



Bienvenue à

SAINT-LAMBERT-DES-BOIS

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
commune de Saint-Lambert-des-Bois

Dossier d'enquête publique

**Note d'information à destination du public relative aux avis
des personnes publiques associées (PPA) recueillis**

Introduction

Suite à l'élaboration du dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Lambert-des-Bois, les personnes publiques associées ont été consultées conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Les avis reçus sont joints au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU pourra être modifié pour tenir compte de ces avis.

La présente note vise à informer le public des principales évolutions envisagées par la Commune de Saint-Lambert-des-Bois, porteuse du projet, sur le dossier de modification du PLU, en réponse aux avis émis par les PPA. Certaines observations des PPA font également l'objet d'une réponse de la commune, sans pour autant entraîner d'évolutions à envisager à ce stade.

Concernant la modification des orientations d'aménagement et de programmation (motif 1 de la modification)

Observations recueillies

Le PNR Haute Vallée de Chevreuse souligne que la réduction du nombre de logements à réaliser dans l'OAP centre-bourg pose question en termes de densité et de forme urbaine.

Le Conseil départemental demande le maintien d'un nombre légèrement plus élevé dans l'OAP centre-bourg.

La CDPENAF demande le maintien de la densité dans l'OAP centre-bourg.

Prise en compte envisagée par la Commune

Suite aux observations des PPA, la Ville de Saint-Lambert-des-Bois envisage de faire évoluer le projet de modification de son PLU en vue de son approbation sur le point suivant :

- Ajout de la possibilité de construire une maison supplémentaire dans l'OAP centre-bourg, pour permettre, comme au PLU en vigueur, la réalisation de 3 maisons, à condition de prévoir la desserte de 2 maisons sur les 3 par la rue du Clos de Launay et non par la rue de Port Royal (RD46) où l'enjeu de sécurisation des flux est plus fort.

Concernant la modification du règlement des zones urbaines (motif 2 de la modification)

Observations recueillies

La DDT demande de retirer les évolutions prévues concernant l'augmentation des exigences de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives dans les zones UB et UH.

La CDPENAF émet une remarque similaire.

Prise en compte envisagée par la Commune

Suite aux observations de la DDT et de la CDPENAF, la Ville de Saint-Lambert-des-Bois :

- souhaite préciser que l'augmentation des retraits des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone UH ne modifie pas la densité d'implantation prévue au PLU approuvé en 2018.
- s'engage, pour la zone UB à réfléchir à la possibilité d'implantation des constructions sur les limites séparatives, sous conditions.

Concernant l'ajustement des dispositions sur les extensions des habitations existantes en zone naturelle, N (motif 3 de la modification)

Observations recueillies

La DDT demande de retirer cette évolution du projet de modification.

Le PNR indique que l'évolution souhaitée par la Commune dans son projet de modification risque de permettre la réalisation de grandes extensions, allant à l'encontre de l'objectif de la Charte de limiter le mitage et la consommation des espaces naturels.

L'agence des espaces verts de la Région Ile-de-France demande que soit maintenue une surface d'emprise au sol maximale pour les extensions des habitations existantes en zone N.

Le Conseil départemental demande le maintien des exigences relatives à la superficie maximale d'emprise au sol et de surface de plancher pour les extensions des constructions en zone naturelle.

La CDPENAF demande de prévoir une limite maximale pour les extensions des habitations situées en zone N.

Prise en compte envisagée par la Commune

Suite aux observations des PPA, la Ville de Saint-Lambert-des-Bois envisage de faire évoluer le projet de modification de son PLU en vue de son approbation sur le point suivant :

- Ajout, en cas d'extension d'une habitation existante en zone N, en plus de la condition de 30% maximum de l'emprise au sol existante, d'un seuil de surface de plancher maximal fixé à 200 m² (conformément à la doctrine de la CDPENAF). Il est précisé que ce seuil intègre à la fois la construction existante et l'extension.

Concernant l'ajustement des dispositions réglementaires liées à la préservation du patrimoine et à l'aspect des constructions (motif 4 de la modification)

Observation recueillie

L'association des amis de la vallée du Rhodon et des environs souligne que le mur ancien situé rue de la Fontaine n'est pas protégé dans sa totalité alors qu'il devrait l'être.

Prise en compte envisagée par la Commune

Suite à l'observation de l'association, la Ville de Saint-Lambert-des-Bois envisage de faire évoluer le projet de modification de son PLU en vue de son approbation sur le point suivant :

- Ajout du tronçon de mur situé rue de la Fontaine aujourd'hui non protégé dans le PLU en vigueur comme mur à protéger.

Concernant la suppression de la zone 1AUe (motif 5 de la modification)

Observation recueillie

La DDT demande que la suppression de la zone 1AUe et de l'OAP associée soit retirée du dossier de modification.

Prise en compte envisagée par la Commune

La Ville de Saint-Lambert-des-Bois n'envisage pas, à ce stade de la procédure, de faire évoluer le projet de modification du PLU sur ce point.

Elle souhaite rappeler que le schéma directeur d'assainissement en vigueur à l'époque de l'élaboration du PLU approuvé en 2018 a été annulé par une décision de justice. Le PADD contient à l'axe 1.2 la formulation suivante : « permettre la création d'une station de traitement des eaux usées afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population, conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune » ; or, ce schéma étant annulé, la création de la station n'a plus lieu d'être et la disposition du PADD est à considérer comme caduque.

Il s'agit par ailleurs de souligner que l'axe 1.2 du PADD prévoit de « permettre le maintien d'une commune familiale et de répondre aux besoins de la population actuelle » et que la réalisation d'une STEP n'est pas une condition à l'atteinte de cet axe du PADD ni à l'ambition de répondre aux besoins actuels et futurs de la population, comme il en est fait la démonstration dans le mémoire technique relatif au nouveau zonage d'assainissement (qui fait l'objet de l'enquête publique conjointe avec la modification du PLU).

Concernant l'avis du SAGE

Concernant les observations du SAGE relatives aux OAP, la commune souhaite rappeler que les projets d'urbanisme doivent respecter à la fois les OAP et le règlement écrit et que, dans le règlement écrit, il est déjà indiqué dans les dispositions communes à toutes les zones l'obligation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle et la marche à suivre en cas de présence d'une zone humide.

Concernant les observations du SAGE relatives au règlement des zones urbaines :

- Le règlement précise déjà que les zones humides repérées au document graphique sont basées sur le SAGE Orge-Yvette et comprend déjà des dispositions relatives aux études de caractérisation des zones humides en cas de projet à proximité.
- Le règlement graphique intègre déjà la cartographie des zones humides avérées. Un travail de vérification a été fait par la commune suite à la transmission par le SAGE des couches SIG en complément de leur avis. Les zones humides inscrites sur le zonage du PLU sont bien celles identifiées par le SAGE.

Concernant l'observation du SAGE relative aux extensions des habitations existantes en zone N : se reporter au point « concernant l'ajustement des dispositions sur les extensions des habitations existantes en zone N » ci-dessus.

Concernant la demande de réfléchir à un nouveau projet de STEP, la commune précise que la démarche d'élaboration d'un nouveau zonage d'assainissement est en cours et constitue l'un des objets de l'enquête publique conjointe.