE de LUZARCHES
REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier N° E 24000019 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 03 JUIN au 04 JUILLET 2024
CONCLUSIONS MOTIVEES
30 JUILLET 2024

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

Remis en main propre à M. le Maire de Luzarches

Table des matières

1	RAPPEL du CONTEXTE GENERAL de l'ENQUETE :	2
2	LES GRANDS ENJEUX DE LA REVISION DU PLU :	2
2.1	Les modifications du zonage	2
2.2	L'évolution démographique, en conformité avec les orientations du SDRIF :	3
2.3	La préservation de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie :	3
2.4	La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers :	3
2.5	Les autres projets :	3
3	LES AVIS DES PPA :	3
4	DEROULEMENT de l'ENQUETE :	4
5	OBSERVATIONS du PUBLIC (et du Commissaire enquêteur), REPONSE de la COMMUNE :	4
6	CONCLUSIONS MOTIVEES, AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :	5
	Avis du commissaire Enquêteur	5

1 RAPPEL du CONTEXTE GENERAL de l'ENQUETE :

La présente enquête porte sur la révision du PLU de la commune de Luzarches. Elle est conjointe avec l'enquête concernant l'élaboration du Règlement Local de Publicité.

- ❖ Le PLU actuel a été approuvé le 21 Décembre 2011, la dernière modification ayant été approuvée le 1^{er} Juillet 2021.
- ❖ La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal en date du 04 Mars 2021.
- ❖ Le PADD a été débattu et approuvé le 1^{er} Décembre 2022
- ❖ Le projet de PLU révisé a été arrêté le 12 Décembre 2023

Trois objectifs principaux guident cette révision :

- Réétudier l'aménagement de la zone 2AU du PLU actuel (zone du château de la Motte) et l'intégrer en zone U
- Mettre le PLU en conformité avec les documents supra communaux et notamment le SDRIF, en matière d'habitat notamment et le SRCE en matière d'environnement
- Mise en conformité avec la Charte du PNR approuvée en Janvier 2021
- Prendre en compte des déplacements urbains d'Ile de France.

Les sept orientations exprimées dans le PADD, supports de ces objectifs, portent essentiellement sur :

- La maîtrise du développement démographique
- La réponse aux besoins de la population en matière d'équipements, de services, loisirs et activités économiques.
- La mobilité : déplacements urbains, liaisons douces, stationnement
- La protection de l'environnement naturel et patrimonial.

2 LES GRANDS ENJEUX DE LA REVISION DU PLU :

Les enjeux de cette révision résultent des objectifs et orientations précisées ci-dessus.

2.1 Les modifications du zonage

La principale évolution du zonage correspond au projet d'aménagement de la zone 2AU du PLU de 2011, propriété de la commune, devenant zone Up : pôle public de la ville de Luzarches, destiné aux équipements et activités d'intérêt collectif et de service public.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP qui met l'accent sur l'aspect naturel de la zone, qui sera essentiellement dédiée à un espace arboré paysager et une clairière potentiellement utilisée pour des activités récréatives de plein air.

Cette zone comprendra également la restauration du « manoir Lavigne » pour un projet d'hébergement touristique, ainsi que la construction de 5 logements en continuité de la zone urbaine existante.

Les autres modifications de zonage consistent essentiellement à identifier les activités existantes ou potentielles, ou des contraintes environnementales, dans les différentes zones (N, A, U) et adapter le zonage A/N en fonction des sensibilités et des périmètres de protection écologiques.

2.2 L'évolution démographique, en conformité avec les orientations du SDRIF :

Le PLU prévoit la construction de 350 logements à l'horizon 2035.

Près de la moitié sont déjà en cours de construction ou actés.

La seconde moitié restant à programmer est identifiée dans 5 OAP, la principale dans l'environnement proche de la gare afin de faciliter les déplacements, et réduire l'usage de la voiture.

2.3 La préservation de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie :

Ces objectifs sont prégnants tout au long du rapport de présentation et sont traduits concrètement dans le règlement et dans le zonage.

Le PLU identifie notamment une zone de 25 ha destinée à l'implantation d'un projet de production d'énergie photovoltaïque, sur l'emplacement d'une ancienne carrière, située hors périmètre de protection environnementale ou patrimoniale.

Le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés destinés à la création de liaisons douces à travers l'agglomération.

2.4 La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers :

La consommation d'espaces ENAF est une préoccupation d'intérêt général, traduite dans plusieurs documents d'urbanisme et récemment dans la loi « climat et résilience ».

Le projet de PLU révisé n'engendre pratiquement pas d'artificialisation de zones naturelles ou agricole : deux projets sont concernés (aire des gens du voyage, et l'extension de l'hôtel du golf) et « consommeront » moins d'un hectare.

2.5 Les autres projets :

Les autres projets identifiés dans ce PLU concernent essentiellement les activités touristiques, notamment avec l'extension de l'hôtel du golf et la restauration du Manoir Lavigne pour une hôtellerie de charme.

3 LES AVIS DES PPA :

6 PPA sur 30 consultées ont émis un avis sur le projet de PLU arrêté.

Un seul est défavorable, émis par la Chambre d'agriculture, notamment en contestation de règles de retrait ou d'organisation de plantation aux abords des exploitations agricoles.

Les principales observations émanent du PNR et concernent essentiellement des aspects environnementaux portant sur des points particuliers (zonage, EBC, corridors écologiques, ER...)

Globalement, aucune remarque n'est de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU révisé.

Le mémoire en réponse de la commune précise qu'elle prendra en compte la grande majorité des remarques émises.

4 DEROULEMENT de l'ENQUETE :

L'enquête publique unique concernant la révision du PLU et l'élaboration du Règlement Local de Publicité de Luzarches s'est déroulée de manière sereine du Lundi 03 Juin 2024 à 9 h00 au Jeudi 04 Juillet à 17 h 00, soit durant 32 jours calendaires consécutifs.

5 permanences ont été tenues, les :

Mardi 04 Juin de 9 h 00 à 12 h 00 :	4 visiteurs
Mercredi 12 Juin de 14 h 00 à 17 h 00 :	4 visiteurs
Samedi 22 Juin de 9 h 00 à 12 h 00 :	6 visiteurs
Jeudi 27 Juin de 17 h 00 à 20 h 00 :	8 visiteurs
Jeudi 04 Juillet de 14 h 00 à 17 h 00 :	5 visiteurs

Au total, 27 personnes (dont certaines à deux reprises) se sont présentées pendant les permanences. En majorité, (20) les observations ont été émises sous forme de courrier (remis en séance ou postés) ou par courriel.

Le Jeudi 10 Juillet, en mairie d'e Luzarches, j'ai remis à M. le Maire, et commenté, le PV de synthèse des observations, en un exemplaire papier et sous forme numérique.

Les réponses de la commune aux différentes observations de ce PV m'ont été transmises par mail le 17 Juillet.

La publicité légale a été réalisée selon les prescriptions réglementaires et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.

Une réunion publique d'information, organisée à la mairie de Luzarches une semaine avant le début de l'enquête, a contribué au « lancement » de celle-ci.

Le contenu du dossier soumis à l'enquête (sur le site de la commune et en consultation papier) à la mairie est complet et conforme à la réglementation. Le registre était consultable en permanence sur le site de la commune avec tous les éléments du dossier.

5 OBSERVATIONS du PUBLIC (et du Commissaire enquêteur), REPONSE de la COMMUNE :

Les observations écrites sont en grande majorité des remarques spécifiques au zonage ou au règlement les concernant directement, ou leur voisinage immédiat.

Aucune remarque ne fait état d'une opposition au projet de PLU proposé.

Sur le fond, on peut néanmoins mentionner :

- Une interrogation quant à l'adéquation entre le projet d'évolution démographique (+ 350 logements à horizon 2035) et l'offre de services et de commerces de la commune
- Un constat quant aux difficultés de stationnement et un besoin en espaces de stationnement
- Une adhésion au zonage Uaj

Pour ma part, ma seule remarque concerne la bonne accessibilité, la bonne lisibilité, des règlements graphiques pour le public.

Dans son mémoire en réponse, la commune a pris en compte toutes les remarques, et argumenté ses réponses, qu'elles soient d'ordre général ou particulières.

6 CONCLUSIONS MOTIVEES, AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Globalement la révision proposée ne propose pas d'évolutions majeures par rapport au PLU actuel.

- L'acceptation sociétale de ce projet est indéniable. Les entretiens en permanence n'ont traduit aucune critique, animosité, ou opposition de fond susceptible de remettre en cause l'économie générale de ce PLU.
- Le projet démographique présenté (+ 350 logements) est destiné à répondre aux objectifs du SDRIF, transposé à l'horizon 3035. Il est également conforme aux orientations de la charte du PNR auxquelles le PLU doit être conforme.
- Ce projet est entièrement réalisé dans l'enveloppe urbaine actuelle, donc sans extension de celle-ci aux dépens d'espaces NAF.
- Les projets proposés dans ce PLU n'engendrent qu'un impact minime en termes d'artificialisation des sols, limité à moins d'un hectare.
- Aucun projet ne porte atteinte à des enjeux environnementaux ou patrimoniaux : le diagnostic écologique réalisé dans le cadre du projet d'aménagement de l'OAP n°2 (manoir Lavigne) a un impact classé faible.
- Globalement, la préservation de l'environnement naturel et du cadre de vie me semble être bien traduite dans la construction de ce PLU, tant dans son règlement que dans ses projets, notamment de mobilité.
- Dans son mémoire en réponse la commune a répondu de manière argumentée aux différentes observations émises, et a notamment accepté le principe d'améliorer la lisibilité des plans du règlement graphique.

En conséquence,

Avis du commissaire Enquêteur

J'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Luzarches

Fait à Cormeilles en Paris le 30 Juillet 2024

Christian OUDIN, commissaire enquêteur



Christian Oudin

COMMUNE de LUZARCHES
ELABORATION du REGLEMENT LOCAL de PUBLICITE

Dossier N° E 24000019 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 03 JUIN au 04 JUILLET 2024
CONCLUSIONS MOTIVEES
30 JUILLET 2024

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

Remis en main propre à M. le Maire de Luzarches

Tribunal Administratif de Cergy Pontoise

Table des matières

1	RAPPEL du CONTEXTE GENERAL de l'ENQUETE :	2
2	LE DOSSIER RLP :	2
3	LES AVIS DES PPA :	2
4	DEROULEMENT de l'ENQUETE :	2
5	CONCLUSIONS MOTIVEES, AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :	3
	Avis du commissaire Enquêteur	4

1 RAPPEL du CONTEXTE GENERAL de l'ENQUETE :

La présente enquête porte sur l'élaboration du Règlement Local de Publicité de la commune de Luzarches. Elle est conjointe avec l'enquête concernant la révision du PLU.

- ❖ La commune de Luzarches ne dispose pas actuellement d'un règlement Local de Publicité.
- ❖ Le territoire de la commune de Luzarches est entièrement inclus dans le périmètre du PNR Oise Pays de France et doit être conforme aux orientations de la charte du PNR, en particulier en matière de publicité.
- ❖ L'élaboration du RLP a été prescrite par une délibération du conseil municipal en date du 12 Décembre 2023.
- ❖ La concertation préalable s'est déroulée du 28 Décembre 2023 au 27 Février 2024
- ❖ Réunion technique avec les parties prenantes et présentation du projet de RLP le 22 Janvier 2024
- ❖ Le bilan en a été tiré lors de la délibération du 28 Février 2024
- ❖ Le projet de RLP a été arrêté le 29 Février 2024
- ❖ Le Projet arrêté a été transmis à 32 PPA entre le 08 et le 22 mars 2024
- ❖ L'examen du Projet par la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) a eu lieu le 30 Mai 2024 et a émis un avis favorable.

2 LE DOSSIER RLP :

Le dossier comprend un rapport de présentation, le règlement proprement dit, le plan de l'agglomération de Luzarches, et les actes administratifs liés à son élaboration.

Le règlement comporte 3 articles :

1. L'interdiction de toute publicité sur tout le territoire de la commune, à l'exception des abris bus et d'un panneau lumineux d'information municipale
2. L'autorisation de pré-enseignes dérogatoires sous conditions
3. Les prescriptions concernant les enseignes

Une annexe établie en concertation entre la commune et le PNR complète et illustre les règles concernant les enseignes

3 LES AVIS DES PPA :

Seul, l'Etat a émis un avis, défavorable, sur ce projet.

Cet avis rappelle la réglementation en vigueur, notamment les interdictions de publicité, et souligne des points de non-conformité concernant les pré-enseignes ou les prescriptions au sujet des enseignes.

Il s'agit le plus souvent de rédactions imprécises (panneaux lumineux) ou d'erreur de rédaction, qui sont prises en compte par la commune dans le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations.

4 DEROULEMENT de l'ENQUETE :

L'enquête publique unique concernant la révision du PLU et l'élaboration du Règlement Local de Publicité de Luzarches s'est déroulée de manière sereine du Lundi 03 Juin 2024 à 9 h00 au Jeudi 04 Juillet à 17 h 00, soit durant 32 jours calendaires consécutifs.

5 permanences ont été tenues, les :

Mardi 04 Juin de 9 h 00 à 12 h 00 :	4 visiteurs
Mercredi 12 Juin de 14 h 00 à 17 h 00 :	4 visiteurs
Samedi 22 Juin de 9 h 00 à 12 h 00 :	6 visiteurs
Jeudi 27 Juin de 17 h 00 à 20 h 00 :	8 visiteurs
Jeudi 04 Juillet de 14 h 00 à 17 h 00 :	5 visiteurs

Au total, 27 personnes (dont certaines à deux reprises) se sont présentées pendant les permanences. Aucune Observation n'a été émise concernant le Règlement Local de Publicité.

Le Jeudi 10 Juillet, en mairie de Luzarches, j'ai remis à M. le Maire, et commenté, le PV de synthèse des observations émise pendant l'enquête en un exemplaire papier et sous forme numérique. S'agissant du RLP, les seules observations mentionnées dans ce PV ont été celles de l'Etat.

Les réponses de la commune aux différentes observations de ce PV m'ont été transmises par mail le 17 Juillet.

La publicité légale a été réalisée selon les prescriptions réglementaires et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.

Une réunion publique d'information, organisée à la mairie de Luzarches une semaine avant le début de l'enquête, a contribué au « lancement » de celle-ci.

Le contenu du dossier soumis à l'enquête (sur le site de la commune et en consultation papier) à la mairie est complet et conforme à la réglementation. Le registre était consultable en permanence sur le site de la commune avec tous les éléments du dossier.

Le compte rendu de la réunion CDNPS et l'avis de l'Etat n'ont été joints au dossier qu'à compter de leur réception, le 19 Juin.

5 CONCLUSIONS MOTIVEES, AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Compte tenu des nombreux périmètres de protection (monuments historiques, sites classés ou inscrits, environnementaux, espaces boisés classés...) et de son appartenance au PNR Oise Pays de France, les possibilités d'installation de publicités sont particulièrement limitées et contraignantes.

Par ailleurs, le PLU a clairement exprimé ses objectifs de protection de l'environnement et de préservation de son patrimoine bâti.

En conséquence, pour respecter ces objectifs, la commune a fait le choix d'interdire toute publicité sur l'ensemble du territoire communal (agglomération et hors agglomération).

Le RLP se justifie pour la possibilité d'installer, hors agglomération, des pré-enseignes dérogatoires et temporaires pour des sujets limités (produits du terroir, activité culturelles ou sportives, monuments historiques...), et pour fixer les prescriptions à respecter pour les enseignes en agglomération.

Ce règlement sera annexé au PLU.

Le projet a été présenté aux personnes intéressées lors de la concertation préalable.

Aucune opposition ne s'est manifestée lors de l'enquête publique.

Ce projet me paraît donc respectueux de la réglementation, ainsi que des sensibilités environnementales et patrimoniales de la commune.

En conséquence,

Avis du commissaire Enquêteur

J'émet un avis favorable au projet de Règlement Local de Publicité de la commune de Luzarches

Fait à Cormeilles en Parisis le 30 Juillet 2024

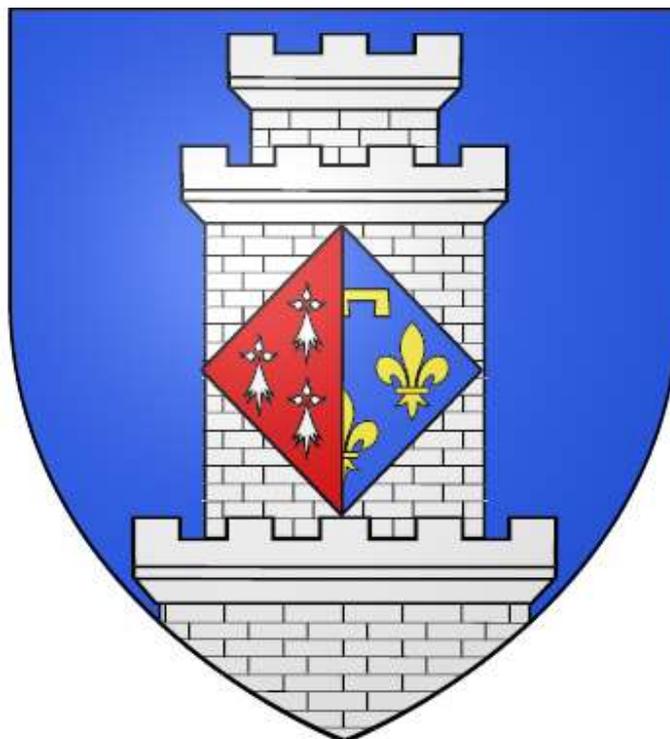
Christian OUDIN, commissaire enquêteur



Christian Oudin

COMMUNE de LUZARCHES
REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier N° E 24000019 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 03 JUIN au 04 JUILLET 2024
PROCES VERBAL DE SYNTHESE
10 JUILLET 2024
Et REPONSES de la COMMUNE INTEGREES

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

Remis en main propre à M. le Maire de Luzarches

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

L'enquête publique unique concernant la révision du PLU et l'élaboration du Règlement Local de Publicité de Luzarches s'est déroulée de manière sereine du Lundi 03 Juin 2024 à 9 h00 au Jeudi 04 Juillet à 17 h 00, soit durant 32 jours calendaires consécutifs.

5 permanences ont été tenues, les :

Mardi 04 Juin de 9 h 00 à 12 h 00:	4 visiteurs
Mercredi 12 Juin de 14 h 00 à 17 h 00:	4 visiteurs
Samedi 22 Juin de 9 h 00 à 12 h 00 :	6 visiteurs
Jeudi 27 Juin de 17 h 00 à 20 h 00:	8 visiteurs
Jeudi 04 Juillet de 14 h 00 à 17 h 00:	5 visiteurs

Au total, 27 personnes (dont certaines à deux reprises) se sont présentées pendant les permanences, certaines joignant ou en faisant suivre leurs observations écrites (et documents annexes) par courrier ou courriel.

20 observations écrites ont été remises lors d'une visite en permanence, ou transmises par courrier ou mail, accompagnées ou non d'annexes. Elles sont toutes agrafées au registre d'enquête.

Toutes les observations ont été scannées et mise en ligne sur le site de la commune dédiée à la « révision du PLU et élaboration du RLP » dans les documents n° 12 « registres d'observation du public».

S'agissant des PPA, sur une trentaine de PPA contactées par mail ou par courrier, seules 6 ont émis des remarques. Une seule émet un avis défavorable, la chambre d'agriculture.

Celle du département du Val d'Oise est arrivée hors des délais de réponse de 3 mois.

