



*Bienvenue à*

**SAINT-LAMBERT-DES-BOIS**

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

**Note de présentation de l'enquête publique**

## **1// COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE OU DU RESPONSABLE DU PROJET**

---

L'enquête publique est organisée sous l'autorité de Monsieur le Maire de Saint-Lambert-des-Bois.

Commune de Saint-Lambert-des-Bois

13 rue de la Mairie

78 470 Saint-Lambert-des-Bois

Tél : 01 30 43 77 25

[accueil.stlambert@orange.fr](mailto:accueil.stlambert@orange.fr)

<http://saintlambertdesbois.fr>

## **2// OBJETS DE L'ENQUETE**

---

L'enquête publique porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Lambert-des-Bois.

## **3// CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU PRESENTANT LES RAISONS PRINCIPALES POUR LESQUELLES LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE A ETE RETENU**

---

### **>>> Historique du PLU**

La commune de Saint-Lambert-des-Bois dispose d'un PLU approuvé le 5 juillet 2018, en remplacement du plan d'occupation des sols (POS).

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur trois axes :

- Axe 1 – Organiser le développement pour un cadre de vie préservé
- Axe 2 – Relier le plateau et la vallée et renforcer les usages
- Axe 3 – Protéger et valoriser un environnement remarquable, diversifié et multifonctionnel

### >>> **Objet de la modification**

Après plusieurs années d'application du PLU, le Conseil municipal a décidé, par une délibération du 27 septembre 2021, de procéder à une première modification du document d'urbanisme afin d'apporter des adaptations au PLU dans l'objectif d'être au plus près des intérêts communaux et des administrés et de corriger des incohérences de constructibilité.

La délibération précise que la modification porte sur :

- La modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement afin de mieux encadrer les possibilités d'implantation et de densification,
- L'ajustement des dispositions sur les extensions des habitations existantes en zone naturelle,
- La suppression de la zone 1AUe,
- L'ajustement des dispositions réglementaires liées à la préservation du patrimoine et à l'aspect des constructions.

La procédure de modification doit s'inscrire hors du cadre de la procédure de révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi elle ne doit pas :

- «soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- soit ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- soit créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.»

En outre, en vertu de l'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour objet :

- «soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.»

Les évolutions souhaitées par la commune de Saint-Lambert-des-Bois s'inscrivent dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme concernant la procédure de modification de droit commun.

### >>> Contenu de la modification

Les points de modification contenus dans le dossier de modification n°1 du PLU de Saint-Lambert-des-Bois sont synthétisés dans le tableau ci-après :

Motifs de la modification	Points de modification
Motif n°1 : modification des orientations d'aménagement et de programmation	<ul style="list-style-type: none"><li>- Adapter la constructibilité et les accès au sein de l'OAP concernant le centre-bourg</li><li>- Renforcer l'encadrement des possibilités d'implantation des nouvelles constructions au sein de l'OAP entrée de village</li><li>- Supprimer l'OAP station d'épuration, en lien avec la suppression de la zone 1AUe (cf motif n°5 de la modification)</li><li>- Clarifier les schémas et les légendes des OAP concernant les zones urbaines (OAP centre-bourg, OAP entrée de village et OAP hameau de la Brosse)</li><li>- Corriger une coquille dans la description de la portée et des objectifs des OAP</li></ul>
Motif n°2 : modification du règlement des zones urbaines	<ul style="list-style-type: none"><li>- Augmenter les exigences de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives dans les zones UB et UH</li><li>- Encadrer la constructibilité et la nature des activités dans la zone UX</li><li>- Apporter une correction concernant la bande d'inconstructibilité aux abords du Rhodon en zone UA</li></ul>
Motif n°3 : ajustement des dispositions sur les extensions des habitations existantes en zone naturelle (N)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Suppression de la règle relative à la superficie maximale d'emprise au sol et de surface de plancher pour l'extension des habitations existantes en zone N</li></ul>
Motif n°4 : ajustement des dispositions réglementaires liées à la préservation du patrimoine et à l'aspect des constructions	<ul style="list-style-type: none"><li>- Renforcer la protection réglementaire des murs repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et ajouter une portion de mur à protéger sur le règlement graphique</li><li>- Clarifier et adapter les dispositions concernant le traitement des clôtures en limite séparative dans les zones urbaines et dans la zone agricole</li><li>- Introduire dans le règlement écrit une disposition concernant l'intégration des pompes à chaleur dans les zones urbaines</li><li>- Permettre, dans le règlement de la zone UA, les tuiles mécaniques à côtes en plus des tuiles plates traditionnelles</li><li>- Clarifier la réglementation concernant les possibilités de changement de destination en zone agricole (A) dans le souci de faire vivre le patrimoine local</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajouter un cône de vue sur le règlement graphique le long de la rue du Port Royal, en complément du cône de vue donnant sur le manoir</li> <li>- Supprimer l'interdiction de la possibilité des réaliser des chiens assis dans les zones UA, UB, UH, UE et UX</li> </ul>
Motif n°5 : suppression de la zone 1AUe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Supprimer le zonage 1AUe sur le règlement graphique et le remplacer par un zonage Np</li> <li>- Supprimer le règlement de la zone 1AUe dans le règlement écrit</li> <li>- Supprimer l'OAP dédiée à cette zone</li> </ul>

#### **4// LA OU LES DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE ET L'AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LA DECISION D'APPROBATION**

---

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification n°1 du PLU de Saint-Lambert-des-Bois, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête et des consultations administratives, sera soumis au Conseil municipal, autorité compétente pour prendre la décision d'approbation.

Le PLU modifié deviendra exécutoire un mois après sa transmission au Préfet et sous réserve de l'accomplissement des mesures de publicité.

#### **5// PRESENTATION DES PROCEDURES ET DE LA PLACE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

---

Les principales étapes de la procédure sont les suivantes :

- Décision d'engager la modification n°1 du PLU

*Par délibération en date du 27 septembre 2021, le Conseil municipal a prescrit la modification du PLU.*

- Elaboration de la note de présentation de la modification
- Consultation de l'Autorité environnementale

*Le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Lambert-des-Bois a fait l'objet d'une instruction par l'Autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale au cas par cas. L'avis de l'Autorité environnementale rendu le 9 juin 2022 a conclu à une dispense du projet de modification n°1 de réalisation d'évaluation environnementale.*

- Concertation

*Le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation relative à la modification du PLU lors de la séance du 11 avril 2022.*

- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées et consultation de la CDPENAF
- Ouverture de l'enquête publique
- Examen des conclusions du commissaire enquêteur et modifications éventuelles du dossier
- Approbation de la modification n°1 du PLU par délibération du Conseil municipal
- Transmission du dossier de modification approuvé au Préfet
- Affichage de la délibération approuvant la modification, réalisation des mesures de publicité et entrée en vigueur de la modification

## **6// TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

---

L'enquête publique dont fait l'objet la modification n°1 du PLU de Saint-Lambert-des-Bois est régie par les dispositions du Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19, R.153-8 et suivants ainsi que par celles du Code de l'Environnement et notamment ses articles L.122-8, L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants.