



***Modification simplifiée n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de  
**LUZARCHES** –  
Val-d'Oise (95 270) -*

*PROJET DE*

***NOTICE DE PRÉSENTATION  
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU  
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Juin 2025

***Dossier annexé à la délibération  
municipale du ....***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Luzarches a fait l'objet d'une révision générale qui a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2024. Depuis, il n'a pas fait l'objet d'une procédure de modification.

La commune de Luzarches n'est pas soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale, mais à celles du Schéma Régional d'Île-de-France (SDRIF). Les ajustements apportés dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du PLU ne portent que sur le volet réglementaire ; elles ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser. Par ailleurs, elles ne posent pas de problème de compatibilité avec la charte du PNR Oise – Pays de France.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, une difficulté d'interprétation d'une règle écrite est constatée, portant sur la hauteur maximale des constructions en zone Ud. En outre, à l'est de la RD316, route d'Hérivaux, quelques parcelles ont été inscrites en zone naturelle de jardins (secteur Nj) alors qu'elles se situent dans l'emprise du site classé qui justifie leur classement en zone naturelle simplement afin de mieux encadrer les possibilités de construire.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée n°1 du PLU de Luzarches approuvé le 26 septembre 2024.

## CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Deux types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement au paragraphe 1 de la section 2 du règlement de la zone urbaine Ud quant à la hauteur maximale des constructions.
- 2 - Rectification de zonage en inscrivant en zone naturelle (N) au lieu de secteur Nj (secteur ayant vocation à accueillir des jardins potagers familiaux) quelques parcelles au nord de la route d'Hérivaux.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

***Il convient de rappeler que le territoire communal est directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement. La commune considère que la rectification envisagée du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. Cette position est partagée par l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) qui, lors de séance du 18 juin 2025, a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du PLU.***

## **CHAPITRE 1**

### **CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION**

## **1 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 1 DE LA SECTION 2 DE LA ZONE Ud PORTANT SUR LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La zone Ud regroupe les quartiers récents situés dans le périmètre aggloméré de Luzarches. Les constructions sont principalement de type pavillonnaire ou de petits immeubles collectifs, essentiellement consacrés à l'habitat. La zone Ud accueille également des activités de services. Il est délimité un secteur Udg, de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Joffre, partie nord de la rue Aristide Maillol et de la rue Erik Satie, principalement occupé par un tissu d'habitat pavillonnaire sur de grands terrains, situé à proximité de la gare ferroviaire, et présentant un potentiel de densification urbaine encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le paragraphe 1 de la section 2 du règlement fixe des règles relatives à la volumétrie des constructions, notamment la hauteur maximale. Celle-ci est fixée à 9 mètres pour les habitations, pouvant atteindre 11 mètres dans le secteur Udg ou encore pour les hôtels ; elle pourra également être portée à 10 mètres dans le secteur soumis aux OAP n°5. Pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage.

Il est constaté que cette formule n'est pas totalement adaptée au but recherché, puisqu'elle limite la hauteur maximale admise seulement aux équipements publics ou installations publiques, alors que le but visé était de l'autoriser également aux autres constructions ou opérations présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, sans qu'elles ne correspondent nécessairement à un équipement public.

Il est donc proposé de faire évoluer à la marge la rédaction de la règle en ajoutant donc la possibilité d'atteindre une hauteur maximale de 12 mètres, pour les constructions ou les opérations d'aménagement qui présentent un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, afin de répondre à des besoins qui profitent au plus grand nombre des administrés.

### **MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ud**

- La rédaction du paragraphe 1 de la section 2 du règlement de la zone Ud est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage (rez-de-chaussée plus combles). Elle pourra être portée à 11 mètres au faîtage (rez-de-chaussée plus un étage et combles) dans le secteur Udg, uniquement dans les secteurs de densification possibles identifiés au schéma des OAP (voir pièce n°3 du dossier). Elle pourra être portée à 10 mètres au faîtage (rez-de-chaussée plus un étage et combles) dans le secteur soumis aux OAP n°5 (voir pièce n°3 du dossier). La hauteur des hôtels est limitée à 11 mètres au faîtage.

Pour les équipements publics ou installations publiques, ***ou encore pour les constructions ou les opérations d'aménagement qui présentent un caractère d'utilité publique ou*** d'intérêt général, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées



sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

En aucun cas la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 7 mètres au faîtage du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 26 septembre 2024 restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

## **2 – RECTIFICATION AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU ZONAGE DE TERRAINS INSCRITS EN SECTEUR Nj DANS LE PÉRIMÈTRE DU SITE CLASSÉ SANS CORRESPONDRE À DES JARDINS POTAGERS FAMILIAUX**

La zone naturelle (N) délimitée au règlement graphique correspond à la zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et du boisement. Une grande partie du territoire communal est couverte par le classement naturel. En effet, Luzarches est concernée par plusieurs sites classés et par de nombreuses reconnaissances sur le plan environnemental. La zone N se décline sous divers secteurs qui affichent des vocations spécifiques, avec dans chacun des cas, le souci de ne pas apporter de déséquilibres ou de nuisances aux milieux.

Il est ainsi délimité un secteur Nj défini comme un secteur naturel ayant vocation à accueillir des jardins potagers familiaux. Ne sont autorisés que les abris de jardin à condition qu'ils soient limités à 1 par unité foncière et que leur surface au sol n'excède pas 6 m<sup>2</sup> et leur hauteur 2,50 mètres au faîtage. Le secteur Nj est situé à l'est de la RD316 et au nord de la route d'Hérivaux : parcelles cadastrées section X n°271, n°272, n°273, n°274 et n°275 pour une superficie totale de 6 270 m<sup>2</sup>.

Actuellement, ces parcelles sont utilisées en tant que jardins privatifs non attachés à une propriété bâtie. Elles abritent quelques installations légères de type abri de jardin aux dimensions limitées.



Vue sur les parcelles en question en regardant vers le sud.



Vue sur les parcelles en question, depuis la route d'Hérivaux, en regardant vers le nord-est.

Il est constaté que ces parcelles se situent dans l'emprise du périmètre du site classé de la vallée de l'Ysieux et de la Thève, créé par décret en date du 29 mars 2002. Compte tenu de cette sensibilité paysagère forte, il semble préférable de supprimer ce secteur Nj, la commune n'ayant, par ailleurs, pas l'intention de créer ici des jardins potagers familiaux, faisant donc que ces parcelles seraient simplement inscrites en zone naturelle du PLU, ce qui correspond à leur vocation. Dans la zone naturelle, restent possibles les aménagements légers nécessaires à une bonne gestion des milieux naturels.

Il est donc proposé de faire évoluer le zonage en supprimant le secteur Nj et en le remplaçant par une inscription dans la zone naturelle, ce qui ne remet pas en cause la destination des sols et permet de tenir compte des enjeux paysagers au titre du site classé de la vallée de l'Ysieux et la Thève.

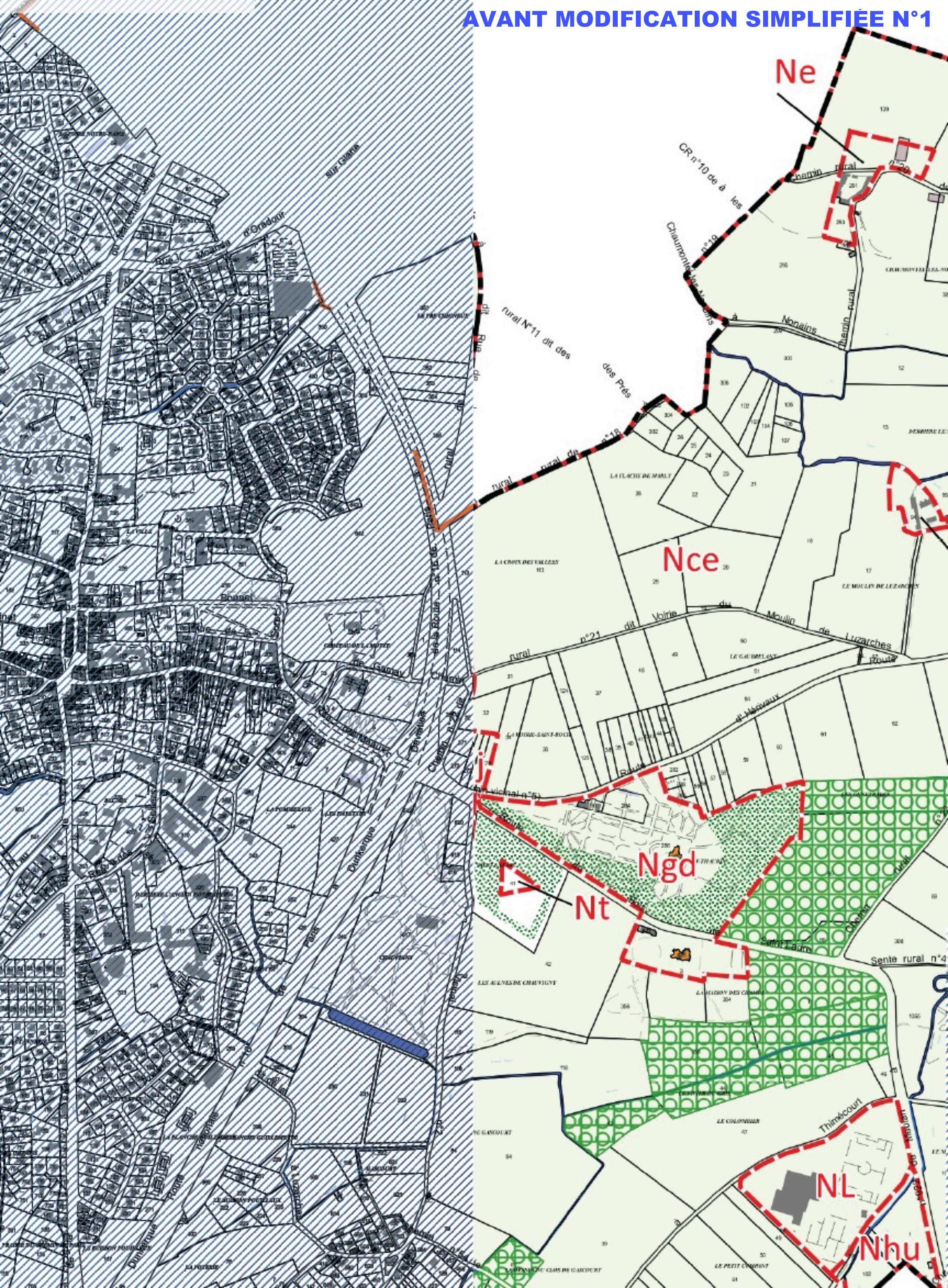
#### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Les parcelles cadastrées section X °271, n°272, n°273, n°274 et n°275 pour une superficie totale de 6 270 m<sup>2</sup>, situées à l'est de la RD316 et au nord de la route d'Hérivaux, au lieu-dit « La Voirie Saint Roch », sont classées en zone naturelle et non en secteur naturel de jardins (Nj) (voir extraits ci-joints du règlement graphique avant modification simplifiée n°1 et après modification simplifiée n°1).

Le tableau de répartition de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle figurant en page 174 du rapport de présentation est rectifié en conséquence, tout en précisant que la superficie totale de la zone naturelle reste la même (voir en annexe de la présente notice). Le texte sur le secteur Nj figurant en page 173 du rapport de présentation est barré (secteur supprimé à l'issue de la modification simplifiée n°1 du PLU, voir en annexe de la présente notice).

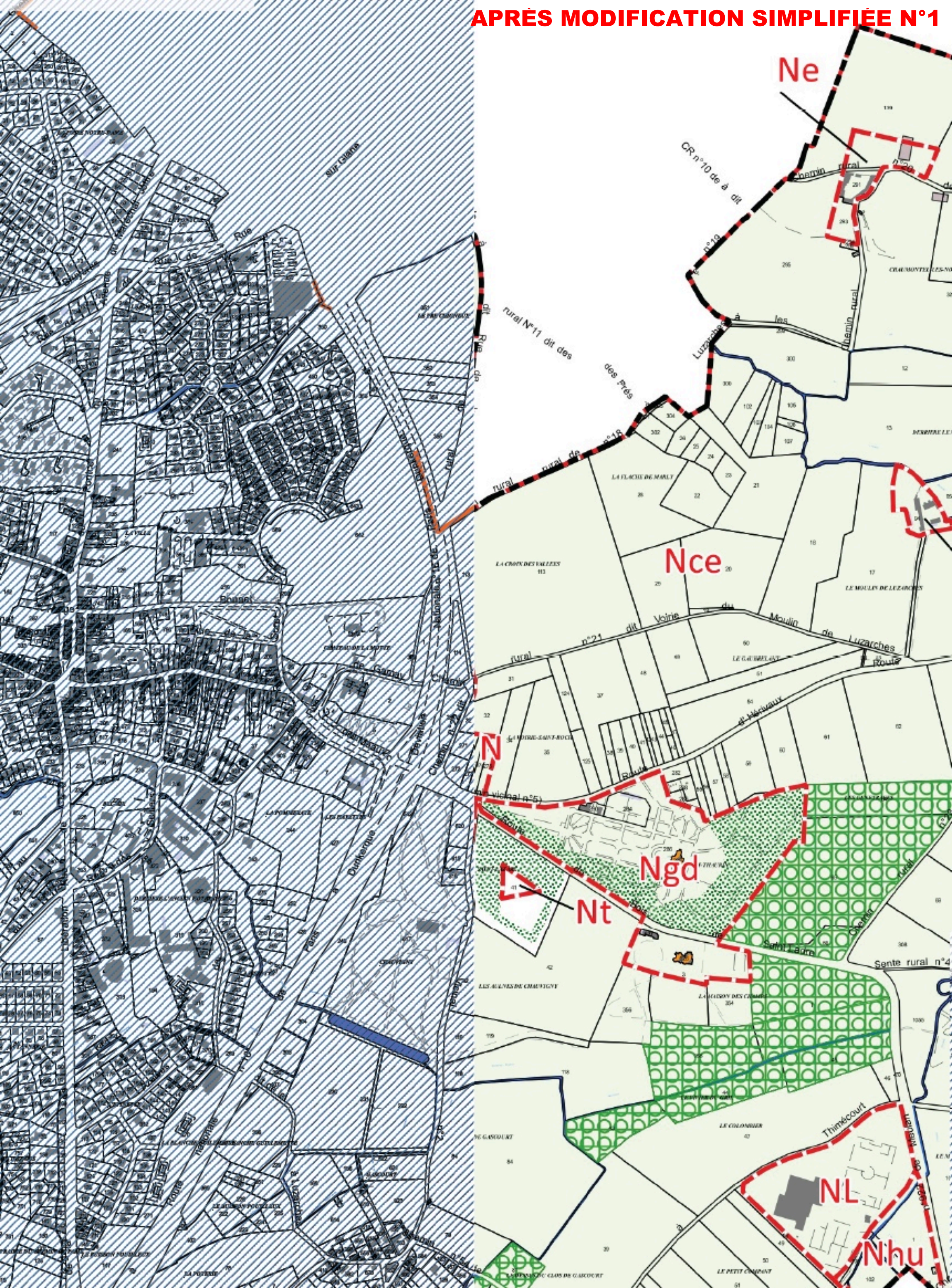
Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 26 septembre 2024 restent inchangées dans le cadre du second point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.





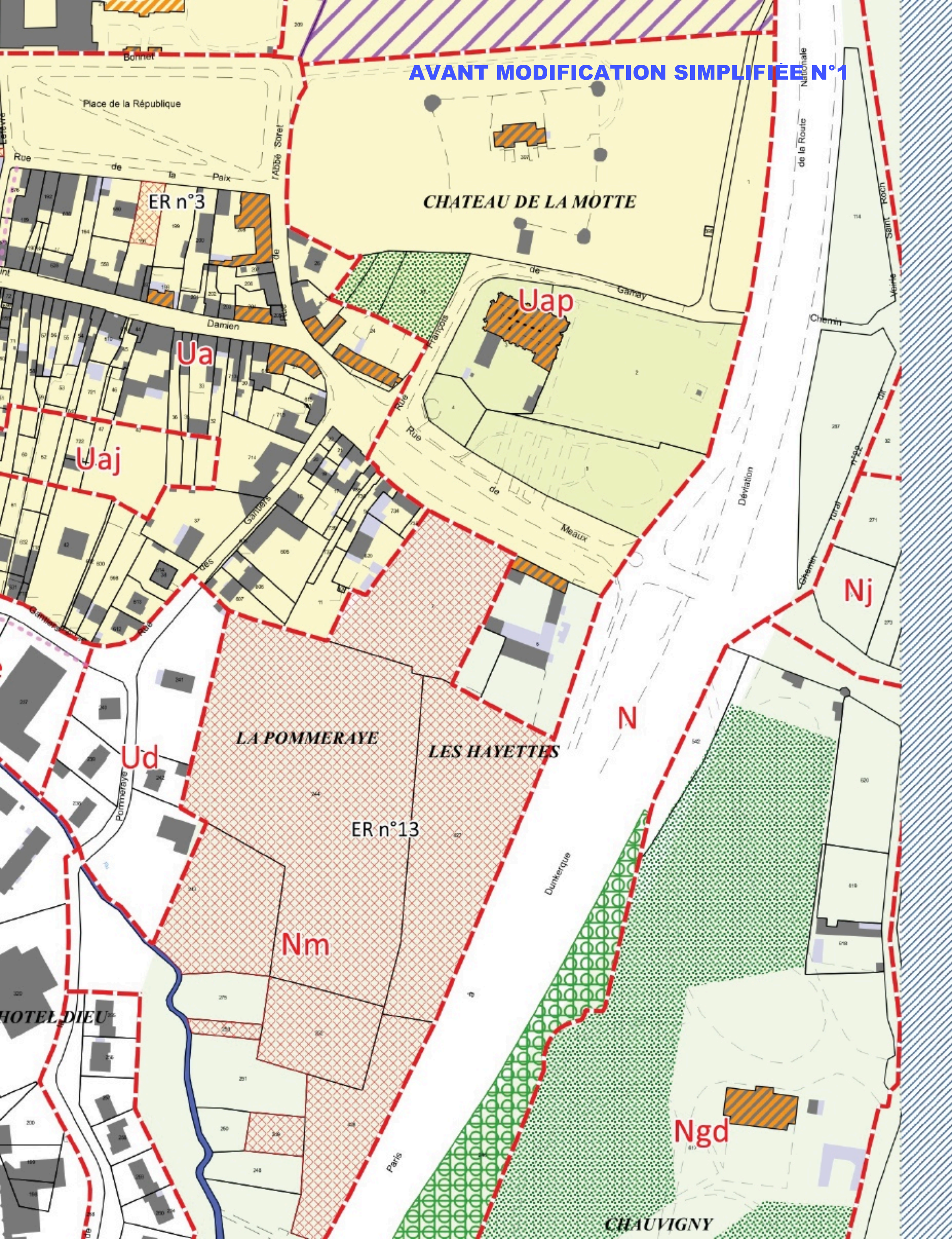


## APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1



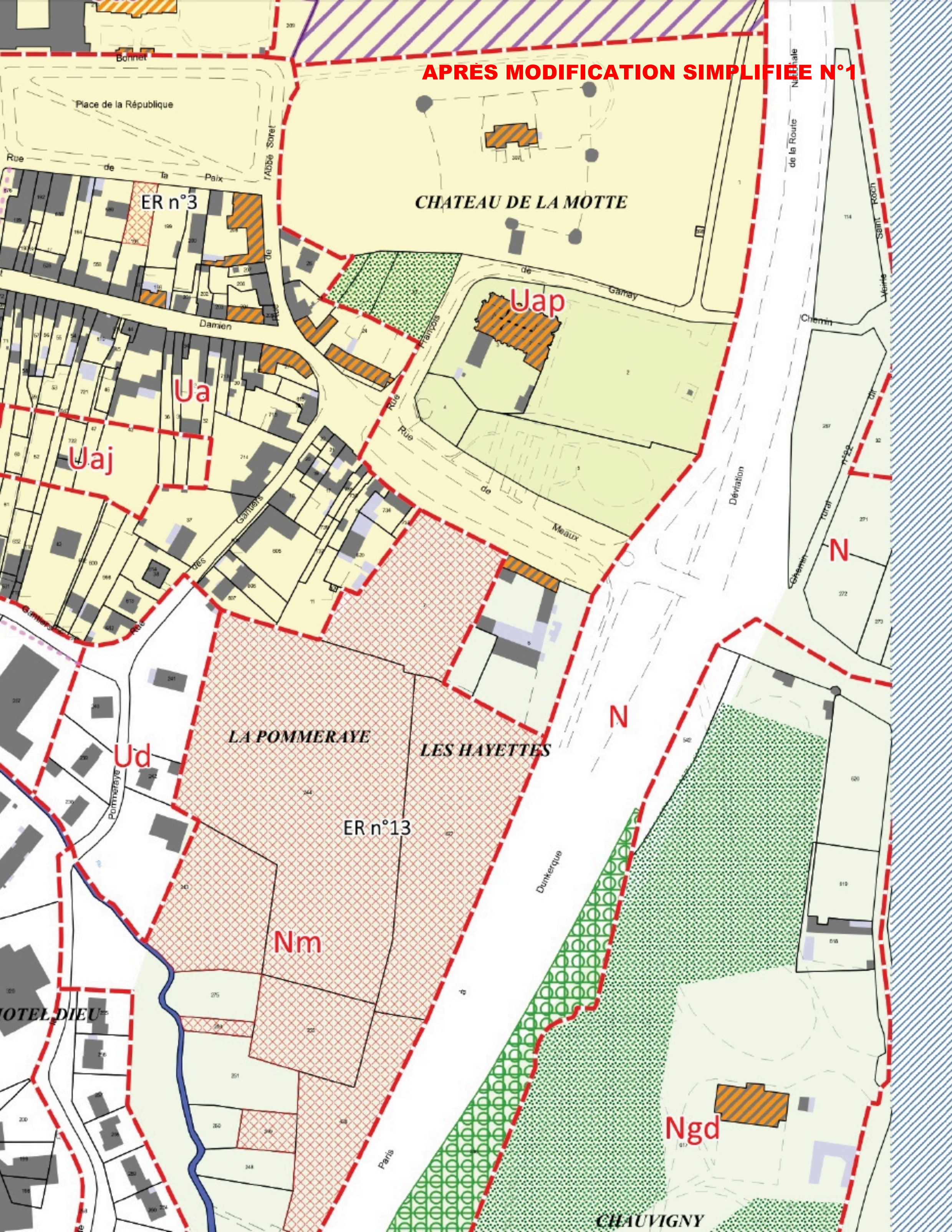


AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1





## APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1





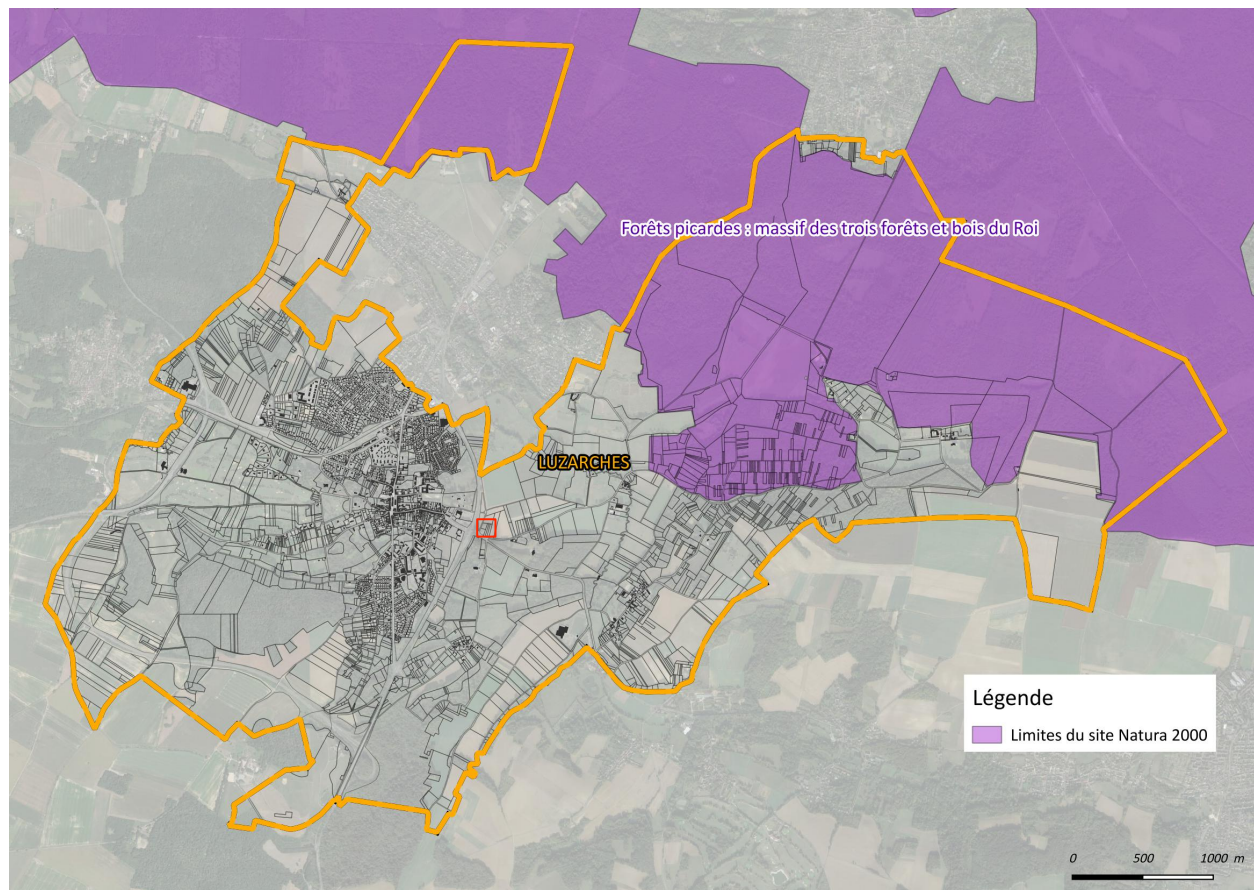
## **CHAPITRE 2**

# **ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES**



## 1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Luzarches s'inscrit dans le cadre d'une demande de dispense d'évaluation environnementale. Il convient de rappeler que la procédure de révision générale du PLU approuvée en septembre 2024 a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a rendu son avis en date du 7 mai 2024.



Luzarches et l'emprise du site Natura 2000 (secteur Nj identifié par le carré rouge).

L'objet de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU ne porte que sur un ajustement réglementaire en zone urbaine (Ud) concernant la hauteur maximale pour les constructions qui présentent un caractère d'utilité publique et l'inscription en zone naturelle (au lieu de secteur naturel destinée à des jardins potagers familiaux), qui ne sont pas concernées par une sensibilité environnementale notable au titre de la biodiversité, de la ressource en eau, des risques, des nuisances, etc.



## **2 - INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :**

Les ajustements apportés au contenu du PLU n'ont qu'un aspect technique visant :