Le PNR s'est présenté lors d'une permanence pour compléter ses observations écrites et s'assurer de la bonne compréhension de celles-ci.

Ces observations (à l'exception de celle du département) ont fait l'objet d'un mémoire en réponse qui a été inclus dans le dossier d'enquête public (papier et numérique).

De même, l'avis de la MRAE et son mémoire en réponse sont également inclus dans le dossier soumis à l'enquête.

Toutes ces observations ne seront donc pas reprises dans ce PV de synthèse.

S'agissant du RLP, aucune observation n'a été émise par le public; le registre est vierge.

La CDNPS, réunie en visioconférence le 30 Mai a émis un avis favorable.

L'avis de l'Etat, en date du 14 Juin 2024 est défavorable.

Ce PV comprend :

- 1. Analyse des observations du public (PLU)**
- 2. Observation du CE (PLU)**
- 3. RLP : Observations de l'Etat**
- 4. Tableau récapitulatif des observations émises pour le PLU**
- 5. Copie du registre des observations 'version numérique**

1. PLU : Analyse des observations du public {PLU}:

Un tableau synthétique de l'ensemble des observations émises pendant l'enquête est annexé à ce PV, chaque observation portant un numéro d'ordre, permettant l'identification des observations « sources » dans la relation entre la synthèse présentée ci-après.

Une copie numérique du registre comprenant toutes les observations, registre ou courrier est également relise avec ce rapport.

Une seule observation, émanant de l'association « Bien vivre à Luzarches» traite de sujets d'ordre général du PLU.

Toutes les autres observations sont relatives à des cas particuliers, concernent des demandes de constructibilité ou des erreurs ou des incohérences de zonage, voire des demandes d'information sur des travaux en cours ou à venir ou des dysfonctionnements techniques. Ces derniers points ne concernent pas directement l'économie générale du PLU ou son règlement. Ils ne sont pas abordés dans cette synthèse.

Les points non traités dans ce PV figurent néanmoins dans le tableau synthétique des observations émises ce qui devrait permettre à la municipalité de répondre directement aux auteurs de ces questions.

1.1. L'évolution démographique: la densification, le logement: (Obs n° 24)

L'intervention orale et le document déposé par l'association portent sur les difficultés de compréhension de l'objectif de 350 logements à construire défini par le PADD et le rapport de présentation, sur les incohérences entre les deux documents, et sur la non prise en compte des logements vacants.

Cette observation souligne que la densification envisagée n'est pas en adéquation avec l'offre de services proposée à Luzarches, avec les commerces de proximité, avec les problèmes de circulation et de stationnement.

Elle souligne notamment les insuffisances actuelles en matière de santé qui seront aggravées par cet accroissement de population et en particulier la création de la résidence seniors avec 105 logements. Pour ces derniers, les commerces de proximité sont également souhaitables.

Observations de la commune à ce sujet : la résidence senior va prendre la place de l'Ehpad donc circulation identique et nombre de résidents comparable à la situation antérieure. Au niveau des services, une maison de santé de 275 m² et une crèche de 132 m² sont prévues dans le cadre du projet. Au niveau des commerces, leur maintien est conditionné par une demande suffisante : les habitants de la résidence senior participeront au maintien de cette demande. Enfin, le stationnement des habitants de la résidence senior sera assuré sur la parcelle, sachant que le taux moyen d'équipement en véhicule particulier est largement inférieur à 0,25 véhicule par logement pour ce type de résidence.

CE : je partage les difficultés de compréhension concernant la définition de cet objectif.

En particulier, le document ne fait pas apparaître clairement quel seraient les nombres d'habitants et de logements minima à atteindre pour répondre aux objectifs de densité humaine et de densité d'habitat imposés par le SDRIF.

Réponse de la commune : Lors des études (phase PADD), un scénario de croissance a été calculé à partir d'une augmentation de la densité humaine de 15% entre 2013 et 2030 (suivant les données du SDRIF) en prolongeant cette hypothèse jusqu'en 2035 puisque c'est l'horizon fixé pour le PLU révisé de Luzarches. Ce scénario s'est traduit par 1500 habitants de plus et 740 logements de plus (base de 2,31 occupants par logement en 2035) sur la période 2013 – 2035, en constatant que selon les données INSEE exploitables en 2023, la population de Luzarches a déjà augmenté de 400 habitants entre 2013

et 2020, pour 200 logements de plus sur la même période. Les élus ont écarté ce scénario de croissance considéré comme trop élevé au regard de la capacité des principaux équipements publics, mais aussi de la densification du bâti ou de la consommation d'espaces qu'il pourrait engendrer.

Le scénario retenu par les élus est celui qui repose sur un gain possible de 350 logements entre 2020 et 2035, suivant l'objectif affiché par la charte du PNR Oise Pays de France approuvée en 2021 et avec lequel le PLU révisé doit être compatible. Lors des réunions de présentation du PADD puis du dossier « Projet de PLU révisé » avant arrêt, aux personnes publiques associées, la Région et l'Etat qui étaient représentés à ces réunions, n'ont émis aucun avis défavorable sur les objectifs chiffrés du projet de PLU révisé à l'horizon 2035. Il est signalé que ce scénario qui se traduit pas une moyenne annuelle de 23 logements par an sur la commune, est légèrement inférieur à la production annuelle moyenne de 28 logements constatée entre 2013 et 2020 à Luzarches.

1.2. Le stationnement: Obs 17, 22, 24, 27

Malgré le peu de remarques, ce point fait débat:

Certains considèrent qu'il y a trop de parkings (Obs n° 14) ou s'opposent (Obs n° 24) à la création supposée d'un projet de parking sur une zone verte en prolongement du parking existant en contrebas de l'église.

Réponse de la commune : Il s'agit là d'une « fake news » : aucun projet de transformation en parking de cet espace vert actuellement à usage de boulo-drome n'a jamais été évoqué par qui que ce soit.

D'autres (Obs n° 27) estiment que l'offre de stationnement est insuffisante et ne répondra pas aux besoins futurs en lien avec la densification prévue, et en particulier sur le secteur de l'OAP n°1 qui prévoit 140 logements et des commerces, ou en lien avec la future résidence seniors.

Réponse de la commune : les dispositions du règlement écrit (page 41 en ce qui concerne la zone Ud dans laquelle se situent les OAP n°1) indiquent clairement que les places de stationnement à réaliser en lien avec chaque logement créé, doivent être assurées en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique, à savoir dans l'emprise du terrain qui reçoit l'opération. Il est rappelé qu'à défaut de pouvoir satisfaire au nombre de places de stationnement à réaliser sur l'assiette du terrain qui reçoit l'opération, la commune pourra donc refuser le permis de construire. Pour remédier à une imprécision de rédaction, le règlement précisera explicitement que les besoins en stationnement devront être satisfaits sur l'unité foncière elle-même ; dès lors l'observation n'a plus de fondement.

Cette observation (n° 27) souligne également que, pour les constructions nouvelles, le stationnement devrait être prévu sur l'unité foncière construite et non sur des parcelles à proximité. (Règlement toutes zones) et que le stationnement soit adapté aux besoins du commerce envisagé.

Réponse de la commune : Tout à fait. Pour remédier à une coquille de rédaction, il sera bien précisé que les besoins en stationnement devront être satisfaits sur l'unité foncière elle-même, qu'il s'agisse d'habitation ou de commerce.

La création de stationnement nouveau doit être réglementairement interdite sur des zones Uaj (Obs 27)

Réponse de la commune : Tout à fait : cette précision doit en effet figurer au règlement.

L'obs n° 22 évoque une incohérence dans le rapport de présentation, p 149: un projet de parc de stationnement est prévu dans l' ER n°1, avec un accès via l'ER n° 18.

Ces deux projets ne sont pas contigus.

Réponse de la commune : Il s'agit d'une coquille de rédaction : l'ER n° 18 doit permettre d'accéder à la parcelle AC 750 pour assurer une entrée et une sortie en toute sécurité au parking prévu sur cette parcelle

En réalité, l'ER n° 18 devrait permettre l'accès à un parking situé sur la parcelle AC 750, mitoyenne de la parcelle de l'auteur de cette remarque (AC 749), mais qui ne figure pas en tant que projet dans le PLU.

L'auteur souhaite donc savoir si le projet qui lui a été présenté lors de l'acquisition de sa parcelle, et mentionné dans une édition de Lusareca en 2021, reste d'actualité.

Réponse de la commune : Oui le principe du parking sur la parcelle AC 750 reste d'actualité, même si l'étude de cet aménagement n'est pas encore finalisée. Pour être complet sur ce thème, le PNR demande la suppression de deux ER destinés à des parcs de stationnement l'un pour les visiteurs du site d'Hérivaux, le second rue de Rocquemont pour desservir les utilisateurs du stade.

Dans son mémoire en réponse, la commune propose de supprimer ces deux projets.

Réponse de la commune : Dont acte, nous confirmons la suppression de ces deux emplacements réservés (n°10 et n°11) du site d'Hérivaux et de la rue de Rocquemont.

CE: Pour les constructions nouvelles le règlement proposé n'impose pas la création d'espace de stationnement minimal sur l'unité foncière construite (Obs 22), mais ne précise pas non plus de distance maximale ou doit se trouver l'emplacement de stationnement par rapport à la construction. La notion « facilement accessible » exprimée dans le règlement me paraît très subjective et dépendante de chacun, notamment de son âge.

J'émet un avis défavorable à cette rédaction.

Réponse de la commune : Tout à fait. Pour remédier à cette coquille de rédaction, il sera bien précisé que les besoins en stationnement devront être satisfaits sur l'unité foncière elle-même, qu'il s'agisse d'habitation ou de commerce et l'expression « facilement accessible » sera supprimée.

1.3. La zone Uaj : Obs 4, 13, 17, 22

La zone Uaj a été abordée à plusieurs reprises.

Cette notion est plutôt vue de manière favorable, positive par le public.

- Une observation (4) fait valoir que ce zonage ne bénéficie pas d'une protection suffisamment forte (par ex protection au titre de l'art L 151-23 ou art L 123-1 7° du CU), ce qui était le cas dans le PLU actuel.

Cette remarque reprend une observation formulée par le PNR qui recommande également que certains secteurs Uaj soit protégés au titre de l'art L 151-23 et fasse l'objet de la trame adaptée à ce

classement sur le règlement graphique.

Réponse de la commune : par rapport au PLU précédent, la délimitation d'un secteur Uaj sans présence de mesures de protection (article L151-23 par exemple) est retenue du fait que cette mesure permet d'assurer la préservation des jardins en milieu urbain sans interdire l'implantation de petites installations (abri de jardin, équipements de loisirs, etc.) liées à l'habitation sans remettre en cause la dominante végétale de ces jardins. La présence d'une trame de protection au titre du PLU les interdirait.

- Une autre (17) souhaiterait que ces zones soient plus étendues.

Elle propose qu'une partie de sa parcelle (AC 75) soit incluse dans une zone Uaj mitoyenne

Réponse de la commune : Il peut être donnée une suite favorable à cette demande du propriétaire du terrain en question, en inscrivant en secteur UAJ, la partie est de la parcelle AC 75 sur une quinzaine de mètres depuis la limite de fond de parcelle.

- Une observation (13) souligne une incohérence entre la cartographie du zonage réglementaire et le plan de l'OAP n° 4 : la zone Uaj du règlement est calquée sur les limites parcellaires (parcelle 672 & 113, comme dans le PLU actuel), alors que la zone verte de l'OAP (Emprise à dominante végétale à conserver) « déborde » sur les parcelles contigües (115 et 618).

Elle souhaite que la zone verte de l'OAP soit supprimée sur ces parcelles

Réponse de la commune : Cette demande nous paraît légitime : la zone verte de l'OAP sera revue et calquée sur les limites parcellaires 672 et 113.

- Obs n° 22 : un plan projet joint à l'acte d'acquisition/ division des parcelles AC 749 - 750 faisait apparaître une « trame verte » en fond de parcelle 750 qui se situe dans le prolongement de la zone Uaj de la parcelle mitoyenne (Ac 172). Celle-ci n'apparaît pas sur le règlement graphique du PLU révisé. La parcelle devient donc Ua, constructible, à la place d'un projet de parc de stationnement et d'une trame verte. L'auteur de la remarque souhaite que ce fond de parcelle soit classé Uaj, conformément au plan annexé à l'acte de division - acquisition.

Réponse de la commune : Non, comme expliqué précédemment, dans l'intérêt général de la population, cette parcelle AC 750 est réservée pour l'aménagement d'un parking public avec si possible une entrée et sortie séparées. L'étude de ce parking n'est pas finalisée. Pour ces raisons le classement de l'ensemble de la parcelle AC 750 en zone Ua est indispensable.

L'observation 22 se borne à constater qu'il y a une évolution entre le PLU de 2011 et celui de 2024, ce qui est logique et normal : il s'agit de deux documents différents. De plus cette observation 22 concerne un espace qui n'appartient pas à l'auteur de l'observation et qui n'est pas contigu à sa propriété donc sur laquelle il ne dispose pas de droits.

1.4. Observations concernant le zonage :

1.4.1. Zone N / Ne: Obs 3, 14

La parcelle B 34 est actuellement classée en zone N.

Depuis plusieurs années cette parcelle est occupée par un éleveur de chevaux qui y a implanté ses installations de dressage (carrière à ciel ouvert, obstacle de saut...)

Son activité est reconnue depuis 2021: certificat SIRENE joint à la remarque

A ce titre, le classement devrait être Ne : "*secteur identifiant les activités agricoles (élevage, activité équestre) existantes au sein de la zone naturelle*".

Ceci permettrait à cet exploitant d'y transférer ses installations actuellement situées dans la ferme Vivien, et qu'il devra à terme quitter car incluse dans l'OAP n° 3, à destination d'habitat.

CE : cette demande me semble tout à fait légitime, et à terme la conséquence des orientations d'urbanisation de la commune.

Réponse de la commune : Pour les raisons ci-dessus indiquées, la commune est tout à fait d'accord pour classer cet espace en zone Ne tout en signalant que cette parcelle se situe dans le périmètre du site classé faisant que tout aménagement ou construction est nécessairement soumis à l'avis de la Commission Départementale Nature, Paysage et Site (CDNPS).

1.4.2. Zone Nf / Ne: obs 26, 5

La société Animais & co a son activité de fauconnerie (prestations de spectacles, d'effarouchement, de formation professionnelle), en partie dans les locaux privés du propriétaire, en partie dans un box - garage, mal adapté pour le soin et les lieux de vie des oiseaux.

La zone Nf, de taille très restreinte, a été créée pour permettre à la société d'y installer des locaux adaptés à l'ensemble des activités.

Obs 26 : Au sud de la parcelle Nf, 3 autres parcelles sont utilisées pour l'installation de volières et les entraînements pour les exercices de vol des oiseaux.

Or ces 3 parcelles ont été classées Ne (activité agricole, élevage, équestre, existante) qui ne correspondent pas à l'activité de fauconnerie.

La société souhaite le reclassement de ces parcelles en zone Nf.

Obs 5 : s'agissant de la parcelle Nf, la société sollicite un aménagement de la règle proposée dans la révision de PLU :

- ▶ la possibilité d'un recul d'environ 10 m de la construction vers le Sud pour permettre la possibilité de places de stationnement sur la parcelle pour le personnel, les visiteurs, les livraisons...
- ▶ La possibilité de construction a une hauteur de 9m au lieu de 7m permettant une construction en R+1 pour y installer les salles de cours et permettre une toiture en tuile plate (En limite de PDA des monuments historiques)

CE: La fauconnerie est une activité (inscrite au patrimoine culturel immatériel de l'UNESCO) originale sur la commune de Luzarches, créatrice d'emplois (6 actuellement) et pédagogique (formation professionnelle reconnue par l'Etat).

Elle propose des activités de spectacles et d'effarouchement dans toute la région.

J'émet un avis favorable à ces doléances.

Réponse de la commune : La commune est d'accord pour prendre en considération les raisons précisées par Animal & Co et pour accepter l'ensemble de ses demandes récapitulées ci-dessus.

Toutefois, il est rappelé que, dans l'emprise du secteur Nf, n'est autorisé qu'un nouveau bâtiment (en une seule fois) jusqu'à 250 m² d'emprise au sol lié à l'activité de fauconnerie (principe du Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, STECAL). Le classement des 3 parcelles en secteur Nf limite donc la possibilité d'aménagement à un seul bâtiment de 250 m² d'emprise au sol, sur l'ensemble du secteur Nf.

1.4.3. Autres corrections de zonage : Obs 10, 11

- ▶ Parcelle AB 255 (Obs 10): sur cette parcelle la limite entre la zone Ua et la zone Ngd est erronée : la construction existante sur cette parcelle est à la fois en zone Ua et en zone Ngd. Le propriétaire souhaite la rectification de cette limite.

Réponse de la commune : Oui, il s'agit d'une erreur manifeste qui doit être corrigée avant adoption définitive du projet de révision de PLU. Les limites de la Ua iront jusqu'à la limite séparative avec la parcelle voisine cadastrée section H n°847.

- ▶ Parcelles AB 318, 320, 321, 324 (Obs 11) : le propriétaire conteste le zonage en Nhu, d'une partie de la parcelle AB 320, ces parcelles étant situées plusieurs dizaines de mètres au-dessus du ruisseau de Popelin.

Réponse de la commune : La commune conteste également ce zonage Nhu qui lui est imposé par une cartographie officielle des zones humides elle-même erronée. Nous savons que le PNR travaille la rectification de cette cartographie. Il est proposé de classer les parcelles en question en secteur Ngd.

1.4.4. Zonage A : Obs 6

Cette observation émane d'un agriculteur, exploitant sur la commune de Luzarches.

Il relève des incohérences entre le plan du PADD et le plan de zonage : par exemple secteur en herbe à protéger dans le PADD, qui sont en réalité des espaces de culture, et classés comme tel dans le règlement graphique.

Réponse de la commune : il est rappelé que le PADD n'a aucune valeur réglementaire (le schéma du PADD ne fait que traduire des orientations générales d'aménagement et de développement). Il faudrait pouvoir localiser précisément les emprises concernées pour apporter une réponse complète.

Il souligne des incompatibilités entre les corridors écologiques et la protection des cultures vis-à-vis du gros gibier.

Réponse de la commune : Les corridors écologiques sont prescrits par le PNR et la commune ne peut y déroger (il convient de les prendre en compte au PLU sans pour autant que ce document d'urbanisme interfère dans l'utilisation agricole des sols et les mesures possibles de protection des cultures).

1.5. Distances de retrait : Obs 1, 4, 11

Les distances de retraits, par rapport à la voirie ou aux limites séparatives font l'objet de remarques dans plusieurs observations, suggérant souvent une harmonisation entre les différents zonages.

Réponse de la commune : Il est normal que les distances de retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives soient différentes suivant la vocation des zones qui tient compte des différentes configurations urbaines constatées sur la commune (vieux bourg, tissus de faubourg, quartiers pavillonnaires, etc.). La commune n'envisage donc pas de modification à ce sujet.

Par contre, concernant la profondeur de la zone de constructibilité par rapport à la voirie, compte tenu des différentes remarques à ce sujet, de l'interpénétration des zones, du fait que des pavillons

classiques existent aussi en zone Ua, d'une nécessaire équité entre tous les propriétaires et de la simplicité nécessaires des principales règles de constructibilité, la commune propose d'uniformiser la profondeur de la zone de constructibilité par rapport à la voirie à 25 m pour toutes les zone U, excepté pour les OAP, lesquelles peuvent être soumises à des prescriptions dérogatoires.

1.6. Observation concernant les OAP

1.6.1. OAP n°1, zone Udg : Obs 27

Limiter les hauteurs de construction à 9 m, comme en zone Ud

Réponse de la commune : Non, les OAP permettent justement de prévoir des aménagements spécifiques sur des périmètres limités et bien déterminés, qui peuvent nécessiter des adaptations particulières notamment en matière de hauteur total du bâtiment

1.6.2. OAP n°2, Manoir Lavigne: Obs 23

Il est souhaité une modification dans la rédaction du règlement écrit p 36 : suppression du terme habitation, afin de permettre les aménagements autour du manoir Lavigne pour une destination en hôtel de charme.

Réponse de la commune : Le règlement doit permettre, dans l'intérêt général, l'aménagement éventuel d'un hôtel souhaité par la commune, sans limitation de la zone de constructibilité par rapport à la voie. Au paragraphe 1 de la section 1 du règlement, il est bien mentionnée que les hôtels et restaurants ne sont pas interdits dans le secteur soumis à des OAP n°2 (Ancienne propriété Lavigne). La règle de retrait par rapport à la voie publique, fixée au paragraphe 2 de la section 2, impose un retrait d'au moins 6 mètres pour les constructions principales (cas d'un hôtel ou d'un restaurant) et apporte une précision (pas au-delà de 25 mètres de profondeur) pour les logements, bureaux et services (mais pas pour un hôtel ou un restaurant). Les dispositions prévues par le règlement sont donc adaptées aux aménagements autour du manoir Lavigne pour une destination en hôtel de charme, exception faite pour la hauteur maximale qui est limitée à 5 mètres au faîtage qui mériterait d'être portée à 9 mètres au faîtage (identique aux habitations autorisées dans la zone).

CE : cette rédaction ne me semble pas explicite

1.6.3. OAP n°4, Rue des Gantiers : Obs 1, 4

Souhaite (Obs 1) que cette OAP puisse comporter 4 maisons supplémentaires, dont une sur la parcelle n° AC 115 appartenant à l'auteur de l'observation

Réponse de la commune : L'OAP prévoit « **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 » La commune ne souhaite pas déroger à ce principe.

Les règles de constructibilité devraient être alignées sur celles des zones Ub et Ud, notamment en termes de retrait par rapport à la voirie. (Obs 1)

Réponse de la commune : Observation déjà traitée plus haut.

La hauteur constructible devrait être ramenée à 10m au lieu de 11 m (Obs 4)

Réponse de la commune : Les parcelles de l'OAP étant situées en zone UA mais dans un secteur pavillonnaire, la commune accepte de fixer comme hauteur maximale constructible la valeur de 10 mètres dans le secteur soumis aux OAP n°4 rue des Gantiers.

Prévoir un retrait de 4m des limites séparatives pour les terrains de plus de 20 m de largeur (Obs 4)

Réponse de la commune : Cette demande semble ressortir d'un intérêt particulier d'un propriétaire sur un fond voisin, pour convenances personnelles ; Par équité, la commune estime que les règles de la zone UA en matière de retrait par rapport aux limites séparatives doivent être conservées.

1.6.4. OAP n°S, La Fosse Notre Dame : Obs 12, 16

M. Flint, aménageur, porteur du projet de construction de l'OAP n° 5, constate que les dispositions de du règlement de la zone Ud dans laquelle se situe cette OAP ne permettent pas la réalisation du projet tel qu'il a été validé par la commune et le PNR.

Il propose une série de modification des règles qui devraient permettre le projet tel qu'il a été conçu.

Réponse de la commune : Oui, après examen, la commune accepte les modifications demandées par l'aménageur.

1.7. L'environnement: Obs 27

Dans le règlement, préciser le taux de pleine terre à maintenir par unité foncière.

Réponse de la commune : Nous ne comprenons pas cette remarque dans la mesure où le taux de « pleine terre » figure explicitement sur le projet de règlement (paragraphe 4 de la section 2 du règlement des zones).

Etendre à 8m le retrait des constructions par rapport aux bords des ruisseaux

Réponse de la commune : Le projet de règlement stipule : Aucune construction principale ne peut être implantée à moins de 6 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 3 m pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².

La commune accepte de porter ces valeurs respectives à 8 m et 4 m au lieu de 6 m et 3 m.

1.8. Le patrimoine : Obs 27

La longère située en entrée sud du bourg, sur la parcelle AD 233 devrait être classée comme patrimoine remarquable (et donc bénéficier de la protection au titre de l'article L 153-19 du CU)

Réponse de la commune : Ce bâtiment n'a pas été répertorié dans la liste des nombreux bâtiments Luzarchois bénéficiant de la protection de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et ceci à juste titre car ce bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural particulier. Cette demande est donc rejetée par la commune.

Le mur d'enceinte, au droit des ER 1 & 3 devrait être conservé.

Réponse de la commune : Les prescriptions de l'ABF en la matière seront bien entendu respectées.

1.9. Constructibilité : Obs 1, 8, 9, 21

Ces observations portent sur des demandes de modification du zonage pour rendre constructibles leur parcelle

Réponse proposée :

- Observation n°1 : les parcelles AC n°113 et n°115 (24 rue des Gantiers) font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le but d'encadrer les possibilités de nouvelles constructions à cet endroit de la ville où sont constatés des problèmes de circulation (voie très étroite) et de stationnement. Il convient donc de s'en tenir à ce qui est prévu par les OAP quant à la constructibilité de ces parcelles (voir point 1.6.3 de ce procès-verbal).
- Observations n°8 et n°9 : les parcelles AD n°4 et n°5 jouxtent la zone constructible mais ne sont pas directement desservies par une rue suffisamment aménagée et équipée en réseaux publics (eau, assainissement) dont la réalisation mériterait une réflexion plus globale à l'échelle de la rue au regard de l'ensemble des terrains qui seraient alors desservis. Cette réflexion pourrait être étudiée dans le cadre d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.
- Observation n°21 : la parcelle Z n°125, au lieu « La Fosse Chapon », allée de la Grenouillère, est inscrite en zone naturelle (secteur Nv) en raison de la nécessité, dans cette partie du périmètre aggloméré de la ville, de maintenir des emprises non imperméabilisées pour gérer les eaux de ruissellement. Ne sont donc admis dans ce secteur que les aménagements favorisant l'équilibre hydraulique de la zone tampon (bassin, fossé, etc.). Le maintien de ce classement est donc privilégié.

2. Observation du CE {PLU}

► Règlement graphique :

Lorsque le public souhaite s'informer sur le PLU, le premier document consulté est le règlement graphique.

L'expérience de la consultation ce document par le public lors des permanences a montré que ces plans sont parfois difficilement lisibles.

C'est notamment le cas pour les zones de petite taille dispersées en zone N : l'étiquette de la dénomination de la zone parfois plus importante que la zone elle-même et le trait de délimitation très large obèrent l'identification des parcelles concernées. Ni leur numéro - en règle générale trop petit-, ni leur tracé ne sont alors visibles.

Serait-il possible d'améliorer ce document pour le rendre plus lisible.

Réponse de la commune : Oui la commune fait droit à cette demande justifiée et une modification du projet en ce sens sera réalisée, notamment en ajustant l'emplacement (voire la taille) des étiquettes sur la plan, indiquant l'intitulé de la zone ou du secteur délimité.

► Carte des périmètres de protection

A Luzarches, les périmètres de protection, environnementaux ou patrimoniaux, sont nombreux. Ils couvrent 90 % du territoire de la commune et conditionnent fortement le règlement du PLU.

La seule carte censée identifier ces périmètres est la carte des servitudes d'utilité publique produite par l'Etat. Cette carte est très imprécise (le fond cadastral n'apparaît pas) et ne prend pas en compte les périmètres de protection environnementaux. Le périmètre délimité des abords des monuments historiques est difficilement identifiable.

En conséquence, les seuls documents cartographiant de manière relativement précise ces périmètres de protection sont les cartes présentées dans le rapport de présentation.

Cependant ces cartes sont dispersées dans le rapport et ne sont pas d'un accès simple pour un grand public non habitué de ce genre de documents.

Serait-il possible d'imaginer un document, à des échelles identiques à celles du règlement graphique cartographiant ces périmètres de manière claire ?

Réponse de la commune : Oui la commune fait droit à cette demande justifiée et une modification du projet en ce sens sera réalisée, tout en signalant qu'en ce qui concerne les servitudes d'utilité publique, la commune n'est pas en mesure d'engager sa responsabilité sur la réalisation d'une cartographie plus précise du fait que l'instauration de servitudes d'utilité publique relève uniquement de l'Etat.

► Clôture de l'enquête:

Trois jours après la clôture de l'enquête, un administré a contesté auprès de M. Le Maire, le fait que le dossier soumis à l'enquête, dans son intégralité, y compris la copie du registre des observations du public, n'était plus consultable sur le site de la commune.

M. Le Maire m'ayant interrogé à ce sujet lors de la clôture de l'enquête, il m'a transmis cette interpellation plutôt incisive, argumentée sur l'absence de transparence et s'appuyant sur un « avis juridique » sans référence.

Une enquête close, un registre clos, signifie qu'il n'est plus ni modifiable, ni consultable.

Ceci est traduit dans la rédaction de l'article R 123-18 du code de l'environnement qui précise que« les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui». Le registre n'est donc plus consultable.

Le fait qu'une copie de ce registre ait été mis en ligne sur le site de la commune n'est qu'un moyen mis à la disposition du public pour une consultation plus aisée de ce registre pendant la durée de l'enquête. Comme le registre papier, il est clos à la fin de l'enquête et n'est plus consultable.

La Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs interrogée sur ce point, m'a confirmé l'explication ci-avant.

Dans le mois suivant la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur rendra à M. Le Maire son rapport, comprenant une copie du PV de synthèse des observations, et ses conclusions motivées.

Celui-ci sera mis en ligne sur le site de la commune pendant un an, et chacun pourra y retrouver les observations émises pendant l'enquête, les réponses éventuelles de la commune et l'avis du commissaire enquêteur.

3. RLP : Observations de l'Etat :

3.1. Les panneaux lumineux:

L'état rappelle que, réglementairement, « un dispositif lumineux peut être installé dans la mesure où il ne supportera pas de publicité ».

Le RLP, dans son article 1, 2^{ème} alinéa dispose : « Est également possible l'installation d'un unique écran lumineux d'informations municipales situé au même endroit que le panneau lumineux actuel »

CE : Cette rédaction, (*situé au même endroit...*) laisse supposer la présence de deux panneaux lumineux, ce qui serait contraire à la réglementation soulignée par l'Etat (art R 581-34 du CE).

Cette rédaction devrait donc être modifiée pour éviter toute ambiguïté.

Réponse de la commune : Oui la commune fait droit à cette demande justifiée et une modification du projet en ce sens sera réalisée : le panneau lumineux remplacera l'ancien panneau à défilement de texte. Le texte du RLP sera donc repris en conséquence.

3.2. Interdiction de publicité :

L'Etat rappelle l'interdiction de la publicité hors agglomération, en raison des sites classés. Pour une bonne appréhension des zones concernées, il suggère de faire figurer, sur un plan joint au règlement, la cartographie des zones, sites, concernés.

CE : Cette proposition ne m'apparaît pas indispensable pour le RLP, dès lors que l'article 1 du règlement précise que la publicité est interdite sur la totalité du territoire de la commune (agglomération et hors agglomération).

Pour une bonne information du public, cette suggestion pourrait cependant être à minima appliquée pour la cartographie du PDA (Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques, au sein de l'agglomération).

En effet, celui-ci ne figure, de manière très peu lisible, que sur un extrait de la carte des servitudes publiques fournie par l'Administration, au sein du rapport de présentation.

S'agissant des autres périmètres de protection (sites classés) cette information cartographique ne serait pas inutile pour la compréhension du public.

Réponse de la commune : Oui la commune fait droit à cette demande justifiée et une modification du projet en ce sens sera réalisée. Le dossier RPL sera complété d'une cartographie reprenant le PDA et le périmètre des sites classés sur une même planche graphique.

3.3. Les pré-enseignes dérogatoires :

L'Etat rappelle que les pré-enseignes dérogatoires ne peuvent être installées qu'en dehors des agglomérations et limitées dans leurs indications.

L'article 2 du RLP qui vise uniquement les zones urbanisées est effectivement contraire à ces dispositions.

Réponse de la commune : Il s'agit d'une coquille de rédaction : le texte sera modifié ainsi :

« Des pré-enseignes dérogatoires ou temporaires sont admises, sous conditions, uniquement en dehors des zones urbanisées telles que délimitées au Plan Local d'Urbanisme ».

3.4. Les chevalets - ardoises :

L'Etat relève une contradiction entre les articles 3.5 et 3.9 du règlement:

Les enseignes au sol (scellées ou non) doivent être en emprise privée et sont interdites en zone Ua (Art 3.5)

A contrario, concernant les chevalets - ardoises, (considérés comme des enseignes), l'art 3.9 les autorise sur l'espace public et ne mentionne pas d'interdiction en zone Ua.

Réponse de la commune : La commune va supprimer purement et simplement cet article 3.4 afin d'éviter toute contradiction.

4. Tableau récapitulatif des observations émises pour le PLU:

En pages suivantes

Annexes : Copie du registre des observations Remise

en document numérique

Luzarches, le 10 Juillet 2024

Ch Oudin



Ch. Oudin

Tableau de dépouillement des observations émises par le Public

Nature obs: O = oral; R= écrit registre; C = Courrier ou Courriel

0	Public Nom	Nature Obs	Thèmes abordés	Observations
1	Elia	O C	Constructibilité Uaj OAP n°4 Règles de retrait	<p>M. Elia est propriétaire des parcelles AC 113 & 115 (24 rue des Gantiers)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de pouvoir construire sur la parcelle AC n° 113 ou en partie sur les deux parcelles (113 & 115) - Souhaiterait que l'OAP n°4 (secteur incluant ces 2 parcelles) puisse porter sur 4 maisons supplémentaires au lieu de 2. - Souhaite que les règles de constructibilité de la zone Ua soit alignées sur celles des zones Ub et Ud, notamment en termes de retrait par rapport à la voirie (25 m).
2	Van Haecke	O	Info	S'informe sur le zonage et les possibilités de construction sur ses parcelles: Z 53; Y 325 & 326. (La Picaude)
3	M. Garnier	O C	Activité equestre Zonage Ne	<p>M. & Mme Garnier sont éleveurs -dresseurs equin. Leur activité est enregistrée au registre du commerce et des sociétés depuis 2021 (justif SIRENE joint).</p> <p>Les bâtiments liés à cette activité (stockage de fourrage et de matériels, box pour les chevaux...) sont situés dans la "Ferme Vivien" qui, dans le PLU révisé, fait l'objet de l'OAP n° 3, qu'il devra dpnc à terme quitter.</p> <p>Il doit donc prévoir de nouvelles installations.</p> <p>Ils exercent leur activité de dressage sur la parcelle B 34, classée en zone N du PLU révisé.</p> <p>La révision du PLU n'a pas pris en compte cette activité et a classé la parcelle en zone N.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ils souhaiterait donc que ce zonage soit modifié et classé en zone Ne: "<i>secteur identifiant les activités agricoles (élevage, activité équestre) existantes au sein de la zone naturelle</i>" ce qui lui permettrait , conformément au règlement de cette zone d'envisager des installations complémentaires pour la poursuite de son activité.
4	M. Reville	O C	Zonage Ua Uaj OAP n° 4 Retrait	<ul style="list-style-type: none"> ➤ demande pour les coeurs d'ilots verts un classement de protection spécifique plus fort que la nomenclature Uaj, comme par exemple une protection au titre de l'article L 151-23, (comme d'autres secteurs sur le plan) ou au titre de l'art L 123-1 7° du CU (recommandation du PNR) et qu'aucune dérogation permettant la construction ne soit possible. ➤ Demande que la hauteur constructible soit ramenée à 10 m au lieu de 11. ➤ Demande à prévoir un retrait de 4m de chaque côté des limites séparatives pour les constructions sur un terrain de plus de 20m de largeur ➤ Favorable aux dispositions de l'OAP n° 4

Tableau de dépouillement des observations émises par le Public

Nature obs: O = oral; R= écrit registre; C = Courrier ou Courriel

0	Public Nom	Nature Obs	Thèmes abordés	Observations
5	M. Chéron; Animals & co	O C	Critères de constructibilité Zonage Nf / Ne	L'activité de fauconnerie a été prise en compte dans le PLU révisé sous la nomenclature Nf. Une partie de l'activité de fauconnerie se faisant au sein du domicile de Mme Chéron, elle souhaite construire un bâtiment plus adapté à son activité et lui permettant d'évoluer. Elle souhaiterait la modification des critères de constructibilité pour mieux adapter la création de son nouveau bâtiment: ➤ porter la hauteur de construction à 9 m au lieu de 7 ➤ reculer d'environ 10 m la limite d'implantation du bâtiment (en alignement de la maison déjà existante)
6	M. De Wilde	R	Zonage A	M. de Wilde souligne des incohérences entre le PADD et le plan de zonage: secteur en herbe à protéger sur le schéma d'aménagement du PADD, en réalité en cultures. ➤ Souligne les incompatibilités entre corridors écologiques - et protection des cultures vis à vis du gros gibier.
7	M. Decombes			consultation du dossier et du registre
8	Mme Bouron	C	Constructibilité	Propriétaire de la parcelle AD 5: souhaite qu'elle soit constructible (en comparaison des parcelles voisines)
9	Mme Leclerc	C	Constructibilité	Propriétaire de la parcelle AD 4: souhaite qu'elle soit constructible (en comparaison des parcelles voisines)
10	M. Krjensky	R	Zonage Ua	Parcelle AB 255: la limite de la zone Ua proposée n'est pas correcte et ne tient pas compte des constructions existantes. Photo jointe A modifier
11	M. Rapaud	R	Zonage Nhu Retraits	Propriétaire de parcelles AB 320, 318, 321, 324 La parcelle 320 est divisée en 2: en partie Uap, en partie Nhu. ➤ Conteste le classement en zone humide. ➤ S'interroge sur les raisons des modifications des retraits en comparaison du PLU en vigueur actuellement.
12	M Flint	O	Règlement OAP n° 5	Le règlement de la zone Udg dans laquelle se situe l'OAP n°5 n'est pas cohérent avec le projet d'aménagement de cette OAP, pourtant validé par la commune et le PNR. ➤ M. Flint proposera des corrections spécifiques à ce règlement pour permettre la réalisation du projet.
13	E. Elia	C	OAP n° 4 Uaj	Dans l'OAP n° 4, souhaite que la trame verte soit limitée à la parcelle 113 et non sur la parcelle 115, conformément à la limite de la zone Uaj sur le plan du règlement.
14	M. Garnier	C	zone Ne	complément Obs 3
15	M. Cousson	O	Non concerné	Demande ne concernant pas le PLU: point technique sur les travaux d'élargissement de la voie "cavée de Saint Côme"
16	M. Demier	C	OAP n°5	Courrier de M. Flint, portant projet de modification de règlement pour l'OAP n° 5

Tableau de dépouillement des observations émises par le Public

Nature obs: O = oral; R= écrit registre; C = Courrier ou Courriel

0	Public Nom	Nature Obs	Thèmes abordés	Observations
17	M. Paoella	R	Zonage Uaj Stationnement	Propriétaire de la parcelle AC 75 ➤ Trouve un grand intérêt aux zones Uaj et souhaite qu'elles soient plus étendues, et pourrait concerner sa parcelle. ➤ Souligne le problème d'évacuation des eaux pluviales en cas de fortes pluies sur les rue Saint Damien, des selliers et la ruelle Lefbvre: dévidoirs sous dimensionnés mal positionnés, mal entretenus. ➤ Il y a trop de parkings.
18	Mme Goudour PNR	O	Avis PNR	Précisions et vérification des observations émises par le PNR ➤ Insiste sur la mise en place d'un tableau de destinations autorisation / interdiction par rubricus de zonage pour une instruction plus efficace et plus rapide des dossiers d'urbanisme.
19	M. Bossuto	R	OAP n° 1	Préoccupé par le projet d'OAP n°1 qui concerne sa parcelle: AB 283
20	Mme Collot	O	Non concerné	Remarque concernant les services techniques et non le PLU: Nuisances liées à l'enlèvement des poubelles enterrées Travaux de la rue Rocquemont
21	Mme Bonnassie	C	Zonage Nv	Propriétaire de la parcelle Z 125: zone Nv inconstructible, souhaite une modification du règlement proposé
22	Mme Queneudec	O C	Stationnement Uaj	Propriétaire de la parcelle AC 749, mitoyenne avec la parcelle 750 (commune) sur laquelle un projet de parking lui a été présenté lors de l'acquisition. ➤ Pourquoi ce projet n'apparaît pas sur le plan de PLU? ➤ Pourquoi l'espace vert en fond de parcelle AC 750 n'est-il pas en zone Uaj alors qu'elle apparaît en "trame verte" dans le plan projet joint à l'acte lors de la division de parcelle (pièce jointe)
23	M. Calvo	C	Manoir Lavigne OAP n° 2	Propose de modifier le dernier alinéa de la p 36 du règlement écrit, zone Ud, en supprimant le mot habitation, qui ne correspond pas à l'aménagement d'un hôtel de charme prévu sur l'OAP Lavigne.
24	M. Reville	C	OAP n° 4 Stationnement	➤ Souhaite des précisions sur le caractère non constructible des parcelles 706, 672 & 113 ➤ Projet de parking à l'angle Rue de Meaux et RD 316 (en contrebas de l'église): opposé à ce projet et souhaite que les espaces verts y soient conservés
25	M. Tessier	O	OAP n° 1	se renseigne sur les implications pour lui de cette OAP qui le concerne directement.
26	M. Chéron; Animals & co	R	Zonage Nf	M. Chéron fait remarquer que ses parcelles Y 588, 186, & 58, sur lesquelles sont installées les volières et où il procède à l'entraînement au vol des oiseaux sont classées Ne (activité agricole, equestre existante), ce qui ne correspond pas à son activité de fauconnerie et souhaite un classement Nf.

