



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation
environnementale la modification n°1
du plan local d'urbanisme de Luzarches (95)
après examen au cas par cas**

**N° 019027/KK AC PLU
du 31/07/2026**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui a délégué sa compétence à décider pour les suites à donner à la présente demande le 29 juillet 2026 à Guillaume CHOISY, le membre délégataire attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable », et notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 24 juillet 2025, 29 août 2025, 8 septembre 2025, 16 septembre 2025, 7 octobre 2025 et 8 décembre 2025, portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Luzarches approuvé le 23 septembre 2025 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 05 juin 2026, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Luzarches, en application des articles R.104-33 second alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Guillaume CHOISY lors de sa séance du 29 juillet 2026, pour décider de la suite à donner à la présente demande ;

Considérant les objectifs de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Luzarches (95), qui visent principalement à prendre en compte des bâtiments existants en zones naturelles, à permettre une densification en zone urbaine et à produire de nouveaux espaces dédiés au stationnement des véhicules motorisés ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la procédure consiste à faire évoluer le livret des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que les règlements écrits et graphiques, dont l'ensemble des modifications sont présentées dans la notice explicative valant rapport de présentation, et qui comptent notamment :

1. des modifications faites au sein de la zone N (naturelle) pour :
 - reclasser plusieurs parcelles afin de corriger l'absence de prise en compte de constructions existantes lors de l'élaboration du PLU et permettre les extensions et annexes (sous conditions) dans le secteur de la Biche qui est limitrophe au site Natura 2000, et dans le secteur du chemin des Carrières et de la rue de Rocquemont situé au sud du golf de Mont Griffon et où certaines parcelles en zone humide sont également déclassées suite à l'étude de caractérisation et délimitation de zones potentiellement humides réalisée par LVDN Environnement en 2025 ;

- autoriser des changements de destination de bâtiments existants vers des activités artisanales au sein d'un nouveau sous-secteur Nea du secteur Ne destiné à des activités agricoles, et vers des activités de service dans secteur Nh et le sous-secteur Nhce, sous conditions ;
- 2. des modifications au sein de la zone U (urbanisée) :
 - reclasser 4 lots sur l'allée du Griffon, au lieu-dit « la Pièce Brûlée » du zonage Ubp (pavillonnaire peu dense), qui interdit toute nouvelle construction hors annexes et extensions, à un zonage Ub (mixte) pour prendre en compte un projet pré-existant mais non intégré lors de l'élaboration du PLU ;
 - créer un sous-secteur Uaph pour autoriser de nouvelles constructions principales à vocation d'habitat et/ou d'activités de services sur les propriétés situées le long de la rue de Rocquemont, qui sont actuellement inscrites dans un secteur Uap qui met en avant la notion de « grands domaines, grandes propriétés présentant une valeur patrimoniale remarquable » en cohérence avec la charte du parc naturel régional Oise Pays de France ;
 - augmenter les possibilités de construire en retrait des voies en révisant les règles d'implantation des constructions au sein des zones Ua, Ub et Ud, notamment par l'augmentation la bande de constructibilité depuis la voie publique ou ouverte à la circulation publique de 20 ou 25 m à 40 m pour les 3 zones et des règles de retrait réduit par rapport aux limites séparatives et par rapport aux berges des rus et des ruisseaux ;
- 3. des modifications des emplacements réservés (ER) : extension de 335 m² de l'ER n°1 voué à l'aménagement d'une aire de stationnement, et création de 7 nouveaux ER voués (a) à l'aménagement d'aires de stationnement pour un total de 1 011 m², (b) à la gestion des espaces paysagers des abords du stade (3 445 m²), (c) à l'aménagement du parc du château de la Motte (300 m²) couvert par l'OAP°2 (Propriété Lavigne) et (d) à la réalisation d'aménagements hydrauliques pour la régulation des eaux pluviales sur un total de 2 006 m² ;
- 4. modifications au sein de l'OAP n°1 (avenue du Maréchal Joffre) qui couvre environ 10 hectares, pour :
 - étendre le secteur de densification du bâti situé route des Bruyères, en y intégrant une zone de délaissé ferroviaire sur l'extrémité est de la parcelle cadastrée AA0289 ;
 - augmenter les possibilités de construire sur les terrains situés en secteurs de densification de la zone Ud (secteur Udg), en réduisant la bande de retrait entre la voie et la construction, en augmentant de 5 % l'emprise au sol maximale autorisée, en réduisant de 5 % l'emprise minimale devant rester en pleine terre, et en augmentant de 2,50 mètres la hauteur maximale des constructions d'habitation, et en autorisant les toitures à la Mansart pour permettre une surface aménageable sous combles plus grande ;

Considérant que le territoire communal présente de nombreux enjeux sur le plan paysager et patrimonial d'une part, notamment avec les sites classés de la Vallée de l'Ysieux et de la Thève, le site classé de l'Abbaye d'Hérivaux et le parc naturel régional Oise Pays-de-France ; et sur le plan naturel d'autre part, notamment avec le site Natura 2000 « Forêts picardes : massif des Trois Forêts et Bois du Roi » (ZPS - FR2212005), la zone importante pour la conservation des Oiseaux (ZICO), plusieurs zones d'intérêts floristique et faunistique (Znieff) de catégories I et II, ainsi que des corridors écologiques, des secteurs de mares et mouillères et de milieux humides identifiés au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;

Considérant que la procédure impacte plusieurs zones sensibles du territoire communal ;

Considérant que, malgré certaines restrictions de surface et conditionnalités, de nombreuses modifications apportées entraînent une imperméabilisation des sols et/ou la possible destruction d'habitats et/ou des perturbations accrues pour la faune sauvage ; par exemple en autorisant les extensions dans le secteur sensible de La Biche, en réaménageant les abords arborés du stade identifiés en zone humide et en espaces boisés classés, ou en autorisant de nouvelles constructions au sein du sous-secteur Uaph dont certaines parcelles sont densément arborées ;

Considérant que les ouvertures ou augmentations des possibilités de construire sur des terrains au sein de périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolation acoustique ont été édictées, au titre de l'article R.151-53 5° du CU, augmentent le nombre de personnes exposées aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques, comme dans le cas de l'extension de la zone de densification de l'OAP n°1 (avenue du Maréchal Joffre) ou dans le cas de la production de 4 lots au lieu-dit « la Pièce Brûlée » ;

Considérant que la procédure prévoit de réserver une surface cumulée de 1 350 m² supplémentaires au stationnement automobile par rapport aux 15 726 m² déjà identifiés au PLU en vigueur, sans analyse précise des conséquences potentielles sur l'augmentation des flux de circulation et des risques de pollutions atmosphérique et sonore ;

Considérant que le dossier renvoie à l'évaluation environnementale réalisée lors de la révision du PLU de Luzarches, alors que l'avis de la MRAe d'Île-de-France n°N°MRAe APPIF-2024-045 du 07 mai 2024 soulignait notamment l'insuffisance des diagnostics faune-flore ainsi que le manque d'étude sur les déplacements et les possibilités de développement d'alternatives en mobilité douce qui permettrait de justifier ou réviser la production importante de places de stationnements automobiles prévue au PLU ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Luzarches (95), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 05 juin 2026 **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Luzarches.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU et la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser les effets négatifs, en ce qui concerne :

- l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- les milieux naturels, y compris les zones humides, et leurs fonctionnalités écologiques ;
- l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques ;
- l'accroissement des déplacements motorisés et des pollutions et nuisances associées ;
- le paysage et le patrimoine bâti ;

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Luzarches rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Paris le 31/07/2026

Le membre délégataire :

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name.

Guillaume CHOISY