- à ajuster une disposition réglementaire uniquement dans la zone urbaine (Ud) protant sur la hauteur maximale des constructions qui présentent un caractère d'utilité publique ;
- à inscrire en zone naturelle stricte au lieu de secteur naturel destiné à accueillir des jardins potagers familiaux (Nj), une emprise d'environ 6000 m<sup>2</sup> en entrée est de la commune par la RD922.

### **Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :**

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur le site Natura 2000 des ajustements apportés au dossier PLU** de Luzarches dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1.

Les ajustements apportés au PLU en étant contenus au périmètre déjà urbanisé de la commune (zone Ud) et en visant à une préservation renforcée d'un espace naturel en entrée est de la commune, n'empiètent dans le périmètre des sites Natura 2000 inscrit en zone naturelle au plan. Le principe d'évitement est donc retenu.

### **Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :**

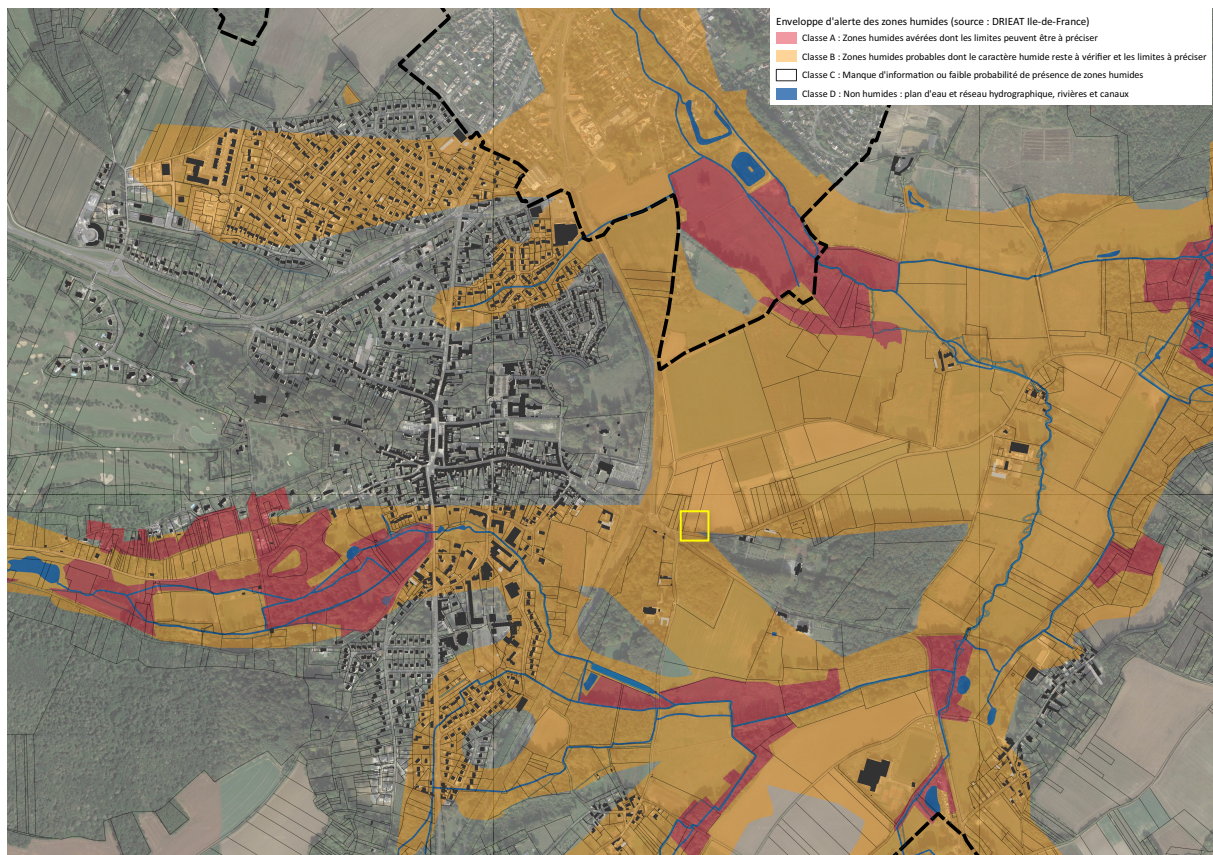
**Sans objet** dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur un point réglementaire (hauteur maximale des constructions présentant un caractère d'utilité publique) en zone urbaine (Ud), et sur l'inscription en zone naturelle stricte au lieu de secteur Nj une emprise vouée à des jardins potagers familiaux, n'a aucune incidence sur le site Natura 2000.