Tableau de dépouillement des observations émises par le Public

Nature obs: O = oral; R= écrit registre; C = Courrier ou Courriel

0	Public Nom	Nature Obs	Thèmes abordés	Observations
27	M. Belleudy Mme Viquerat	C	Densification Services OAP n°1 Stationnement Environnement Cours d'eau Patrimoine remarquable Uaj	<p>Représentent l'association "Bien vivre à Luzarches"</p> <p>Densification: Difficultés de compréhension du calcul du nombre de logements nécessaire, du nombre de logements prévus, de la non prise en compte des logements vacants, et les incohérences entre le PADD et le rapport de présentation Considère que cette densification n'est pas en adéquation avec l'offre de services (santé notamment) et de commerces actuellement à Luzarches, ni avec les possibilités de stationnement, qui ne peuvent répondre à l'accroissement de la population engendrée par les 350 logements supplémentaire prévus OAP n° 1 : limiter la hauteur des constructions à 9 m comme pour la zone Ud</p> <p>Stationnement: non prévu sur l'OAP n° 1 qui prévoit la création de commerces et de services en zone Ud Insuffisant dans le cadre du projet actuel de la résidence sénior Le stationnement doit être implanté sur la parcelle concernée par la construction</p> <p>Environnement: Préciser les taux de pleine terre à respecter par parcelle (unité foncière) Etendre à 8 m la marge non constructible en bordure des ruisseaux</p> <p>Patrimoine: La longère de la parcelle AD 233 devrait être classée comme patrimoine remaquable en entrée du bourg le mur d'enceinte au droit des ER 1 & 3 devrait être conservé</p>
28	M. Exposito	O	Servitudes	Renseignements d'ordre général sur la compréhension des servitudes
29	M. le Maire	O	Cloture de l'enquête	Après la clôture de l'enquête, M. le Maire a été interpellé par un administré contestant le fait que le dossier soumis à l'enquête et la copie du registre d'enquête ne soit plus consultable sur le site inernet de la commune dès le lendemain de la clôture de l'enquête.

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. OUAIR 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 9h00 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 jeudi 4 juin 2024 de 9h00 à 12h00 et de _____ à _____

les jeudi 12 juin 2024 de 14h00 à 17h00 et de _____ à _____

les samedi 22 juin 2024 de 9h00 à 12h00 et de _____ à _____

les jeudi 27 juin 2024 de 17h00 à 20h00 et de _____ à _____

les jeudi 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^(U)

1) M^(U) ELIA OBS 1 → OAP N° 4, parcelles N° 113 et 115

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

2) M^(U) VAN-HAECKE OBS 2
Souhaite vérifier le class^(e) et les possibilités de construction de ses parcelles : Z 53 (Des Bruyères) Zone A
325-325 (La PICAUDE) Zone N

3) M^(U) GARNIER (PRECY/OISE) OBS 3
Éleveur de chevaux locataire de la ferme VIVIEN (dans 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 prévue de la ferme VIVIEN
→ Courriers annexés au registre. OBS N° 2-

M^(U) REVILLE (OBS 4) / 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^h00



M. et Mme ELIA

OBS N°1

OBS 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 m². Notre maison principale est implantée sur la parcelle n°115 de plus de 800 m².

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 m² «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 m² 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.





OBS 1

DEMAE D'URBANISME

PLAN MASSE 1/1000e



OBS 1

DEMAE D'URBANISME

PLAN MASSE 1/500e



OBS 1

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.

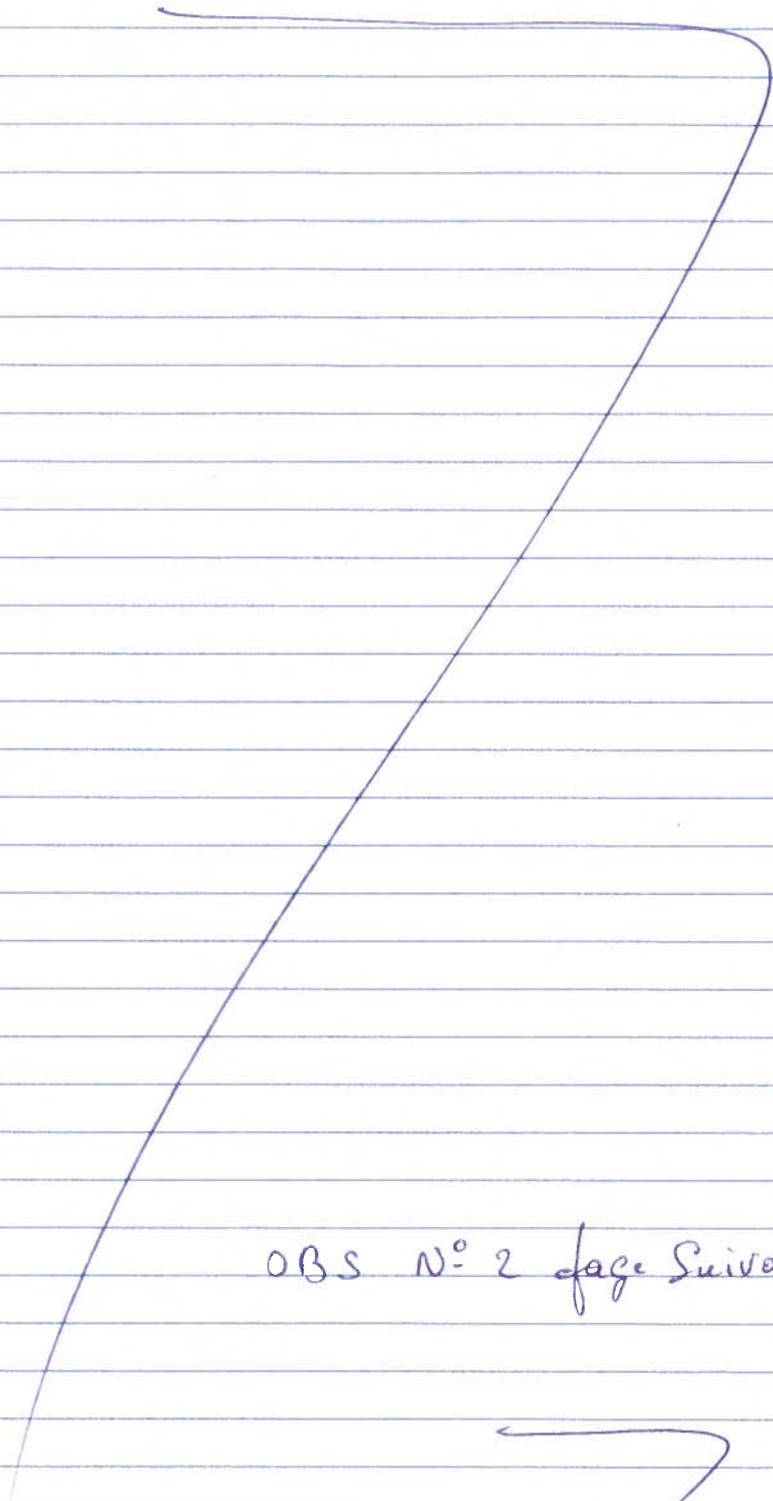
Nous aimerions également demander qu'il soit prévu d'autoriser la construction d'un maximum de 7 maisons dans la zone de programmation numéro 4 rue des Gantiers incluant les trois existantes au lieu de 5 maisons incluant les 3 existantes. La surface de construction importante de cette zone permettrait 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 m² 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 OBS 3	
	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.

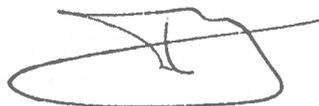
OBS 3

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 OBS 3	
	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 m² et de 9410 m² 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.

OBS 3

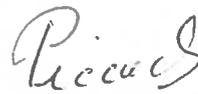
En conclusion de ce développement, nous sollicitons donc par la présente un réexamen du classement en zone N de nos terrains, et demandons leur classement en zone Ne (secteur identifiant les activités agricoles - élevage, activité équestre- existante au sein de la zone naturelle).

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 DRIA AF contrôle des structures, autorisation d'exploité
- autorisation d'exploiter propriétaire
- attestation affiliation MSA
- contrat d'assurance professionnel GROUPAMA

Mercredi 12 Juin 2024

2^e Permanence 14^h00 - 17^h00

M^r M^le CHERON Luzarches
entreprise ANIMALS AND CO.
de Fauconnerie

OBS 5

M^r M^le 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).

Mercredi 12 Juin - Pierre DE WISSE - AGRICULTEUR -

OBS 6

- Je souligne les couplets de classement mentionnés dans le PADD et
non transcrits 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 ^{partielles} 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^r DECOMBES Stéphane Luzarches **OBS 7**

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

fin de la Permanence à 17^h00

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,

OBS 5

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

OBS 5

<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 QUALIOPI) 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.

OBS 5

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:

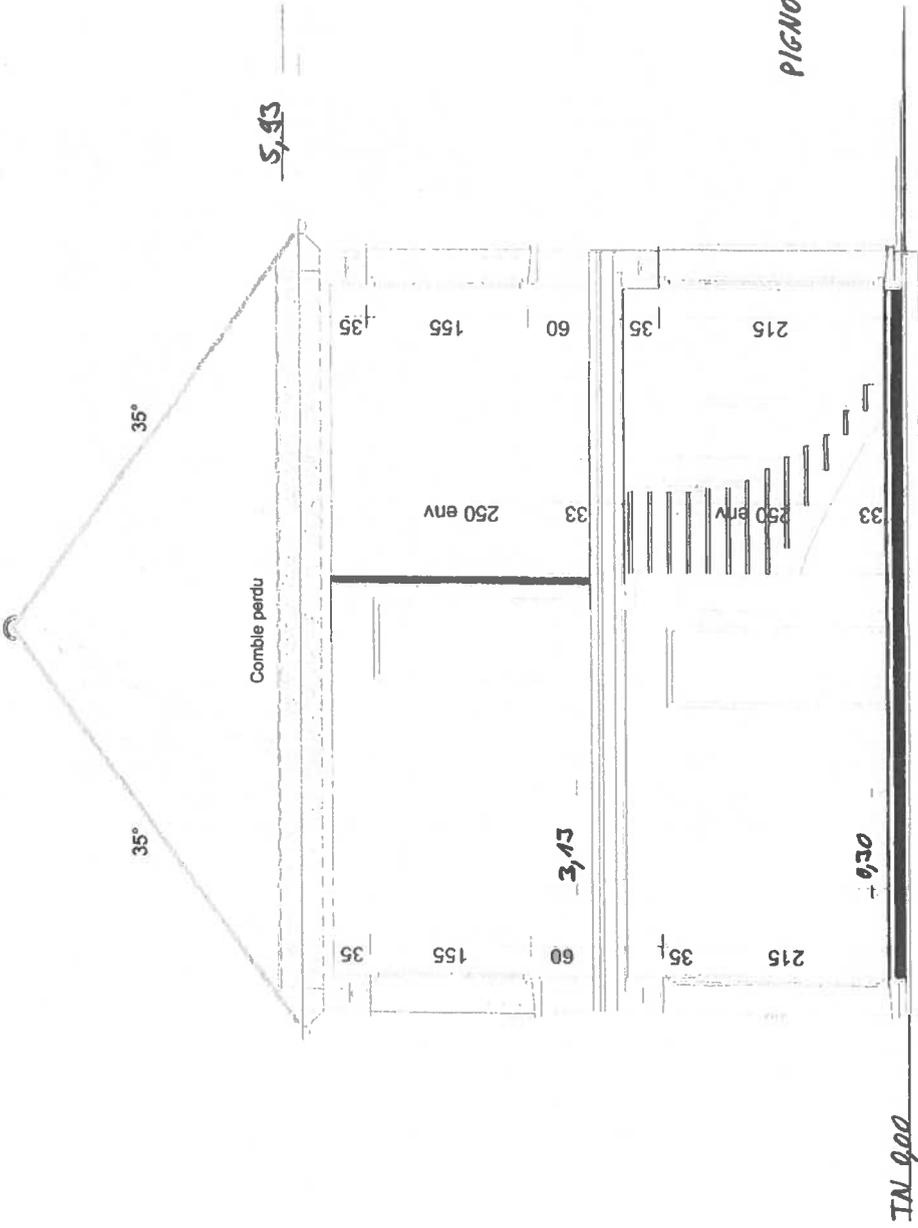
1- La hauteur sous faitage limitée à 7m: la salle de stage ainsi que la fauconnerie nous imposent de pouvoir disposer de 7.5m de longueur de pignon (dimension max ABF, 8 mètres auraient été plus adaptés). Afin de limiter les couts et d'augmenter l'efficacité énergétique du bâtiment, il nous faut pouvoir 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



OBS 5

PIGNON 7,50 m

IN 000

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



OBS 4

OBS 4

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

OBS 4

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,

OBS 4

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 15m², une annexe isolée de 40m² et éventuellement une piscine d'emprise au sol de 80m² 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.

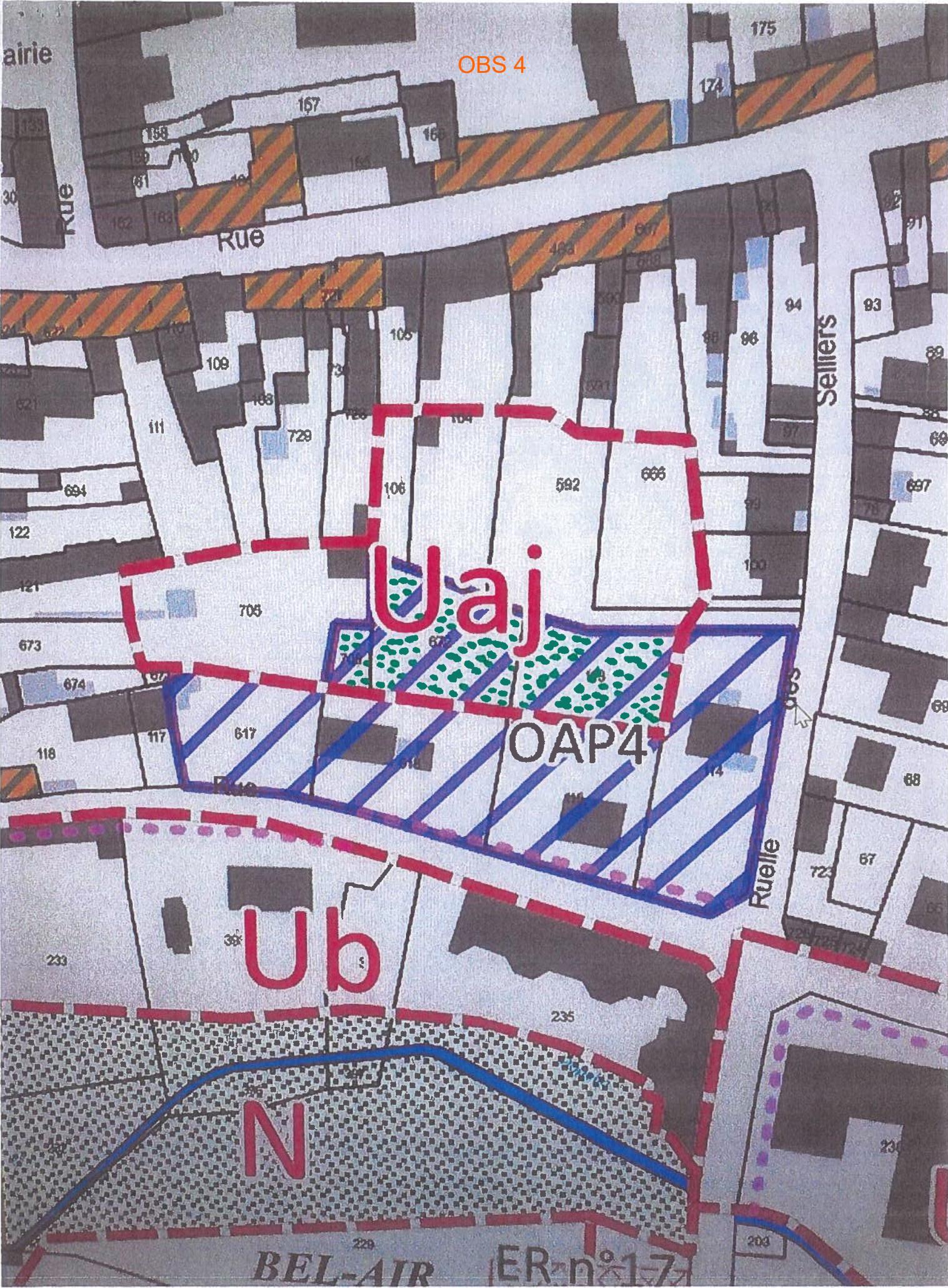
Indication des zones protégées sur le plan de zonage sur l'ensemble des secteurs

- ⇒ 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



OBS 4



OBS 4

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 m² d'emprise au sol.



OBS 4

Parc
naturel
régional

Oise - Pays de France

- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m² d'emprise au sol, ainsi qu'une piscine (et local technique) et son abri dans la limite de 80 m² 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 m² d'emprise au sol, qu'une annexe isolée limitée à 40 m² d'emprise au sol, qu'une piscine et son local technique limité à 80 m² d'emprise au sol. En outre, pas plus de 10% de l'emprise au sol d'un terrain ou d'une partie de terrain inscrite dans le secteur Uaj ne pourra être imperméabilisée. »

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 m²,

- 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)**

OBS 4

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).

OBS 4

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 :

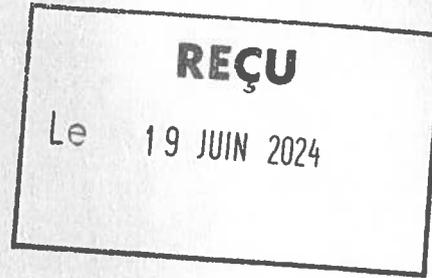
- La zone est constituée d'habitations individuelles clairsemées, alignées au faitage, et en retrait de la rue des Gantiers. Le fait de limiter à 2 logements supplémentaire est souhaitable afin de garder l'aspect aéré de cette zone du bourg.
 - ⇒ Nécessité de conserver le retrait de 6 mètres de la rue 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



OBS 8

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

(

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 m², 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^{eu} Permanence le Samedi 22 Juin 9^h00.

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^r KRJENSKY

OBS 10

→ 2 pièces jointes, Plan et Photo aérienne

le CE

OBS 11

M^r 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^r FLINT + M^r HOGREL (Architecte)

OBS 12 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 permet pas sa réalisation.

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

* M^r ELIA Claude OBS 13

-> 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^r M^{lle} GARNIER OBS 14

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^r au Règlement page 80.

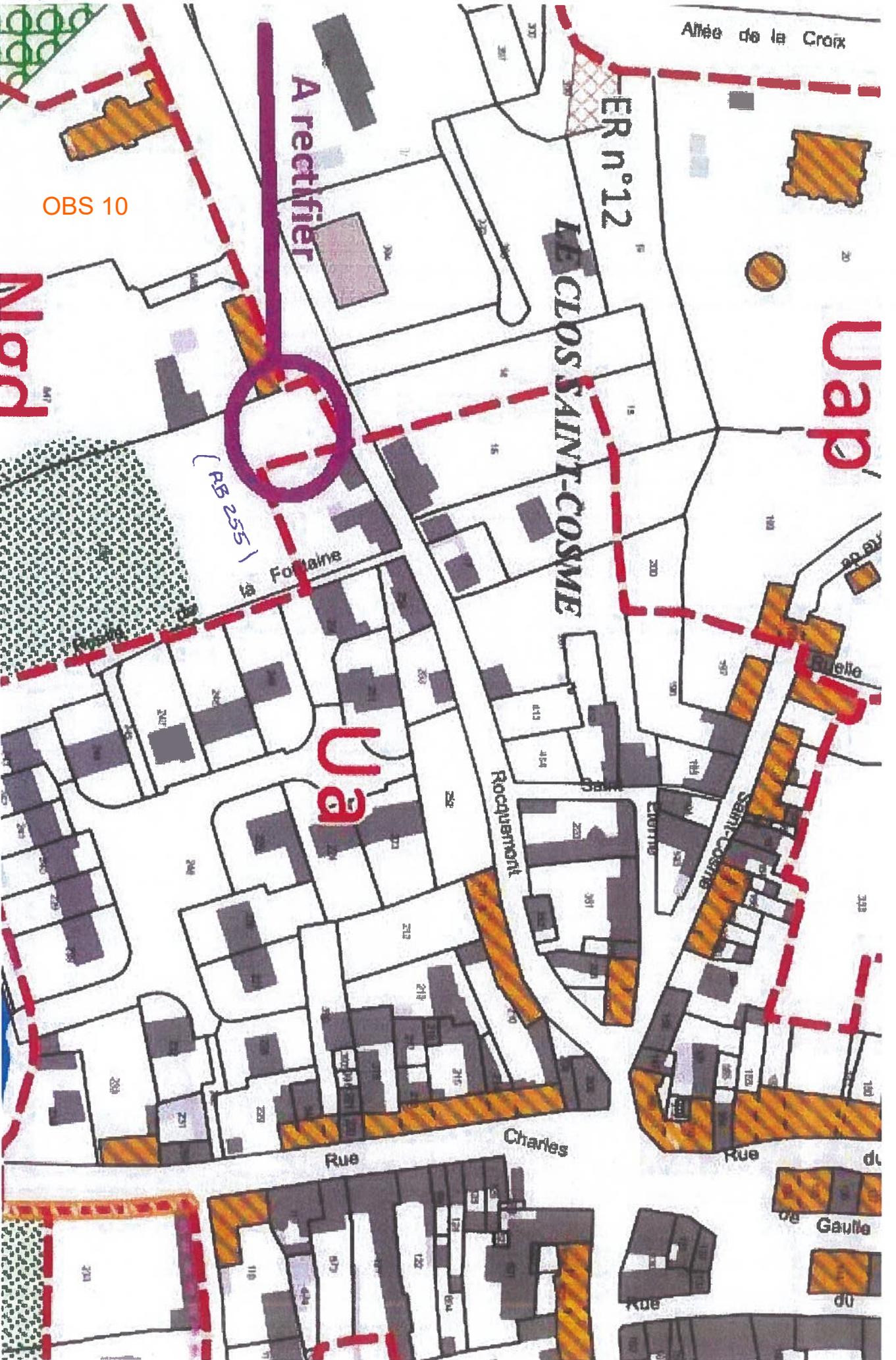
* M^r COUSSON OBS 15

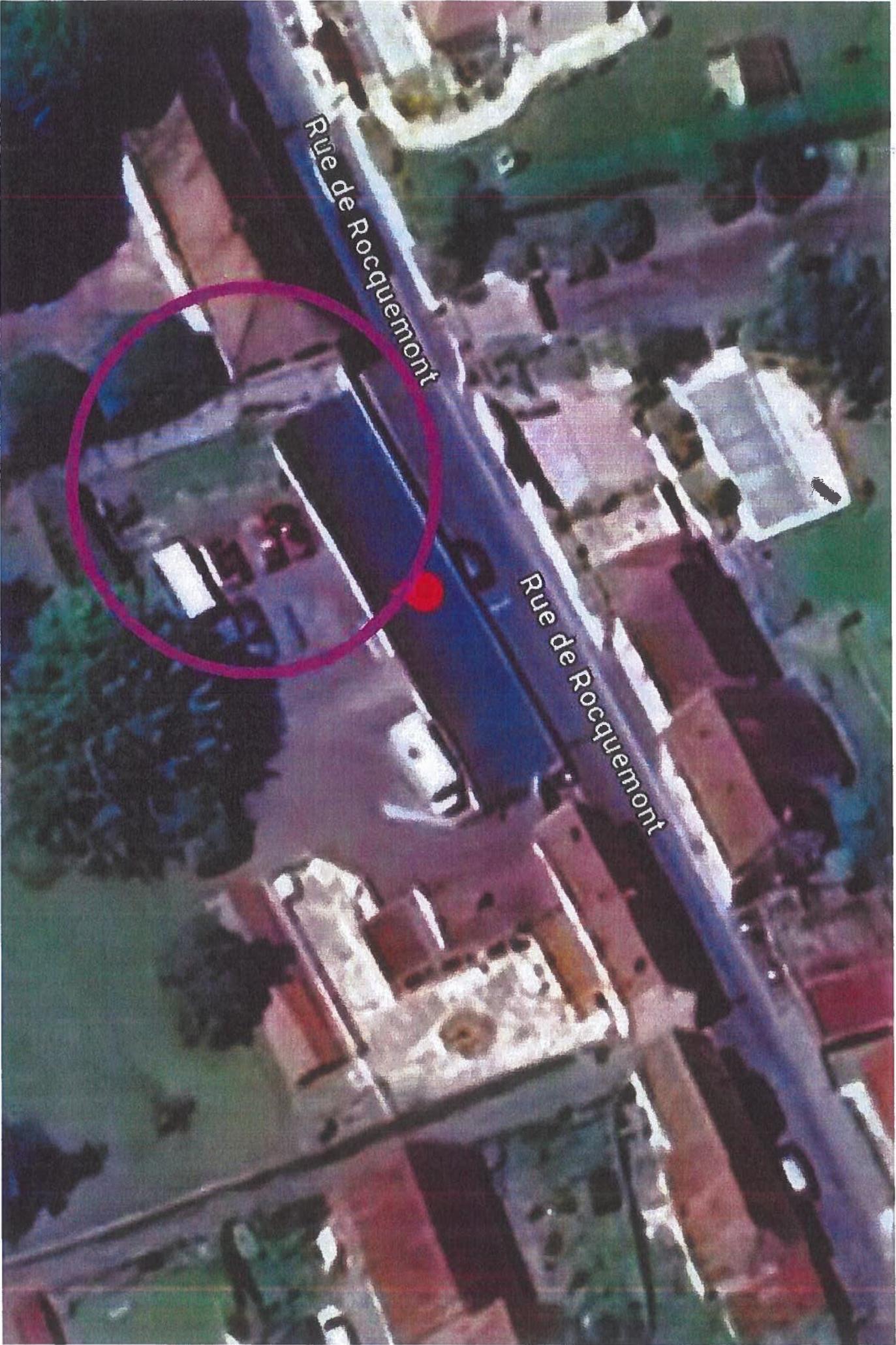
↳ Pb technique concernant des travaux d'élargissement de la voie "Cavée de St-Lomé"

↳ sans rapport avec le PLU

Clos à 12h00

Annexe de la Remorque de
M^r: KRTEENSKY





OBS 10

observation de M^{lle} ELIA



Mr et Mme ELIA Claude & Lydie

OBS 13

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),

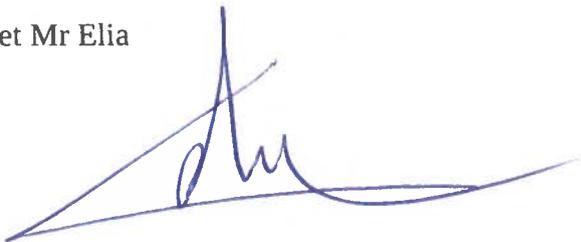
En effet vous avez indiqué une trame verte sur les parcelles 618 et 115 qui n'existent pas actuellement,

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.

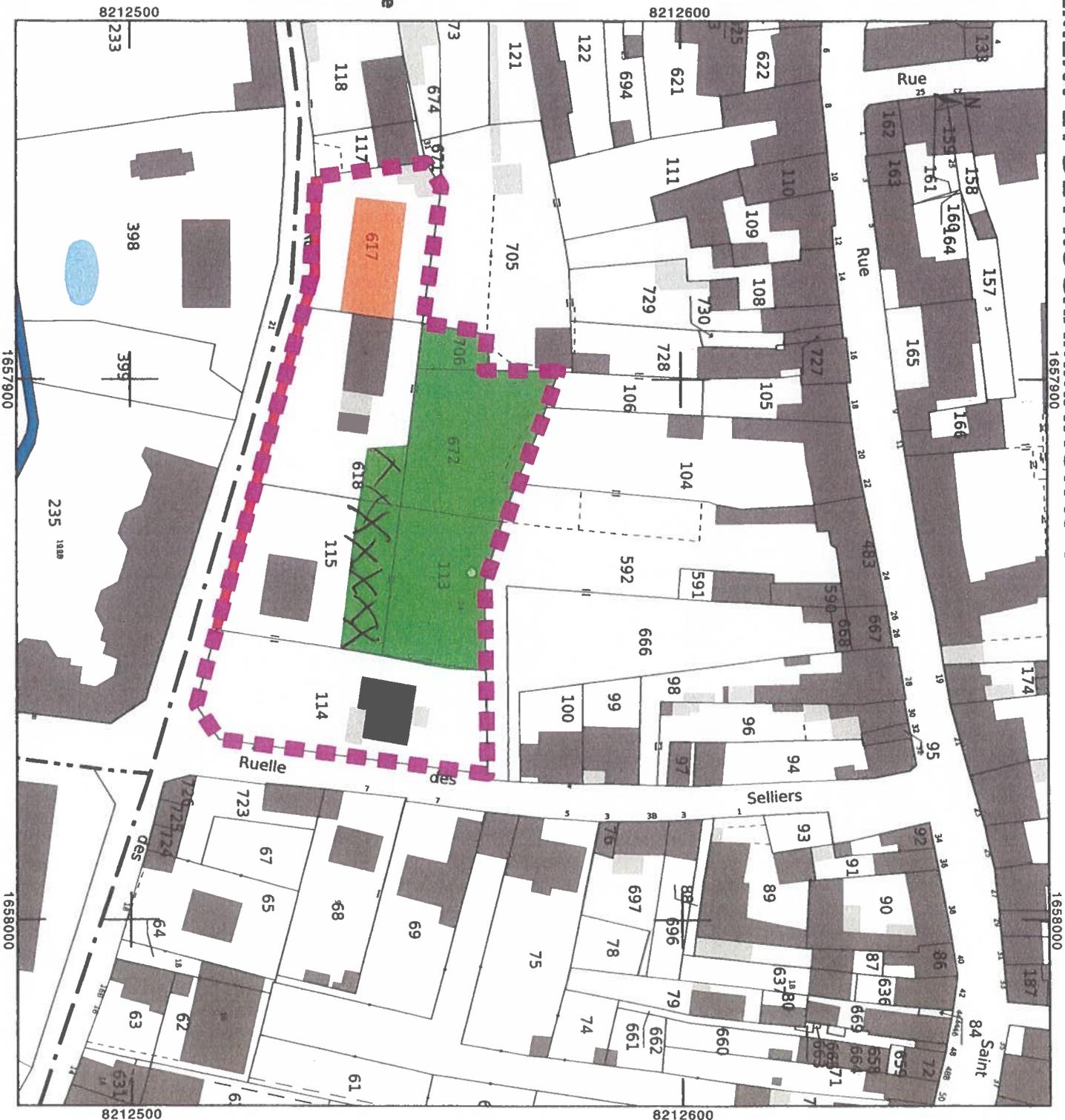
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 (RUE DES GANTIERIS)

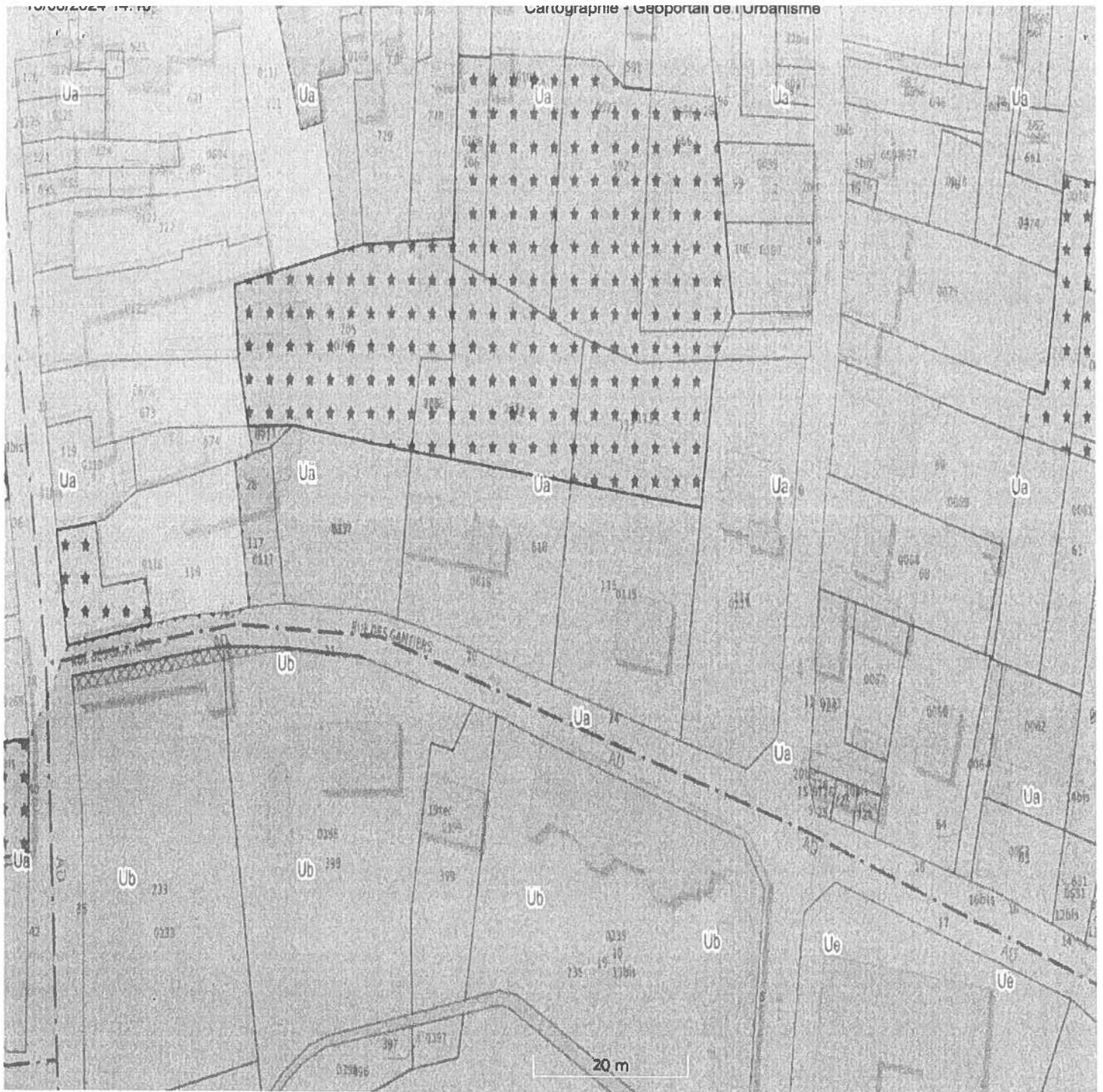
- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise à dominante végétale à conserver
- Mur en pierre à conserver
- Emprise pouvant recevoir une nouvelle construction et du stationnement