### **• Incidences éventuelles sur l'environnement au titre de la biodiversité et de la ressource en eau :**

Le territoire communal est concerné par d'autres sensibilités environnementales concernant la gestion de l'eau et la biodiversité. En effet, des zones humides avérées sont identifiées dans le fond de vallée de l'Ysieux et ses affluents (ru du Popelin ru de la Flèche) sur le territoire communal, dans sa partie centrale, globalement à l'extérieur des zones urbaines délimitées au PLU.

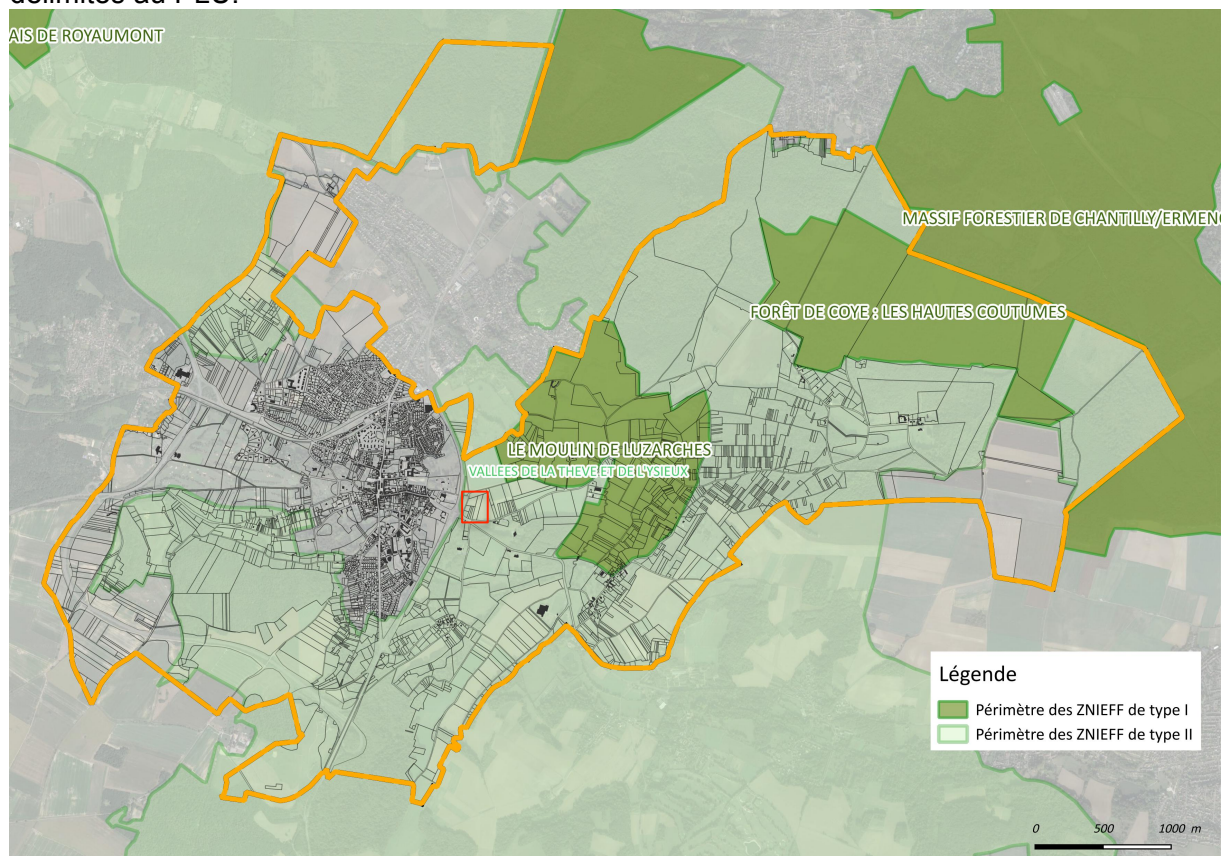
Il convient de rappeler que l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, sont correctement assurées sur le territoire communal (pas de problèmes de quantité, de qualité ou de risque engendré).





Secteurs à enjeux environnementaux concernant la gestion de l'eau sur le territoire communal, principalement situés en dehors du périmètre urbanisé (le secteur Nj est identifié par le carré jaune).

Trois périmètres de ZNIEFF, des continuités écologiques inter ou intra forestier sont recensés sur le territoire communal. Aucun ne recoupe la zone urbaine (Ud) ou encore le secteur Nj délimités au PLU.



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la biodiversité sur le territoire communal, à l'écart des zones urbaines et du secteur Nj (identifié par le carré rouge) concernés par la modification simplifiée n°1.



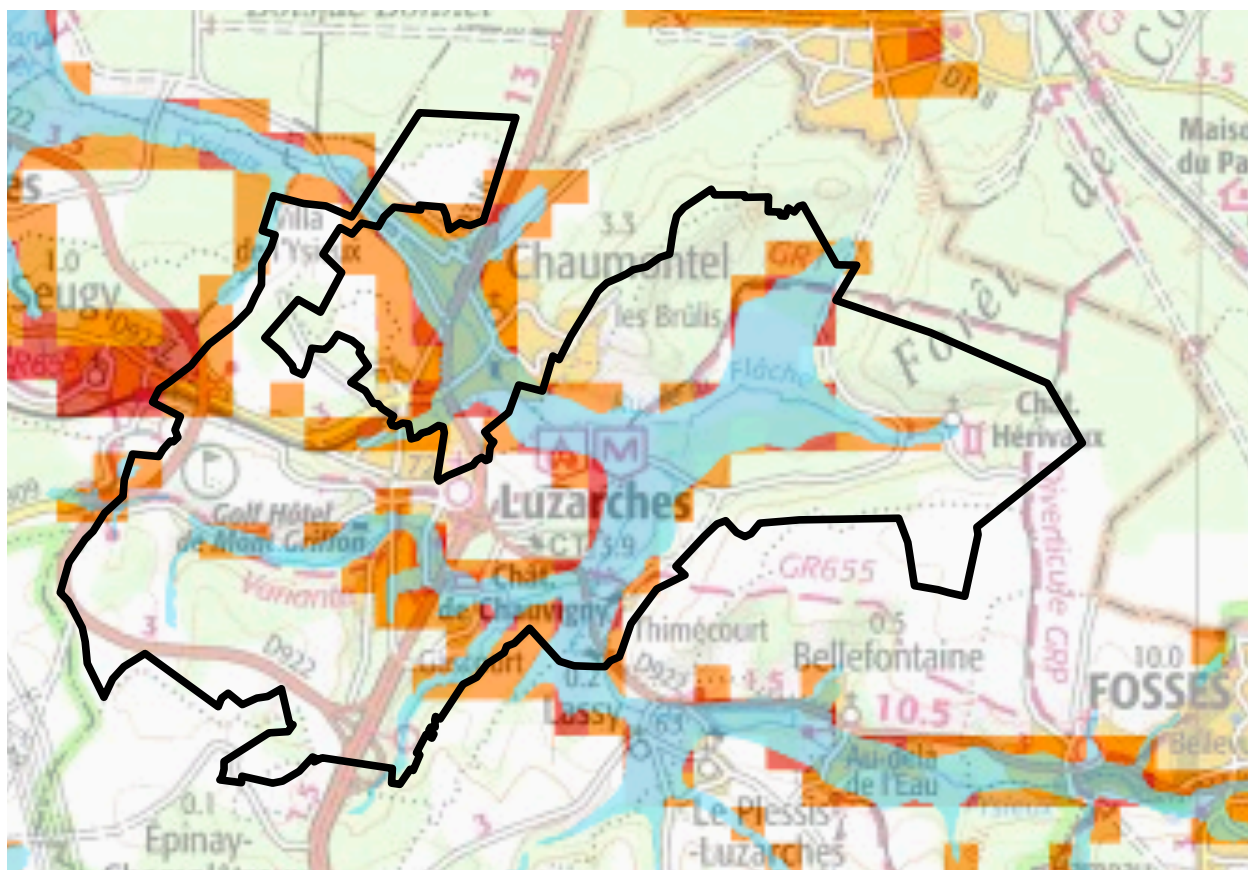
Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

**Sans objet** dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur un point réglementaire (hauteur maximale des constructions présentant un caractère d'utilité publique) en zone urbaine (Ud), et sur l'inscription en zone naturelle stricte au lieu de secteur Nj une emprise vouée à des jardins potagers familiaux, n'a aucune incidence sur les secteurs présentant un intérêt pour la biodiversité ou encore sur la ressource en eau.

• Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

Le territoire communal n'est, en revanche, pas concerné par les enjeux environnementaux significatifs concernant les risques technologiques, ni en ce qui concerne les nuisances et la qualité de l'air, ou encore la santé. Les alés de risques naturels par rapport aux ruissellements et aux coulées boues sont faible à moyen sur les tissus urbanisés de la commune. L'aléa de remontée de nappes est fort à très fort, sur la frange sud du territoire communal, correspondant globalement au parc du château de Chantilly situé en dehors des zones urbaines du PLU de Vineuil-Saint-Firmin.

Les aléas de risques par rapport au phénomène de retrait – gonflement des argiles sont déjà pris en compte au PLU (règlement écrit).



Secteurs à enjeux environnementaux concernant les risques naturels sur le territoire communal.

Il n'est **pas constaté d'incidences notables sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire communal de Luzarches**, dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification simplifiée n°1.

En étant contenu au périmètre déjà urbanisé (zone Ud) de la commune et visant à renforcer la préservation de la zone naturelle (secteur Nj), aucune des modifications apportées



n'empiètent ou serait susceptible d'avoir une incidence significative sur des périmètres soumis à des sensibilités écologiques, à des risques naturels, ou encore n'est susceptible d'impacter la ressource en eau, la qualité de l'air, etc. Le principe d'évitement est donc retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

**Sans objet** dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui sur un point réglementaire (hauteur maximale des constructions présentant un caractère d'utilité publique) en zone urbaine (Ud), et sur l'inscription en zone naturelle stricte au lieu de secteur Nj une emprise vouée à des jardins potagers familiaux, n'a aucune incidence sur l'environnement.

• Autres incidences éventuelles au titre du patrimoine et des paysages :

Une grande partie du territoire communal est concerné par le site naturel classé de la vallée de l'Ysieux et de la Thève, faisant l'objet d'un classement en zone naturelle au plan. Le secteur Nj délimité au PLU se trouve dans le site classé et à proximité de l'église classée Monument Historique. Son inscription en zone naturelle strict vise justement à garantir une meilleure préservation de l'intérêt paysager et patrimonial de cette emprise de 0,6 he environ située en entrée est de la commune par la RD922.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur un point réglementaire (hauteur maximale des constructions présentant un caractère d'utilité publique) en zone urbaine (Ud), et sur l'inscription en zone naturelle stricte au lieu de secteur Nj une emprise vouée à des jardins potagers familiaux, n'a aucune incidence négative au titre du patrimoine et des paysages.



## ***ANNEXE***

1 – Extrait du rapport de présentation (pages 173 et 174 modifiées : objet du secteur Nj, tableau de répartition de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle).



# III - La justification des dispositions réglementaires

qualité paysagère du site. De ce fait, ces extensions ou annexes restent très limitées : l'extension projetée ne doit pas dépasser 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (existante + extension projetée) et ne sont ainsi admises qu'une seule annexe isolée de moins de 40 m<sup>2</sup> et une seule extension de moins de 40 m<sup>2</sup>, et dans la limite des 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol global de la construction. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nhce** est un secteur identifiant le bâti existant régulièrement édifié situé dans un couloir de continuités écologiques reconnu. Sur ces bâtiments à usage d'habitat, s'appliquent les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui permet aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Considérant le site Natura 2000 et les enjeux environnementaux dans la vallée de l'Ysieux, le secteur Nhce prévoit des dispositions renforcées par rapport au secteur Nh. Considérant l'intérêt paysager de la vallée, le secteur Nhce vient compléter les dispositions du secteur Nh en précisant que, outre le fait que les extensions et annexes sont limitées à 40 m<sup>2</sup>, elles ne devront pas dépasser 10% de la surface de plancher de la construction existante. Il ne s'agit pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nj** est un secteur naturel ayant vocation à accueillir des jardins potagers familiaux. Il comprend les jardins familiaux existants situés au nord de la route d'Hérivaux et qui sont déjà occupés par plusieurs abris de jardin de taille limitée et peu visibles dans l'environnement. Pour répondre aux besoins de l'activité de jardinage, qui participe à la biodiversité à l'échelle locale, est admis par unité foncière l'installation d'un abri de jardins dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Il s'agit d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nce** correspond au secteur naturel à protéger en raison des continuités écologiques reconnues et du site Natura 2000. Il couvre la très grande majorité du territoire communal puisqu'il correspond à plus de 70 % du territoire. Dans ce secteur, ne sont autorisés que les équipements d'intérêt général liés notamment au bon fonctionnement des réseaux. De ce fait, il ne s'agit pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nhu** correspond à l'emprise des zones humides avérées identifiées par la DRIAT. Ne sont admis que les aménagements légers voués à une bonne gestion des milieux humides suivant les prescriptions du SDAGE. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nv** a vocation à conserver son profil de coupure verte (zone tampon sur le plan hydraulique) sur le secteur du bassin de rétention de la Grenouillère. Dans ce secteur, il n'est admis que les aménagements favorisant l'équilibre hydraulique de la zone tampon (bassin, fossé...). Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Le reste de la zone naturelle est relativement réduit par rapport au secteur Nce. Son emprise correspond aux secteurs naturels non bâtis, et qui ne sont pas concernés par une continuité écologique ou une zone humide. Il s'agit d'emprises relictuelles, sur les franges du bourg notamment, qui jouent un rôle paysager notable. Dans cette zone, et en dehors des 15 secteurs précédemment cités, sont admis les aménagements légers nécessaires à une bonne gestion des milieux naturels, et, en raison de la présence de pâturage, un abri pour animaux suivant l'article R151-25 du code de l'urbanisme qui rend possible, en zone naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Ces abris sont limités à 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 1 par unité foncière, fermé au maximum sur trois côtés, afin d'éviter un risque de cabanisation du milieu naturel, et sans dalle de béton afin de limiter l'artificialisation des sols. Les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.) sont également admis puisque nécessaires aux activités humaines, à condition qu'ils soient correctement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Dans l'ensemble de la zone, le gabarit des constructions ou des installations autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage et limiter les incidences notables sur l'environnement, la hauteur des constructions et installations est ainsi limitée à 5 mètres au faîtage, et à 3,5 mètres pour les abris pour animaux, sauf pour les extensions de constructions existantes pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante et pour les bâtiments agricoles autorisés dans le secteur Ne, qui pourront atteindre 12 mètres.

Les constructions nouvelles admises dans le secteur Nt et Nf ne pourront pas dépasser 7 mètres au faîtage afin de ne pas dépasser la hauteur des arbres qui les entourent. Ces constructions potentielles seront donc complètement masquées.

La hauteur possible dans le cadre du projet d'extension de l'hôtel du golf de Mont Griffon, admises dans le secteur Ngc, s'appuie sur le plan masse du projet, avec une hauteur pouvant aller jusqu'à 12,5 mètres au faîtage.