OBS 13

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

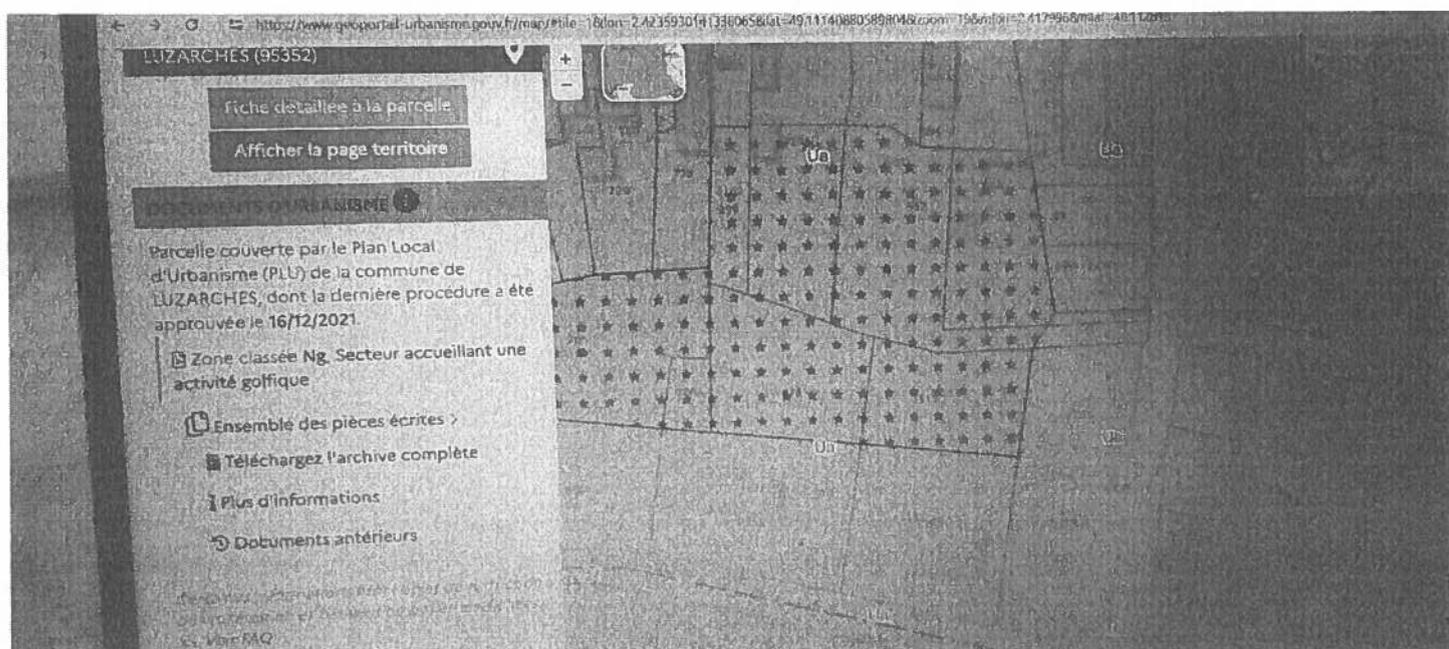
Constructions implantées avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique

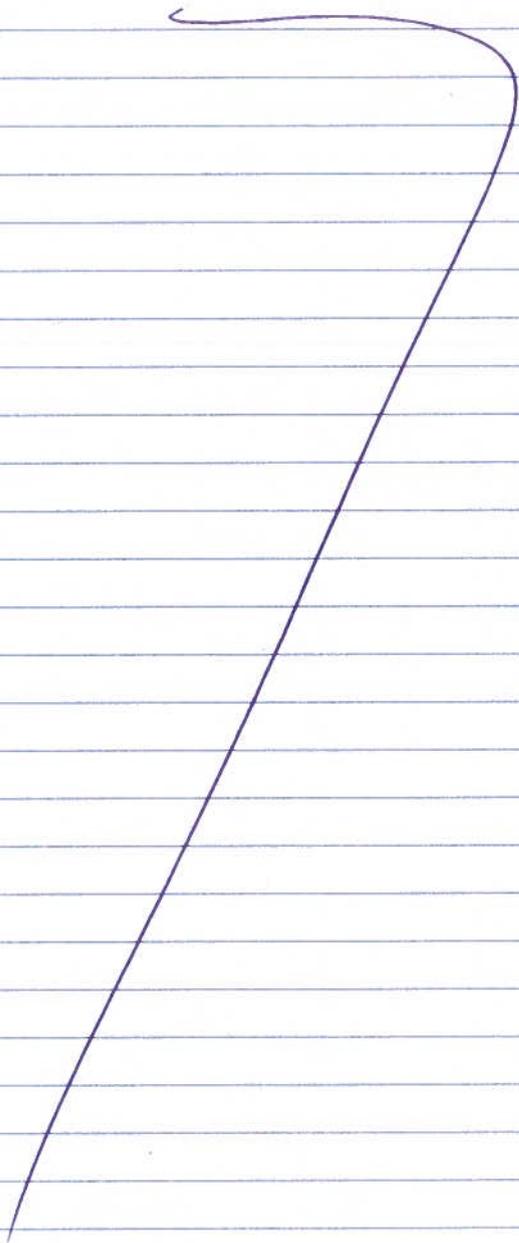




OBS 13

OBS 13





feuille de St. GARNIER Denis.

(à egrafer)

MR GARNIER Denis	
OBS 14	
	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.

OBS 14

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

OBS 14



OBS 14



Permanence du Jeudi 27/06 de 17^h00 à 20^h00

* M^{me} DENTIER adjoint de M^{me} FLINT OBS 16
porteur d'un courrier de M^{me} FLINT concernant
le projet OAP N°5, Notre Dame.

* M^{me} PAOLELLA - (parcelle A e 75)

OBS 17

→ 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^{te} Damieue, 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^{me} 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.

OBS 18

Annexé au registre : Courrier de M^{me} FLINT

13 pages. 5 pages Courrier, 2 pages Plan

7 pages R-V. Copie de Corres fondamen.



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 • Site : 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.

OBS 16

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 :

OBS 16

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 :

OBS 16

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 m²) **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

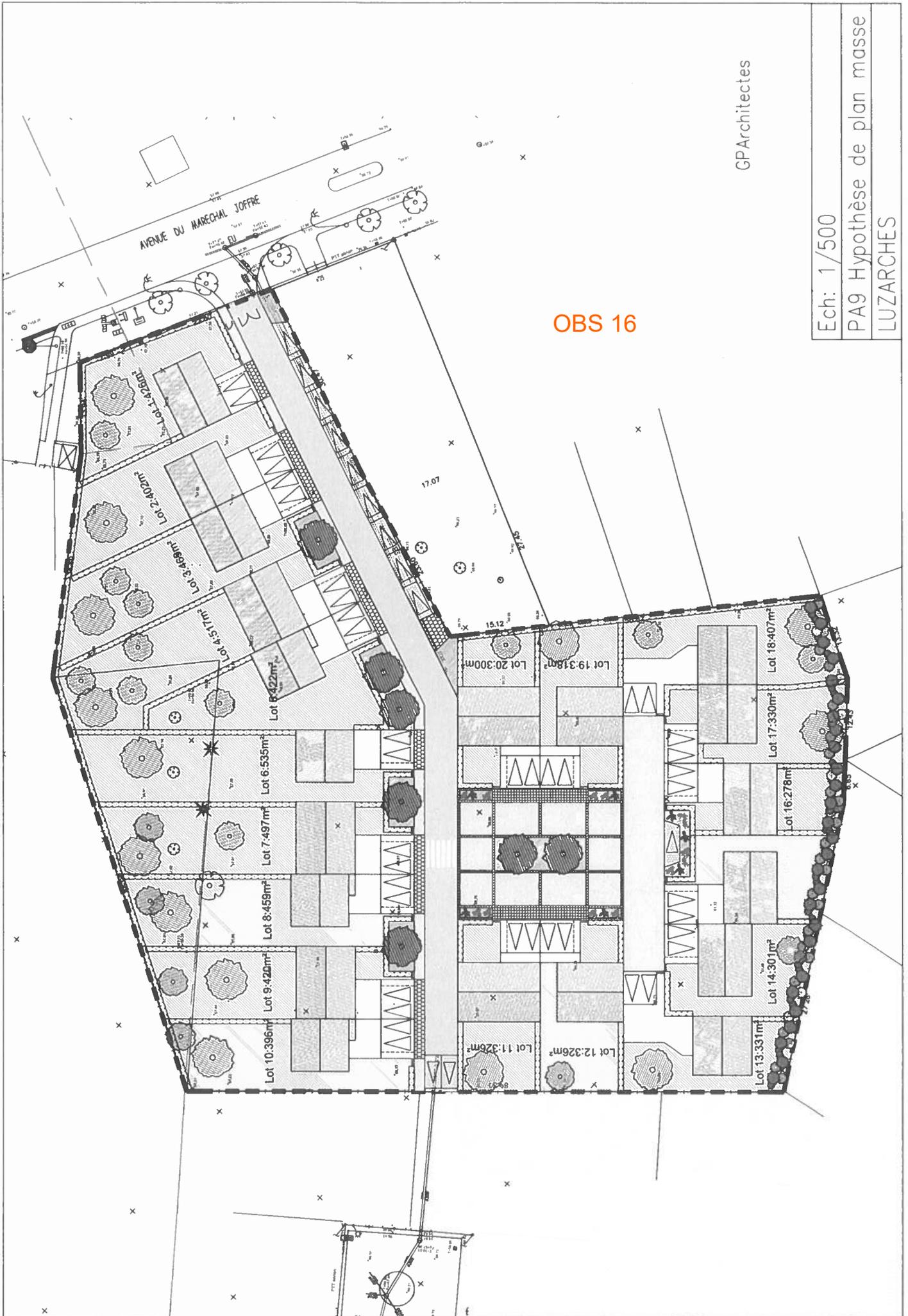
31 rue de Paris • D316 • 95270 CHAUMONTEL

Bureau secondaire

Région PACA • 83240 CAVALAIRE-SUR-MER

Espace de vente

60500 CHANTILLY



OBS 16

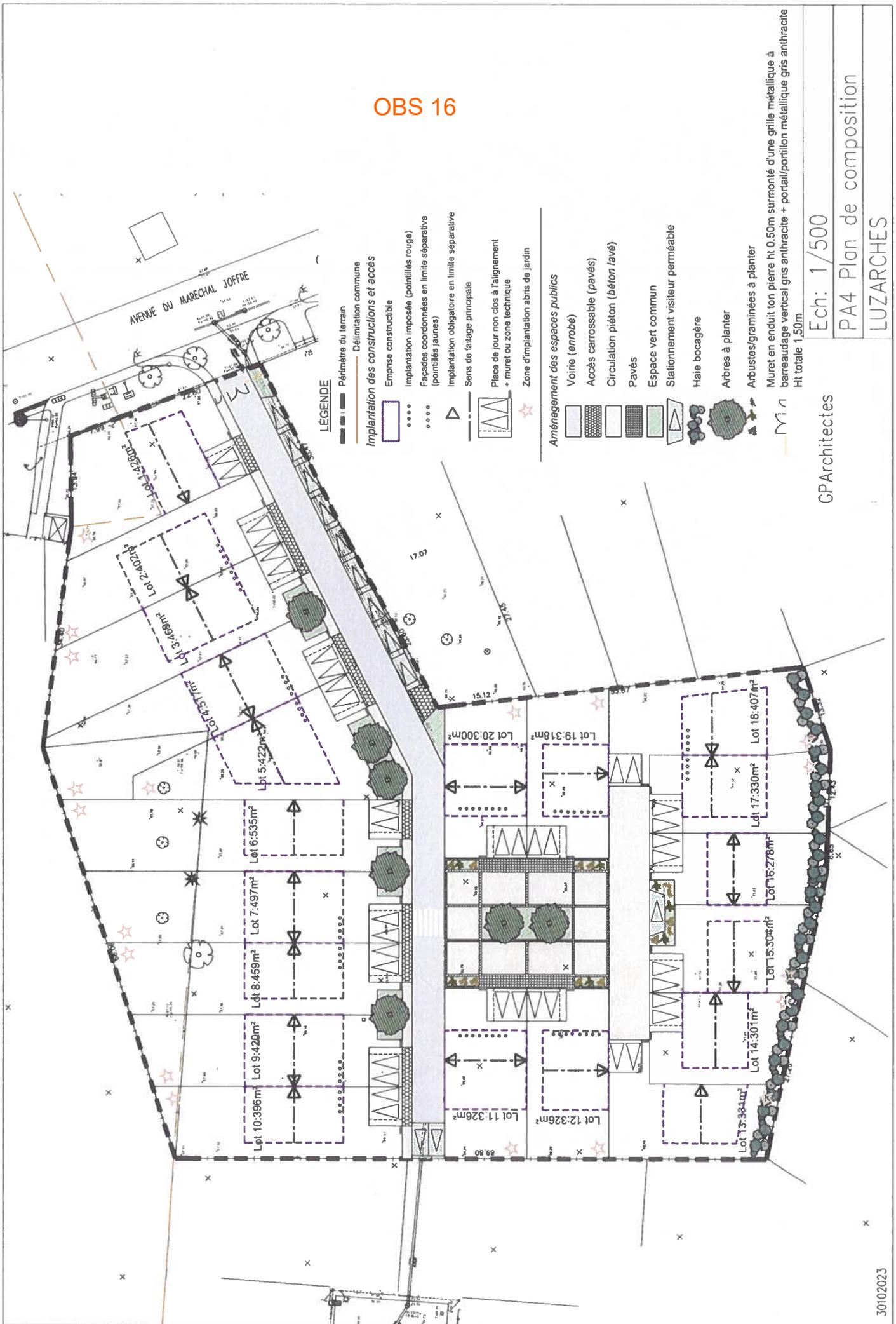
GPArchitectes

Ech: 1/500

PA9 Hypothèse de plan masse

LUZARCHES

OBS 16



LÉGENDE

- Périmètre du terrain
- Délimitation commune
- Emprise constructible
- Implantation imposée (pointillés rouge)
- Façades coordonnées en limite séparative (pointillés jaunes)
- Implantation obligatoire en limite séparative
- Sens de faitage 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

OBS 16

Parc naturel régional Oise - Pays de France

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.

OBS 16

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

OBS 16

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

OBS 16

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>

OBS 16

De : Michel Mansoux

<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

OBS 16

Envoyé : mardi 3 octobre 2023 17:08

À : Michel Mansoux

Cc : Eric Niro <eric.niro@parcnaturel.com>; RICHARD
Eric <eric.niro@parcnaturel.com> 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 ,

OBS 16

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) **OBS 16**

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

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

OBS 16

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



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

OBS 16

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



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^{me} BOSSUTO le p^{re}sident
OBS 19
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^{me} COLLOT
OBS 20

- M^{me} COLLOT soulève 2 problèmes (indépendant du PLO)
- 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^{me} COLLOT
 - 2) M^{me} 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^{me} BONNASSIE → Ancrier joint.
OBS 21

Ancrier M^{me} BONNASSIE.

M^{me} BONNASSIE Gezaldine

EZANVILLE 25 JUIN 2024

Objet : Demande d'information OBS 21

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 m² 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.

TSE

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 subsistés 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.

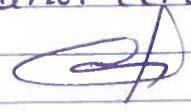
OBS 21


Béraldine BONJASRE

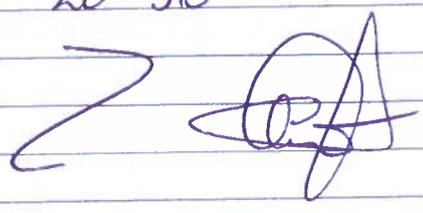
section Z. NV

QUE NEUDEC Eleonore

OBS 22 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^{me} QUE NEUDEC fera part d'une observation écrite



permanence close à 20^h 30



Shirley Gaillet

De: Grégory CALVO >
Envoyé: mardi 2 juillet 2024 15:02
À: Enquête Publique **OBS 23**
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 m² 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 **OBS 22**
Cc: Florent Lepeuve
Objet: Révision du PLU de la commune de Luzarches – Enquête publique
Pièces jointes: Courrier de la mairie - Projet de parking public 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



OBS 22

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.



OBS 22

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 ;

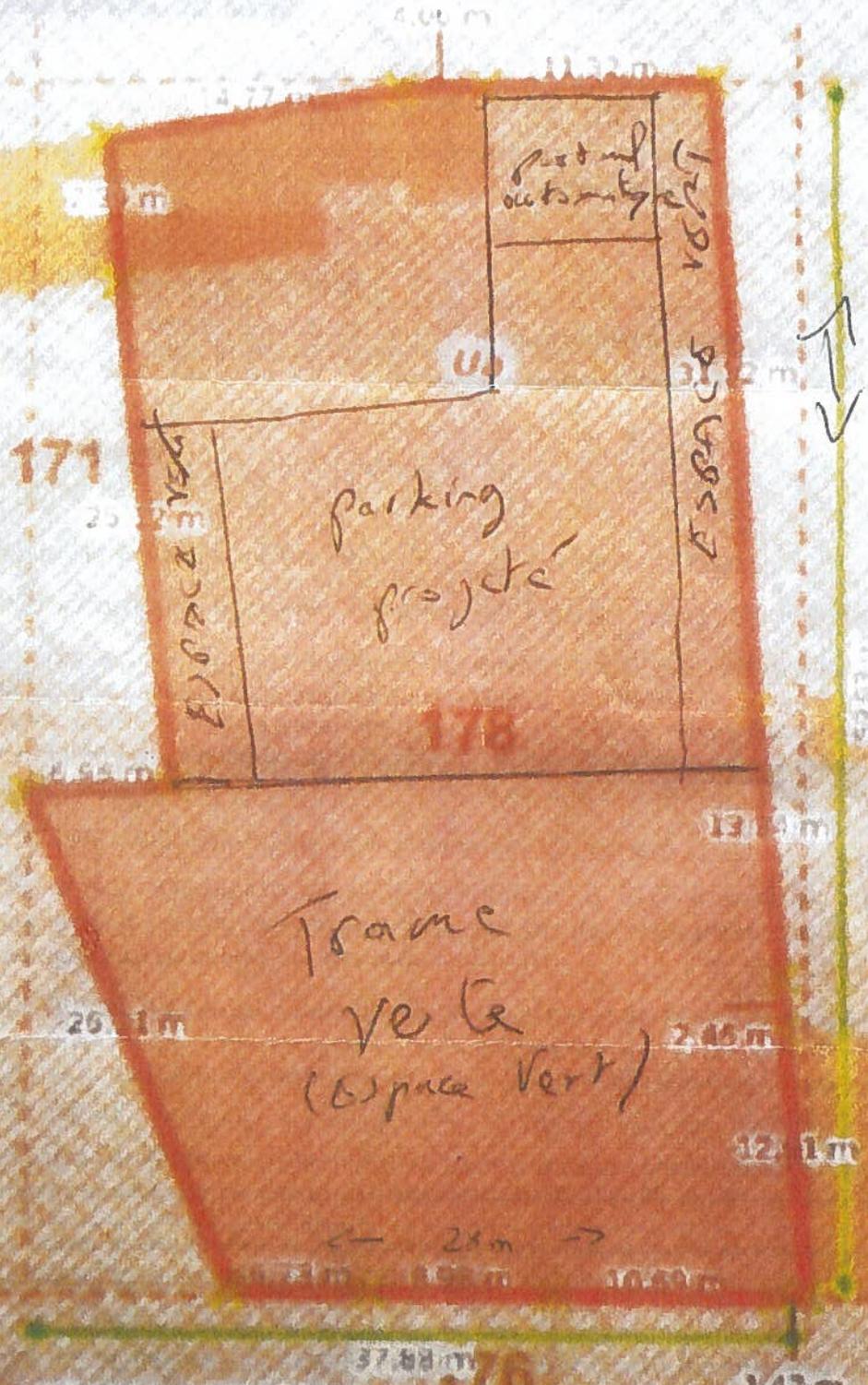
Par rapport à cet exemple, notre projet se distingue par notre volonté d'y inclure des espaces verts et de le fermer la nuit.