Afin d'éviter les incidences éventuelles du secteur Nj sur le cône de vue sur l'église Saint Cosme et Saint Damien depuis la route d'Hérivaux, la hauteur des abris de jardin reste très limitée, et devra être inférieure à 2,5 mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives privilégient un tissu aéré qui doit se fondre dans le paysage à dominante végétale. Le retrait sera d'au moins 5 mètres des voies publiques pour les nouvelles constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol faisant que les abris de



### III - La justification des dispositions réglementaires

jardins et les autres installations autorisées (inférieures à 20 m²) ne sont pas concernés. Cette distance est portée à 10 mètres des routes départementales pour des raisons de sécurité. L’extension d’une construction existante reste autorisée dans la continuité du bâtiment existant.

Le retrait des limites séparatives sera d’au moins 5 mètres sauf en cas d’extension d’une construction existante ou pour les petites installations (abris de jardins, équipements publics, etc.). Conformément à la Charte du PNR, une distance d’au moins 50 mètres des espaces boisés classés, identifiés au plan, est à respecter afin d’éviter les dommages qui pourraient résulter de chutes d’arbres ou de branches sur les nouvelles constructions et installations trop proches des boisements, et afin d’éviter l’impact des constructions et installations sur les milieux naturels, en particulier sur le site Natura 2000 du massif de Chantilly. Un retrait d’au moins 6 mètres des berges des cours d’eau est également demandé suivant les dispositions de la loi sur l’Eau traduites dans le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d’eau côtiers normands.

Les règles d’emprise au sol sont clairement définies en fonction de chaque type de construction ou d’installation admise. Les constructions et installations devant rester limitées dans la zone naturelle, l’emprise au sol est définie dans la plupart des cas en valeur absolue, et non en valeur relative eu égard aux tailles des unités foncières parfois très importantes dans cette zone. Dans les STECAL, elle est nécessairement précisée. Ainsi, l’emprise au sol est limitée à 150 m² dans le secteur Nt, à 100 m² pour le bâti agricole et 18 m² pour les abris pour animaux dans le secteur Ne, à 100 m² dans le secteur Ner, à 250 m² dans le secteur Nf, à une emprise définie sur le plan au règlement graphique pour le secteur Ngc, à 2 constructions limitées à 30 m² dans le secteur Ngv, à une emprise au sol maximum de 150 m² (cumulé existant et projet) dans les secteurs Nh et Nhce, à 6 m² pour les abris de jardin du secteur Nj, à 200 m² pour des installations nécessaires au maraîchage (serres principalement) dans le secteur Nm et à 18 m² pour les abris pour animaux admis en secteur Nhu et dans la zone N.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l’insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local. Pour les constructions existantes réalisées avec des matériaux traditionnels (pierre naturelle de pays), il est possible et même suggéré d’utiliser les mêmes matériaux en cas d’extension. Pour les petites installations réalisés dans les milieux naturels (abri pour animaux, abri de jardin, etc.), est préconisé le recours au bois et des teintes rappelant les milieux naturels : gamme de brun ou de gris.

Tableau de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle

| ZONES OU SECTEURS           | SUPERFICIE EN HECTARES<br>AU PLU AVANT RÉVISION | SUPERFICIE EN HECTARES<br>AU PLU RÉVISÉ |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>A</b>                    | 43,70 ha                                        | 104,95 ha                               |
| dont Ace                    | /                                               | 79,71 ha                                |
| <b>N</b>                    | 1838,96 ha                                      | 1790 ha                                 |
| dont Nce                    | 1690,36 ha                                      | 1465,75 ha                              |
| dont Ne                     | 5,83 ha                                         | 7,15 ha                                 |
| dont Ner                    | 24,58 ha                                        | 24,76 ha                                |
| dont Ng                     | 121,38 ha                                       | 112,31 ha                               |
| dont Ngc                    | 2,15 ha                                         | 2,18 ha                                 |
| dont Ngd                    | 18,77 ha                                        | 18,19 ha                                |
| dont Ngv                    | /                                               | 0,6 ha                                  |
| dont Nh                     | 8,55 ha                                         | 2,87 ha                                 |
| dont Nhce                   | 10,36 ha                                        | 12,22 ha                                |
| dont Nhu                    | /                                               | 24,54 ha                                |
| dont Nf                     | /                                               | 0,44 ha                                 |
| dont Nj                     | /                                               | 0,75 ha                                 |
| dont NL                     | 9,42 ha                                         | 8,31 ha                                 |
| dont Nm                     | /                                               | 5,48 ha                                 |
| dont Nt                     | /                                               | 0,17 ha                                 |
| dont Nv                     | 3,65 ha                                         | 3,62 ha                                 |
| <b>TOTAL DES DEUX ZONES</b> | <b>1882,66 ha</b>                               | <b>1894,95 ha</b>                       |

Le PLU révisé compte 1894,95 ha de surface agricole et naturelle, dont 1790 ha pour la seule destination naturelle. Ce total est supérieur de plus de 12,29 ha par rapport au PLU avant révision. Ce différentiel correspond principalement aux fonds de jardin en raison de l’intérêt paysager de protéger les franges du tissu bâti, à certains secteurs sensibles le long du ru du Popelin qui ont été classés en zone naturelle pour des motifs de prise en compte des risques de la ressource en eau et de protection des milieux,

Au sein de la zone naturelle, l’emprise du secteur Nhu est calé sur les emprises de zones humides avérées délimitées par l’enveloppe des zones humides de la DRIEAT. Les secteurs Ne, Ng, Nh et NL ont été réduits pour mieux maîtriser les conditions d’aménagement et de construction dans la vallée de l’Ysieux.

La superficie de la zone agricole a augmenté de 60 hectares en raison de la réduction de l’emprise de la zone naturelle dans la continuité de la Plaine de France.

La zone agricole et naturelle occupe ainsi 92 % de la superficie totale du territoire. **Les dispositions du PLU révisé répondent correctement à l’objectif national de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers, et de réduction de l’artificialisation des sols.**



### III - La justification des dispositions réglementaires

qualité paysagère du site. De ce fait, ces extensions ou annexes restent très limitées : l'extension projetée ne doit pas dépasser 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (existante + extension projetée) et ne sont ainsi admises qu'une seule annexe isolée de moins de 40 m<sup>2</sup> et une seule extension de moins de 40 m<sup>2</sup>, et dans la limite des 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol global de la construction. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nhce** est un secteur identifiant le bâti existant régulièrement édifié situé dans un couloir de continuités écologiques reconnu. Sur ces bâtiments à usage d'habitat, s'appliquent les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui permet aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Considérant le site Natura 2000 et les enjeux environnementaux dans la vallée de l'Ysieux, le secteur Nhce prévoit des dispositions renforcées par rapport au secteur Nh. Considérant l'intérêt paysager de la vallée, le secteur Nhce vient compléter les dispositions du secteur Nh en précisant que, outre le fait que les extensions et annexes sont limitées à 40 m<sup>2</sup>, elles ne devront pas dépasser 10% de la surface de plancher de la construction existante. Il ne s'agit pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

~~- Le **secteur Nj** est un secteur naturel ayant vocation à accueillir des jardins potagers familiaux. Il comprend les jardins familiaux existants situés au nord de la route d'Hérivaux et qui sont déjà occupés par plusieurs abris de jardin de taille limitée et peu visibles dans l'environnement. Pour répondre aux besoins de l'activité de jardinage, qui participe à la biodiversité à l'échelle locale, est admis par unité foncière l'installation d'un abri de jardins dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Il s'agit d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.~~

- Le **secteur Nce** correspond au secteur naturel à protéger en raison des continuités écologiques reconnues et du site Natura 2000. Il couvre la très grande majorité du territoire communal puisqu'il correspond à plus de 70 % du territoire. Dans ce secteur, ne sont autorisés que les équipements d'intérêt général liés notamment au bon fonctionnement des réseaux. De ce fait, il ne s'agit pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nhu** correspond à l'emprise des zones humides avérées identifiées par la DRIEAT. Ne sont admis que les aménagements légers voués à une bonne gestion des milieux humides suivant les prescriptions du SDAGE. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nv** a vocation à conserver son profil de coupure verte (zone tampon sur le plan hydraulique) sur le secteur du bassin de rétention de la Grenouillère. Dans ce secteur, il n'est admis que les aménagements favorisant l'équilibre hydraulique de la zone tampon (bassin, fossé...). Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Le reste de la zone naturelle est relativement réduit par rapport au secteur Nce. Son emprise correspond aux secteurs naturels non bâtis, et qui ne sont pas concernés par une continuité écologique ou une zone humide. Il s'agit d'emprises relictuelles, sur les franges du bourg notamment, qui jouent un rôle paysager notable. Dans cette zone, et en dehors des 15 secteurs précédemment cités, sont admis les aménagements légers nécessaires à une bonne gestion des milieux naturels, et, en raison de la présence de pâturage, un abri pour animaux suivant l'article R151-25 du code de l'urbanisme qui rend possible, en zone naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Ces abris sont limités à 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 1 par unité foncière, fermé au maximum sur trois côtés, afin d'éviter un risque de cabanisation du milieu naturel, et sans dalle de béton afin de limiter l'artificialisation des sols. Les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.) sont également admis puisque nécessaires aux activités humaines, à condition qu'ils soient correctement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Dans l'ensemble de la zone, le gabarit des constructions ou des installations autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage et limiter les incidences notables sur l'environnement, la hauteur des constructions et installations est ainsi limitée à 5 mètres au faîtage, et à 3,5 mètres pour les abris pour animaux, sauf pour les extensions de constructions existantes pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante et pour les bâtiments agricoles autorisés dans le secteur Ne, qui pourront atteindre 12 mètres.

Les constructions nouvelles admises dans le secteur Nt et Nf ne pourront pas dépasser 7 mètres au faîtage afin de ne pas dépasser la hauteur des arbres qui les entourent. Ces constructions potentielles seront donc complètement masquées.

La hauteur possible dans le cadre du projet d'extension de l'hôtel du golf de Mont Griffon, admises dans le secteur Ngc, s'appuie sur le plan masse du projet, avec une hauteur pouvant aller jusqu'à 12,5 mètres au faîtage.

Afin d'éviter les incidences éventuelles du secteur Nj sur le cône de vue sur l'église Saint Cosme et Saint Damien depuis la route d'Hérivaux, la hauteur des abris de jardin reste très limitée, et devra être inférieure à 2,5 mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives privilégient un tissu aéré qui doit se fondre dans le paysage à dominante végétale. Le retrait sera d'au moins 5 mètres des voies publiques pour les nouvelles constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol faisant que les abris de



### III - La justification des dispositions réglementaires

jardins et les autres installations autorisées (inférieures à 20 m²) ne sont pas concernés. Cette distance est portée à 10 mètres des routes départementales pour des raisons de sécurité. L’extension d’une construction existante reste autorisée dans la continuité du bâtiment existant.

Le retrait des limites séparatives sera d’au moins 5 mètres sauf en cas d’extension d’une construction existante ou pour les petites installations (abris de jardins, équipements publics, etc.). Conformément à la Charte du PNR, une distance d’au moins 50 mètres des espaces boisés classés, identifiés au plan, est à respecter afin d’éviter les dommages qui pourraient résulter de chutes d’arbres ou de branches sur les nouvelles constructions et installations trop proches des boisements, et afin d’éviter l’impact des constructions et installations sur les milieux naturels, en particulier sur le site Natura 2000 du massif de Chantilly. Un retrait d’au moins 6 mètres des berges des cours d’eau est également demandé suivant les dispositions de la loi sur l’Eau traduites dans le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d’eau côtiers normands.

Les règles d’emprise au sol sont clairement définies en fonction de chaque type de construction ou d’installation admise. Les constructions et installations devant rester limitées dans la zone naturelle, l’emprise au sol est définie dans la plupart des cas en valeur absolue, et non en valeur relative eu égard aux tailles des unités foncières parfois très importantes dans cette zone. Dans les STECAL, elle est nécessairement précisée. Ainsi, l’emprise au sol est limitée à 150 m² dans le secteur Nt, à 100 m² pour le bâti agricole et 18 m² pour les abris pour animaux dans le secteur Ne, à 100 m² dans le secteur Ner, à 250 m² dans le secteur Nf, à une emprise définie sur le plan au règlement graphique pour le secteur Ngc, à 2 constructions limitées à 30 m² dans le secteur Ngv, à une emprise au sol maximum de 150 m² (cumulé existant et projet) dans les secteurs Nh et Nhce, à 6 m² pour les abris de jardin du secteur Nj, à 200 m² pour des installations nécessaires au maraîchage (serres principalement) dans le secteur Nm et à 18 m² pour les abris pour animaux admis en secteur Nhu et dans la zone N.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l’insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local. Pour les constructions existantes réalisées avec des matériaux traditionnels (pierre naturelle de pays), il est possible et même suggéré d’utiliser les mêmes matériaux en cas d’extension. Pour les petites installations réalisés dans les milieux naturels (abri pour animaux, abri de jardin, etc.), est préconisé le recours au bois et des teintes rappelant les milieux naturels : gamme de brun ou de gris.

Tableau de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle

| ZONES OU SECTEURS           | SUPERFICIE EN HECTARES<br>AU PLU AVANT RÉVISION | SUPERFICIE EN HECTARES<br>AU PLU RÉVISÉ |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>A</b>                    | 43,70 ha                                        | 104,95 ha                               |
| dont Ace                    | /                                               | 79,71 ha                                |
| <b>N</b>                    | 1838,96 ha                                      | 1790 ha                                 |
| dont Nce                    | 1690,36 ha                                      | 1465,75 ha                              |
| dont Ne                     | 5,83 ha                                         | 7,15 ha                                 |
| dont Ner                    | 24,58 ha                                        | 24,76 ha                                |
| dont Ng                     | 121,38 ha                                       | 112,31 ha                               |
| dont Ngc                    | 2,15 ha                                         | 2,18 ha                                 |
| dont Ngd                    | 18,77 ha                                        | 18,19 ha                                |
| dont Ngv                    | /                                               | 0,6 ha                                  |
| dont Nh                     | 8,55 ha                                         | 2,87 ha                                 |
| dont Nhce                   | 10,36 ha                                        | 12,22 ha                                |
| dont Nhu                    | /                                               | 24,54 ha                                |
| dont Nf                     | /                                               | 0,44 ha                                 |
| <del>dont Nj</del>          | /                                               | <del>0,75 ha</del>                      |
| dont NL                     | 9,42 ha                                         | 8,31 ha                                 |
| dont Nm                     | /                                               | 5,48 ha                                 |
| dont Nt                     | /                                               | 0,17 ha                                 |
| dont Nv                     | 3,65 ha                                         | 3,62 ha                                 |
| <b>TOTAL DES DEUX ZONES</b> | <b>1882,66 ha</b>                               | <b>1894,95 ha</b>                       |

Le PLU révisé compte 1894,95 ha de surface agricole et naturelle, dont 1790 ha pour la seule destination naturelle. Ce total est supérieur de plus de 12,29 ha par rapport au PLU avant révision. Ce différentiel correspond principalement aux fonds de jardin en raison de l’intérêt paysager de protéger les franges du tissu bâti, à certains secteurs sensibles le long du ru du Popelin qui ont été classés en zone naturelle pour des motifs de prise en compte des risques de la ressource en eau et de protection des milieux,

Au sein de la zone naturelle, l’emprise du secteur Nhu est calé sur les emprises de zones humides avérées délimitées par l’enveloppe des zones humides de la DRIEAT. Les secteurs Ne, Ng, Nh et NL ont été réduits pour mieux maîtriser les conditions d’aménagement et de construction dans la vallée de l’Ysieux.

La superficie de la zone agricole a augmenté de 60 hectares en raison de la réduction de l’emprise de la zone naturelle dans la continuité de la Plaine de France.

La zone agricole et naturelle occupe ainsi 92 % de la superficie totale du territoire. **Les dispositions du PLU révisé répondent correctement à l’objectif national de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers, et de réduction de l’artificialisation des sols.**