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

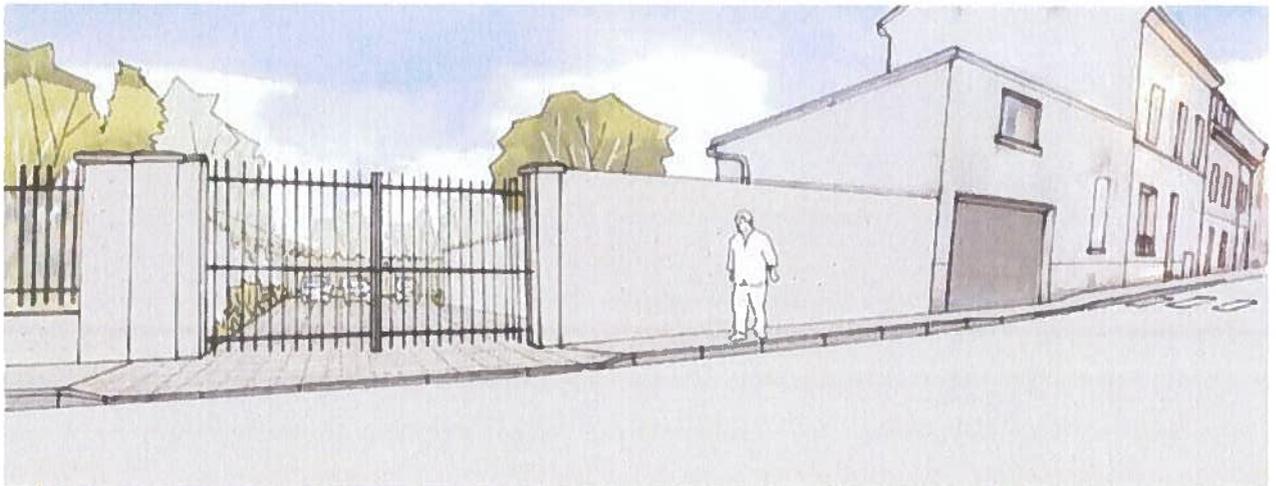
Bien amicalement.

Votre Maire,

Michel MANSOUX



Périmètre 183.63 m
Surface 18 a



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



Engagements de Campagne

OBS 22

BIENTÔT, UN PARKING PAYSAGÉ RUE BONNET

Lors du dernier conseil municipal, les élus ont décidé d'acquérir une parcelle de terrain de 1400 m², 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.

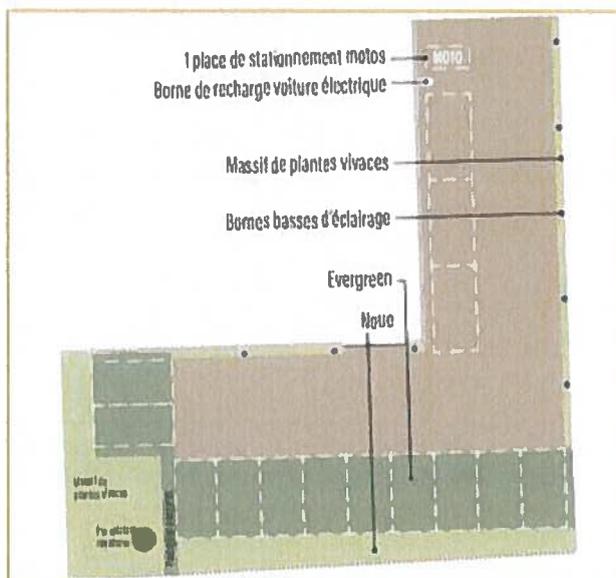
RELOCALISATION DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

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 m².

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

OBS 22

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie
95270 LUZARCHES
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.



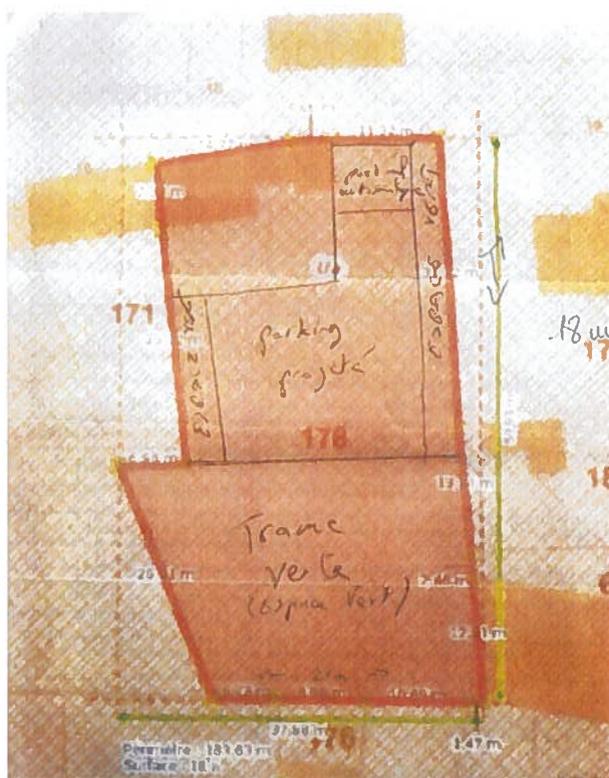
Ce point soulève aussi la question de la typologie de la parcelle AC750.

D'après le document 4b -Règlementation graphique zonage 1_2000°, la parcelle AC750, se trouve en zone UA pour sa totalité.



Dans un courrier du 22 Octobre 2020 aux riverains du 16 bis rue Bonnet (en pièce jointe à ce courrier), Monsieur le Maire y précise entre autres que la municipalité a pour projet d'aménager un parking d'une vingtaine de places et qu'une grande partie du fond de la propriété se trouve en « trame verte et bleue » et sera conservée en espace vert.

Nous nous étonnons donc de ne pas voir la zone Uaj du nouveau PLU prolongée jusqu'à cette partie tel qu'indiqué dans le plan annexé au courrier.



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).

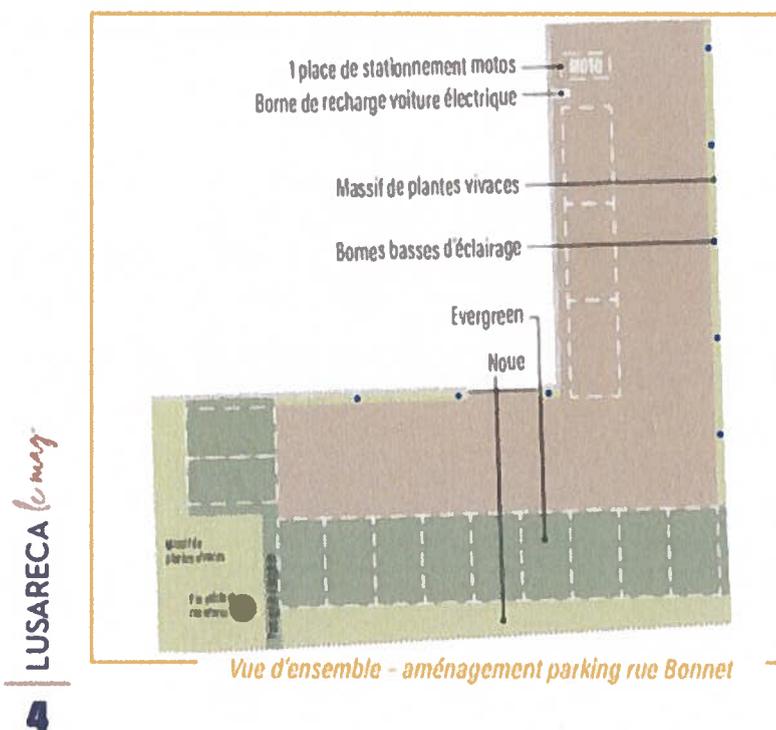
La parcelle initiale a fait l'objet d'une division suite à la préemption de la mairie d'une partie du terrain.



OBS 22

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 1400m² 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

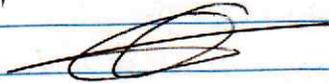
Pièces jointes :

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

Jeu'di 04 Juillet 2024 17^h00

- 1) Visite de M^r REVILLE OBS 24
↳ Doc^t Complémentaire sur OAP N°4
↳ Doc^t sur Parking de l'Eglise → Agrof' Cicoutra →
- 2) M^m TESSIER - Luzarches PBS 25
→ se renseigner sur l'OAP N°1, Rue MOANDA.
- 3) M^r CHERON Bertrand Fauconnerie OBS 26

M^r CHERON fait valoir que les parcelles lui appartenant (4588, 186, 58) au Sud de la zone NF sont actuellement utilisées pour l'activité de fauconnerie et comportent certaines installations: des volières pour les oiseaux, et servent pour l'entraînement au vol des oiseaux. Ces parcelles devraient donc être classées selon l'activité qui y est exercée (NF) et non Ne (activité équestre).



- 4) M^r Michel BELLODY M^r VIKERAT OBS 27
Association Bien Vivre à Luzarches

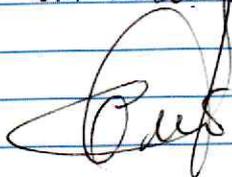
Document remis et agrafé.

- 5) M^r EXPOSITO. Luzarches. OBS 28

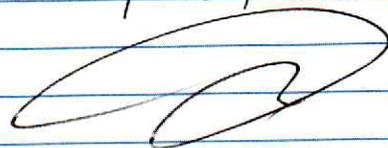
→ Recherche des renseignements concernant les servitudes

Enquête close le 04 Juillet 2024
à 17^h10

Le Commissaire Enquêteur



M^r le Maire



Pierre REVILLE
26, rue des Gantiers
95270 Luzarches
07 83 81 87 63

Luzarches, le 04 juillet 2024

OBS 24

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

Objet : Observations sur le projet de parking à l'entrée de Luzarches par D922

A l'attention de Mr Oudin, Enquêteur Public,

Monsieur Oudin,

Nous avons remarqué sur le plan de zonage la création d'un parking en contrebas de l'église, à l'entrée D922 de Luzarches. Il semblerait que ce parking soit destiné au covoiturage, alors qu'un parking adjacent servant surtout le week-end pour l'église peut accueillir les véhicules d'éventuels covoiturant en semaine.

Il s'agirait d'une nouvelle destruction d'espace vert récréatif, à rajouter à la protection diminuée des îlots verts de cœur de ville.

Nous souhaiterions que cet espace vert soit préservé et reste un espace vert.

Pierre Reville

(Voir plan joint)



Hypothèses du PADD

OBS 27

Le PADD définit :

- + 350 logements entre 2020 et 2035
- 0 logement vacant à 2020

Les projets en cours ou à venir visant à créer des logements :

- 105 logements maison retraite
- 20 logements fosse Notre Dame
- 7 logements par mutation de la grande propriété allée des Cerises
- 11 logements individuels « Le Clos du Fresne »
- 6 logements sur la propriété Lavigne
- 2 logements rue des Gantiers
- 6 logements Clos Vivien
- 15 logements près du golf
- 8 logements allée de la Grenouillère
- 17 logements zone basse bruyère
- 27 logements avenue de la libération / gerard de nerval

Soit : 179 logements.

Le rapport INSEE 2024 indique 193 logements vacants. *Il semble important d'en tenir compte dans le PADD.*

Le potentiel de logements à 2024 est donc déjà de 372 logements donc plus que le nombre objectif à horizon 2035 qui n'est que de 350 et sans même intégrer l'OAP n°1.

Le constat à stade à Luzarches :

Privilégier la densification aux infrastructures.

- Problème de circulation
- Problème d'accès aux soins
- Absence de commerces^{*1}
- Problème de stationnement
- Pas de voie douce
- Ligne H facétieuse
- Dépendance à la voiture

*il n'y a que 3 médecins à Luzarches proches de la retraite (dont 1 déjà retraité qui poursuit son activité faute de remplaçant)
Luzarches est déjà un désert médical qu'il convient de ne pas aggraver. La création des 105 logements seniors, sans perspective de nouveau médecin à l'heure actuelle est déjà préoccupante.*

Une densification complémentaire de Luzarches ne ferait qu'amplifier ces problématiques et ne semble pas opportune. La demande du SDRIF n'est pas une obligation et semble peu adaptée à notre commune.

OAP n°1

L'OAP n°1 ne semble pas nécessaire et à minima il semble indispensable de limiter le nombre maximal de logements sur l'OAP.

Le nombre de places de stationnement pour d'éventuels commerces n'est pas défini en zone Ud alors que l'OAP prévoit la création de commerces et services à RDC. Le nombre de stationnement doit être adapté à l'usage du commerce ou de l'activité et prendre en compte le personnel.

*1 Les nouveaux arrivants à Luzarches, notamment les seniors, souhaitent faire leurs courses à pied, or le peu de commerces à Luzarches ne le permet pas. La création de la résidence seniors à Luzarches va déjà augmenter les problématiques de stationnement et de circulation. → 1/3

② Rappelons que peu de places de stationnement sont prévues dans le permis de construire de la future résidence sénior, conformément au PLU actuellement en vigueur, très permissif pour cette zone, mais en inadéquation avec la réalité des besoins des personnes âgées (moins de 1 place par logement, pas de places visiteurs).

OBS 27

3

Limiter la hauteur des constructions à 9 m comme dans le reste de la zone Ud et non à 11 m (hauteur réhaussée spécialement pour l'OAP).

Remarques toutes zones confondues sur le stationnement

OBS 27

Le PLU précise que le stationnement est à prévoir en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique mais aucune notion de distance à la parcelle n'est exigée. Il semble indispensable de préciser que le stationnement doit être implanté sur la parcelle concernée par la construction ~~ou sur une parcelle limitrophe.~~

Stationnement pour constructions autres qu'habitations :

- Prévoir le stationnement pour le personnel
- Adapter le stationnement aux besoins du commerce (stationnement pour un restaurant différent du stationnement pour une pharmacie même si la surface de plancher ou de vente est la même) *ou alors augmenter le nombre de places par m² de commerces, notamment en zone Ub et Ud où cela est possible, contrairement à la zone Ua où cela semble difficile.*

Remarques environnementales

- Surface imperméabilisable
Le PLU prévoit la limitation de la surface au sol de la construction mais ne donne pas d'indication sur la surface de pleine terre minimum non imperméabilisée : à préciser pour éviter la bétonisation des parcelles
- Préservation des cours d'eau
Etendre à 8 m des rus et ruisseaux les zones non constructibles

Remarques patrimoniales

- Parcelle 233
Une construction sur la parcelle 233, autorisée à 10 m car en zone Ub gâcherait la vue sur la maison remarquable en parcelle 118. *et plus généralement sur l'entree Sud de Lognon*
Du fait de son histoire, la longère au 35 av Charles de Gaulle devrait être classée en construction remarquable
- Murs d'enceinte
Il paraît opportun de prévoir la conservation des murs d'enceinte au droit des ER n°3 et ER n°1.

~~Uaj - Pas de stationnement autorisé~~

Zones Uaj

Il nous semble opportun de préciser que la création de stationnement collectif ne soit pas autorisée sur les zones Uaj.

OBS 27



COMMUNE de LUZARCHES
REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME
ELABORATION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Dossier N° E 24000019 / 95

ANNEXES

1. Arrêté d'ouverture d'enquête publique
2. Information du publique ;
 - 2.1. Attestation 1^{ère} parution
 - 2.2. Attestation 2^{de} parution
 - 2.3. Copie page Facebook commune
 - 2.4. Copie affiche
3. Avis concernant le RLP
 - 3.1. Compte rendu CDNPS
 - 3.2. Avis de l'Etat

DEPARTEMENT
VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT
SARCELLES
CANTON
FOSSÉS
COMMUNE
LUZARCHES

ARRÊTÉ DU MAIRE N°2024-066**ARRETE PORTANT ORGANISATION DE L'ENQUETE
PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU)
ET SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DU REGLEMENT
LOCAL DE PUBLICITÉ (RLP) DE LA COMMUNE DE
LUZARCHES****Le Maire de la Commune de Luzarches,**

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-1 et suivants et R 153-8 et suivants ;
- Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;
- Vu** la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;
- Vu** la loi Urbanisme et Habitat (UH) n°2003-590 du 02 juillet 2003 ;
- Vu** la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) n°2010-788 du 12 juillet 2010 ;
- Vu** la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 ;
- Vu** la loi « Climat et Résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021 ;
- Vu** l'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 modifiant le Code de l'Urbanisme et relatifs aux documents d'urbanisme ;
- Vu** le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) actuellement en vigueur ;
- Vu** la délibération n°2021-029 du conseil municipal en date du 4 mars 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation ;
- Vu** le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme organisé au sein du Conseil Municipal ayant fait l'objet de la délibération 2022-105 du conseil municipal en date du 1^{er} décembre 2022
- Vu** la délibération n° 2023- 111 du conseil municipal en date du 12 décembre 2023 présentant le bilan de la concertation publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu** la délibération n° 2023-112 du conseil municipal en date du 12 décembre 2023 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu** la délibération n°2023-113 du conseil municipal en date du 12 décembre 2023 l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité sur l'ensemble du territoire communal et définissant les modalités de la concertation ;
- Vu** la délibération n° 2024-017 du conseil municipal en date du 29 février 2024 présentant le bilan de la concertation publique pour l'élaboration du Règlement Local de Publicité ;
- Vu** la délibération n° 2024-018 du conseil municipal en date du 29 février 2024 arrêtant le projet de Règlement Local de Publicité ;
- Vu** les différents avis recueillis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté et sur le projet de Règlement Local de Publicité ;
- Vu** la décision en date du 16/04/2024 de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise portant désignation du Commissaire enquêteur pour le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et le projet de Règlement Local de Publicité ;
- Vu** les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Arrête :**Article 1^{er} : Objet de l'enquête publique du PLU**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Luzarches, du **3 juin 2024 à 9h00 au 4 juillet 2024 17h00 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.**

La révision du Plan Local d'Urbanisme se veut garante de la cohérence de l'aménagement du territoire communal pour les années à venir. Ce projet communal se base sur les spécificités du territoire et permet de répondre aux objectifs et enjeux de son développement, notamment pour :

1. Maitriser l'accueil des nouveaux habitants et étaler le développement démographique dans le temps, au regard de la capacité des équipements et de la volonté de limiter la consommation foncière, compte tenu des nombreux enjeux environnementaux
2. Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins (706 habitants et 350 logements supplémentaires entre 2020 et 2035) et mieux maîtriser la densification des tissus bâtis
3. Répondre aux besoins en équipements, en services, et en loisirs aux habitants actuels et futurs
4. Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune, garantir le développement de celles existantes et favoriser la création de nouvelles, compatible avec l'habitat. Offrir à l'activité agricole, équestre et golfique des conditions satisfaisantes de fonctionnement
5. Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux, valoriser la desserte de la commune par la gare
6. Préserver et valoriser le paysage et l'architecture locale et maintien de la biodiversité
7. Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal : prendre en compte les milieux naturels, la ressource en eau et les risques et encourager les opérations d'urbanisme durable

Article 2 : Objet de l'enquête publique du RLP

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du Règlement Local de Publicité de la commune de Luzarches, du **3 juin 2024 à 9h00 au 4 juillet 2024 à 17h00 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.**

L'élaboration du Règlement Local de Publicité est nécessaire pour répondre aux objectifs suivants :

1. Concilier la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel avec une expression publicitaire raisonnable, admise sur des secteurs limités et dans les limites maximales des prescriptions applicables aux agglomérations de moins de 10.000 habitants ;

2. Prendre en compte les besoins de publicité extérieure indispensables à l'activité économique, même dans un lieu protégé, en l'admettant, a minima, apposée sur quelques mobiliers urbains, dans les zones appropriées ;
3. Réintroduire les possibilités pour l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif (6m2 minimum) ;
4. Compléter les dispositions normatives nationales applicables aux enseignes, des règles de positionnement en façade des bâtiments notamment pour favoriser leur insertion.

Article 3 : Désignation du commissaire enquêteur

M. OUDIN Christian, commissaire enquêteur a été désigné par le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise et M. Claude ANDRY en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Article 4 : Siège de l'enquête publique et consultation des dossiers

Pour chacune des enquêtes : révision du PLU et élaboration du RLP, un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de Luzarches, sise place de la Mairie 95270 Luzarches, pendant la durée de l'enquête, **du 3 juin 2024 à 9h au 4 juillet 2024 à 17h00 inclus** :

- Les mardis, mercredis et vendredis, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h,
- Les lundis et jeudis de 14 h à 17h.

Le public pourra prendre connaissance du dossier sur support papier et sur support informatique et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet en mairie ou les adresser :

- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête en Mairie – Place de la Mairie 95270 Luzarches.
- Par courriel à l'adresse suivante : ep.luzarches@luzarches.net

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la mairie d'Ableiges à l'adresse suivante : www.luzarches.net

Le dossier d'enquête publique sera constitué de :

- la note de présentation de la révision du Plan Local D'Urbanisme au titre de l'article R.123-8 du code de l'Environnement,
- du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté avec toutes ses annexes, du bilan de la concertation, des avis des personnes publiques associées, de l'avis de l'autorité environnementale et de la réponse à l'avis de l'autorité environnementale,
- du rapport de présentation de l'élaboration du Règlement Local de Publicité arrêté,
- du dossier d'élaboration du Règlement Local de Publicité arrêté avec toutes ses annexes, du bilan de la concertation, des avis des personnes publiques associées, de l'avis de l'autorité environnementale et de la réponse à l'avis de l'autorité environnementale.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Luzarches dès la publication du présent arrêté.

Les observations, propositions et contre-propositions du public seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public en mairie et seront accessibles sur le site internet de la mairie de Luzarches à l'adresse suivante : <https://luzarches.net>
Elles sont par ailleurs communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 5 : Lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public

Le commissaire enquêteur sera présent en Mairie de Luzarches, pendant la durée de l'enquête, pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- 04 Juin de 9h à 12h
- 12 Juin de 14h à 17h
- 22 Juin de 9h à 12h
- 27 Juin de 17h à 20h
- 04 Juillet de 14h à 17h

Article 6 : Clôture du registre d'enquête publique

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, Monsieur Le Maire de la commune de Luzarches et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur Le Maire de Luzarches disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 7 : Élaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur Le Maire de la commune de Luzarches le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise et au préfet du Val d'Oise.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la Mairie de Luzarches et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet : <https://luzarches.net>

Article 8 : Décision adoptée à l'issue de l'enquête publique

Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de révision du Plan Local d'urbanisme en vue de cette approbation.

Article 9 : Avis d'enquête public

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet : <https://luzarches.net>

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches format A2, à la mairie et en tous lieux habituels.

Les informations relatives à cette enquête peuvent être demandées auprès du secrétariat de la mairie de Luzarches.

Article 10 : Transmission du présent arrêté

copie du présent arrêté sera adressé :

- au Commissaire Enquêteur titulaire
- au Préfet du Val d'Oise

Article 14 : Recours

Conformément à l'article R 102 du code des tribunaux administratifs, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise - 4 boulevard de l'Hautil BP 30322, (95027) Cergy-Pontoise cedex dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application telerecours citoyen accessible par le biais du site « www.telerecours.fr ».

Michel MANSOUX

Maire de Luzarches,

Luzarches, le 19 avril 2024



Date de notification :

Date de transmission au représentant de l'Etat : **23/04/2024**
(pour les actes mentionnés à l'article L2131-2 du CGCT)

Date de publication : **23/04/2024**



MEDIALEX

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Marine DECEROIT**

DESTINATAIRE : **MAIRIE DE LUZARCHES
SERVICE URBANISME
DAMIEN ESPONA**

Date et heure d'envoi : 23/04/2024 10:14:39

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73643108**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son représentant permanent David SHAPIRO , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME et sur
l'ÉLABORATION DU RÉGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ
Commune de LUZARCHES**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LA GAZETTE DU VAL D'OISE
L' ECHO LE REGIONAL**

**VAL D'OISE
VAL D'OISE**

**Le 15/05/2024
Le 15/05/2024**

David SHAPIRO

Représentant permanent de Médialex

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



MEDIALEX

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Marine DECEROIT**

DESTINATAIRE : **MAIRIE DE LUZARCHES
SERVICE URBANISME
DAMIEN ESPONA**

Date et heure d'envoi : 23/04/2024 10:19:35

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73643121**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son représentant permanent David SHAPIRO , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME et sur
l'ÉLABORATION DU RÉGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ
Commune de LUZARCHES**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LA GAZETTE DU VAL D'OISE
L' ECHO LE REGIONAL**

**VAL D'OISE
VAL D'OISE**

**Le 05/06/2024
Le 05/06/2024**

David SHAPIRO

Représentant permanent de Médialex

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



Ville de Luzarches

Publié par Damien Espona · 24 avril ·

📍 RÉUNION PUBLIQUE : PLAN LOCAL D'URBANISME 📍

📅 Pour votre parfaite information, une réunion publique est prévue le 24 mai 2024 à 18h, en salle du Conseil de la mairie de Luzarches.

📌 Organisée préalablement à l'enquête publique, qui se déroulera du 3 juin au 4 juillet 2024, cette réunion permettra de faire le point sur l'avancée de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre commune et vous présenter la suite de la procédure.

🔍 Pour recueillir vos avis et répondre à vos questions, des permanences de commissaire-enquêteur en charge du projet auront lieu en mairie les :

- 👉 4 juin 2024 de 9h à 17h
- 👉 12 juin 2024 de 14h à 17h
- 👉 22 juin 2024 de 9h à 17h
- 👉 27 juin 2024 de 17h à 20h
- 👉 4 juillet 2024 de 14h à 17h



RÉUNION PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La municipalité vous propose un temps de concertation afin de vous présenter le projet de révision du PLU de la ville.

Vendredi 24 mai 2024 à 18h
Salle du Conseil
Mairie de Luzarches

Contact
01 30 29 54 54
mairiedeluzarches@luzarches.net



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE DE LA COMMUNE DE LUZARCHES

Par arrêté n° 2024 – 066 du 19 Avril 2024, le Maire de Luzarches a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et sur l'élaboration du Règlement Local de Publicité.

La révision du Plan Local d'Urbanisme se veut garante de la cohérence de l'aménagement du territoire communal pour les années à venir. Ce projet communal se base sur les spécificités du territoire et permet de répondre aux objectifs et enjeux de son développement, notamment pour :

1. Maîtriser l'accueil des nouveaux habitants et étaler le développement démographique dans le temps, au regard de la capacité des équipements et de la volonté de limiter la consommation foncière, compte tenu des nombreux enjeux environnementaux
2. Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins (706 habitants et 350 logements supplémentaires entre 2020 et 2035) et mieux maîtriser la densification des tissus bâtis
3. Répondre aux besoins en équipements, en services, et en loisirs aux habitants actuels et futurs
4. Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune, garantir le développement de celles existantes et favoriser la création de nouvelles, compatible avec l'habitat. Offrir à l'activité agricole, équestre et golfique des conditions satisfaisantes de fonctionnement
5. Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux, valoriser la desserte de la commune par la gare
6. Préserver et valoriser le paysage et l'architecture locale et maintien de la biodiversité
7. Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal : prendre en compte les milieux naturels, la ressource en eau et les risques et encourager les opérations d'urbanisme durable

L'élaboration du Règlement Local de Publicité est nécessaire pour répondre aux objectifs suivants :

1. Concilier la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel avec une expression publicitaire raisonnable, admise sur des secteurs limités et dans les limites maximales des prescriptions applicables aux agglomérations de moins de 10.000 habitants;
2. Prendre en compte les besoins de publicité extérieure indispensables à l'activité économique, même dans un lieu protégé, en l'admettant, a minima, apposée sur quelques mobiliers urbains, dans les zones appropriées ;
3. Réintroduire les possibilités pour l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif (6m² minimum) ;
4. Compléter les dispositions normatives nationales applicables aux enseignes, des règles de positionnement en façade des bâtiments notamment pour favoriser leur insertion.

Monsieur Christian OUDIN a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

**L'enquête publique se déroulera du :
3 JUIN 2024 au 4 JUILLET 2024 inclus,
soit pendant 32 jours consécutifs.**

En mairie de Luzarches aux jours et horaires d'ouverture habituels.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Luzarches aux dates et horaires suivants :

- **Mardi 4 juin de 9 h à 12 h**
- **Mercredi 12 juin de 14 h à 17 h**
- **Samedi 22 juin de 9 h à 12 h**
- **Jeudi 27 juin de 17 h à 20 h**
- **Jeudi 4 juillet de 14 h à 17 h**

Le dossier d'enquête publique sera constitué de :

- la note de présentation de la révision du Plan Local D'Urbanisme au titre de l'article R.123-8 du code de l'Environnement,
- du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté avec toutes ses annexes, du bilan de la concertation, des avis des personnes publiques associées, de l'avis de l'autorité environnementale et de la réponse à l'avis de l'autorité environnementale,
- du rapport de présentation de l'élaboration du Règlement Local de Publicité,
- du dossier d'élaboration du Règlement Local de Publicité arrêté avec toutes ses annexes, du bilan de la concertation, des avis des personnes publiques associées, de l'avis de l'autorité environnementale et de la réponse à l'avis de l'autorité environnementale.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera consultable

- sur papier et sur un poste informatique, en mairie de Luzarches aux jours et horaires habituels d'ouverture les mardis, mercredis et vendredis, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h, les lundis et jeudis de 14 h à 17h, ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur.
- sur le site internet de la mairie de Luzarches : <https://luzarches.net>

Toute personne pourra sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Luzarches dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions ;

- Sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie de Luzarches, aux jours et horaires habituels d'ouverture
- Par courrier postal à l'attention de M. OUDIN, commissaire enquêteur au siège de l'enquête en Mairie Place de la Mairie 95270 Luzarches.
- Par courriel à l'adresse suivante : ep.luzarches@luzarches.net

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public en mairie et seront accessibles sur le site internet de la mairie de Luzarches : <https://luzarches.net>

Elles seront par ailleurs communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la Mairie de Luzarches et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet : <https://luzarches.net>

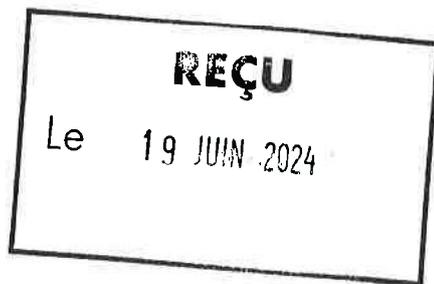
À l'issue de l'instruction du rapport, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de révision PLU en vue de cette approbation.

Les informations relatives à cette enquête peuvent être demandées auprès du secrétariat de la mairie de Luzarches.



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

Liberté
Égalité
Fraternité



**Direction départementale
des territoires**

Cergy, le **17 JUIN 2024**

Bordereau d'envoi

Affaire suivie par : Marie DAVID
SEAAT/PENBP
RAR n° 2 C 168 377 5197 8
Tél. : 01 34 25 24 10
Mél. : marie.david@val-doise.gouv.fr
ddt-seaat-penbp@val-doise.gouv.fr

à l'attention de
Monsieur le Maire de LUZARCHES
Service urbanisme
Hôtel de ville
Place de la mairie
95270 LUZARCHES

Objet : Projet arrêté de RLP de LUZARCHES – Avis de l'État et compte-rendu de la CDNPS

Suite à l'arrêt de votre projet de RLP en conseil municipal en date du 29 février 2024 et de la réception de celui-ci en DDT en date du 14 mars 2024, votre dossier a été analysé. Il est également passé en commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), le 30 mai 2024. Aussi, en complément du courriel du 14 juin 2024 vous transmettant l'avis de l'État par voie dématérialisée, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les pièces relatives à votre dossier.

Désignation des pièces	Nombre	Observations
Avis de l'Etat sur le projet arrêté de RLP de LUZARCHES	1	Pour prise en compte
Compte-rendu de la CDNPS du 30 mai 2024	1	Pour prise en compte

La Cheffe du Service
de l'Environnement, de l'Agriculture
et des Territoires

Anne-Kristen LUCBERT

Cergy, le 14 JUIN 2024

Service de l'environnement, de l'agriculture
et de l'accompagnement des territoires
Pôle Espaces Naturels, Biodiversité et Publicité
Affaire suivie par : Marie DAVID
Tél. : 01 34 25 24 10
Mél. : ddt-seaat-penbp@val-doise.gouv.fr

Le préfet
à
Monsieur le Maire de Luzarches
Hôtel de Ville
Place de la Mairie
95270 Luzarches

Objet : Avis sur le projet de règlement local de publicité de Luzarches arrêté le 29 février 2024

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du règlement local de publicité (RLP) de la commune de Luzarches, votre projet de RLP, arrêté par le conseil municipal en date du 29 février 2024, a été reçu le 14 mars 2024 par la préfecture.

En élaborant le RLP de votre commune, vous souhaitez renforcer la protection du cadre de vie et la richesse de son patrimoine naturel, architectural et paysager sur l'ensemble de son territoire, tout en permettant à des activités économiques de se développer et de se mettre en visibilité. Je soutiens pleinement cette démarche qui contribue à maintenir une qualité de vie appréciée sur le territoire.

Je tiens néanmoins à souligner plusieurs difficultés relatives au document que vous m'avez transmis.

Tout d'abord, je tiens à signaler, que dès notification de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision du RLP, vous auriez dû me saisir en tant que personne publique associée, conformément aux articles L. 132-2, R. 132-1 et R. 132-2 code de l'urbanisme. J'aurais pu ainsi porter à votre connaissance l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires à considérer dans la rédaction du projet de règlement.

Après analyse du document, certains points non conformes à la réglementation, me conduisent à émettre un avis défavorable à ce projet, justifié par les observations ci-dessous.

- Le diagnostic du territoire, relatif aux dispositifs publicitaires en infraction, n'est pas présenté dans le rapport de présentation, comme le prévoit l'article R 581-73 du Code de l'environnement. Ce diagnostic a pour finalité de justifier les règles proposées au regard des enjeux du territoire et des objectifs que vous souhaitez atteindre.
- En ce qui concerne les publicités et les préenseignes, plusieurs points ne sont pas en conformité avec la réglementation :

Il est tout d'abord nécessaire de préciser dans le rapport de présentation qu'il est fait usage de l'article R.581-74 du code de l'environnement, dès lors qu'il est souhaité déroger au point I de l'article L. 581-8 du code de l'environnement qui interdit toute publicité dans certaines zones de l'agglomération (PDA, PNR).

Ce choix vous permet de réintroduire de la publicité en agglomération, afin de préserver la vitalité des commerces en centre-ville et en zones d'activités économiques. De même que dans le rapport de présentation, cette réintroduction de la publicité en secteur protégé et dans le parc naturel régional doit être présentée dans la partie réglementaire.

En revanche, le 2° du I de l'article L.581-4 du code de l'environnement précise bien que toute publicité est interdite sur les monuments naturels et dans les sites classés. Aussi, les préenseignes dérogatoires ne peuvent pas être autorisées dans les sites classés.

En ce qui concerne le projet d'affichage d'informations locales sur dispositif lumineux, il ne peut pas être combiné avec de la publicité. En effet, la commune de Luzarches possède 4945 habitants selon les chiffres de l'INSEE 2024 (référence 1^{er} janvier 2021) : elle fait intégralement partie du PNR Oise-Pays-de-France, possède moins de 10 000 habitants et appartient à une unité urbaine de moins de 100 000 habitants (Unité urbaine de Viarmes de 17 443 habitants). A ce titre, la publicité lumineuse y est interdite (cf article R.581-34 du CE). Par ailleurs, les dispositifs (recevant de la publicité) scellés au sol ou installés directement sur le sol sont interdits dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants n'appartenant pas à une unité urbaine de plus de 100 000 habitants (cf article R.581-31 du CE). Un dispositif d'informations locales à affichage lumineux (ou numérique) peut être installé dans la mesure où il ne supportera pas de publicité.

Dans le rapport de présentation et la partie réglementaire, vous évoquez à plusieurs reprises la possibilité d'installer des préenseignes dérogatoires et temporaires en agglomération. Les préenseignes dérogatoires ne peuvent être autorisées qu'en dehors des agglomérations, pour indiquer la présence de monuments historiques ou de produits du terroir (cf articles R.581-66 et R.581-67 du CE).

De plus, la publicité est interdite dans la majeure partie des zones "hors agglomération" du territoire communal en raison des sites classés. Il est important de clairement faire apparaître ces zonages de protection qui s'imposeront, et ne permettront pas de déroger (cf R. 581-4 du CE).

➤ En ce qui concerne les enseignes, certains points ne sont pas conformes aux attentes pour un RLP :

Le point principal est que la partie réglementaire renvoie à un document intitulé « *Composition architecturale des devantures commerciales* ». Ce document n'a pas de valeur juridique et ne peut pas remplacer la rédaction d'articles détaillés dans la partie réglementaire du RLP.

En ce qui concerne le choix des règles développées dans les articles 3.2 et suivants, j'émet des recommandations concernant des règles qui pourraient s'avérer trop restrictives et ne pas être applicables :

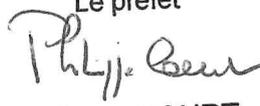
- l'article 3.2.7 restreint le débord maximum par rapport au mur de façade à 5 cm. En considérant l'épaisseur d'un support en bandeau, de lettres découpées en saillie éventuelle et d'un caisson (rideau de fer) ou d'un habillage de façade, la règle d'une saillie de 5 cm sera difficile à appliquer. Cette règle doit être reconsidérée au regard de la réglementation nationale, suffisamment contraignante avec une saillie autorisée de 0,25 m (cf article R. 581-60 du CE) ;
- l'article 3.9 du projet de RLP autorise de poser un chevalet ou une ardoise (éléments considérés comme des enseignes) posé devant l'établissement sur l'espace public. Or l'article l'article 3.5 impose de placer les enseignes scellées ou posées au sol en "emprise privée" et les interdit en zone UA délimitée au PLU. Ces 2 dispositions 3.5 et 3.9 entrent donc en contradiction.

➤ Enfin, je partage ci-dessous plusieurs recommandations, touchant à la lisibilité et l'applicabilité du document :

- En ce qui concerne le zonage, :
 - il est fait mention d'un périmètre de protection modifié (ancienne appellation) alors que la commune est couverte par un périmètre délimité des abords des monuments historiques (PDA) ;

- les zones de protection mériteraient d'être mieux identifiées et permettrait une meilleure compréhension des règles à appliquer dans chaque zone du RLP, en distinguant publicités et enseignes. A ce titre, aucune carte ne permet de visualiser d'un seul coup d'œil le PDA associé aux autres protections du territoire (sites classés, ZNIEFF, Natura 2000, ZICO et PNR Oise-Pays-de-France), ce qui ne permet pas d'avoir une vue d'ensemble des restrictions existantes ;
 - La création d'une 3ème zone pour les périmètres accueillant un commerce en dehors de la zone du centre-ville pourrait être envisagée, compte tenu de votre souhait de maintenir une dynamique économique.
- des schémas explicatifs ainsi que des tableaux récapitulatifs des interdictions et autorisations décrites dans le RLP devraient être insérés dans le rapport de présentation et dans la partie réglementaire: l'usage de ces outils pédagogiques permettrait de faciliter la compréhension des règles auprès des usagers (tant particuliers, entreprises locales que professionnels de la publicité).
 - En ce qui concerne les délais de mise en conformité, il convient de rappeler que les publicités existantes doivent être mises en conformité dans les 2 ans suivant l'approbation du nouveau RLP et les enseignes déjà en place dans les 6 ans.
 - Le RLP, une fois approuvé, devra être annexé au PLU et publié sur le Géoportail de l'urbanisme en tant qu'annexe du PLU (article L. 581-14-1 du code de l'environnement).

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Le préfet

Philippe COURT

En copie : UDAP

13/12/2010