SAINT-LAMBERT-DES-BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-LAMBERT-DES-BOIS

MODIFICATION N°1

NOTE DE PRESENTATION

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION - PARTIE JUSTIFICATIONS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Cittànova

SOMMAIRE

1.Le contexte

1.1 Les grandes caractéristiques du territoire communal.....5
1.2 Le PLU en vigueur et la modification.....6
1.3 Rappel des principaux documents cadres supra-communaux.....7

2. Les points vises par la procedure de modification

2.1 Le motif n°1 de la modification.....9
2.2 Le motif n°2 de la modification 12
2.3 Le motif n°3 de la modification 15
2.4 Le motif n°4 de la modification.....16
2.5 Le motif n°5 de la modification.....20

3. Les pieces du PLU modifiees

3.1 Les orientations d'aménagement et de programmation.....23
3.2 Le règlement graphique.....39
3.3 Le règlement écrit.....42
3.4 Le tableau des surfaces.....62

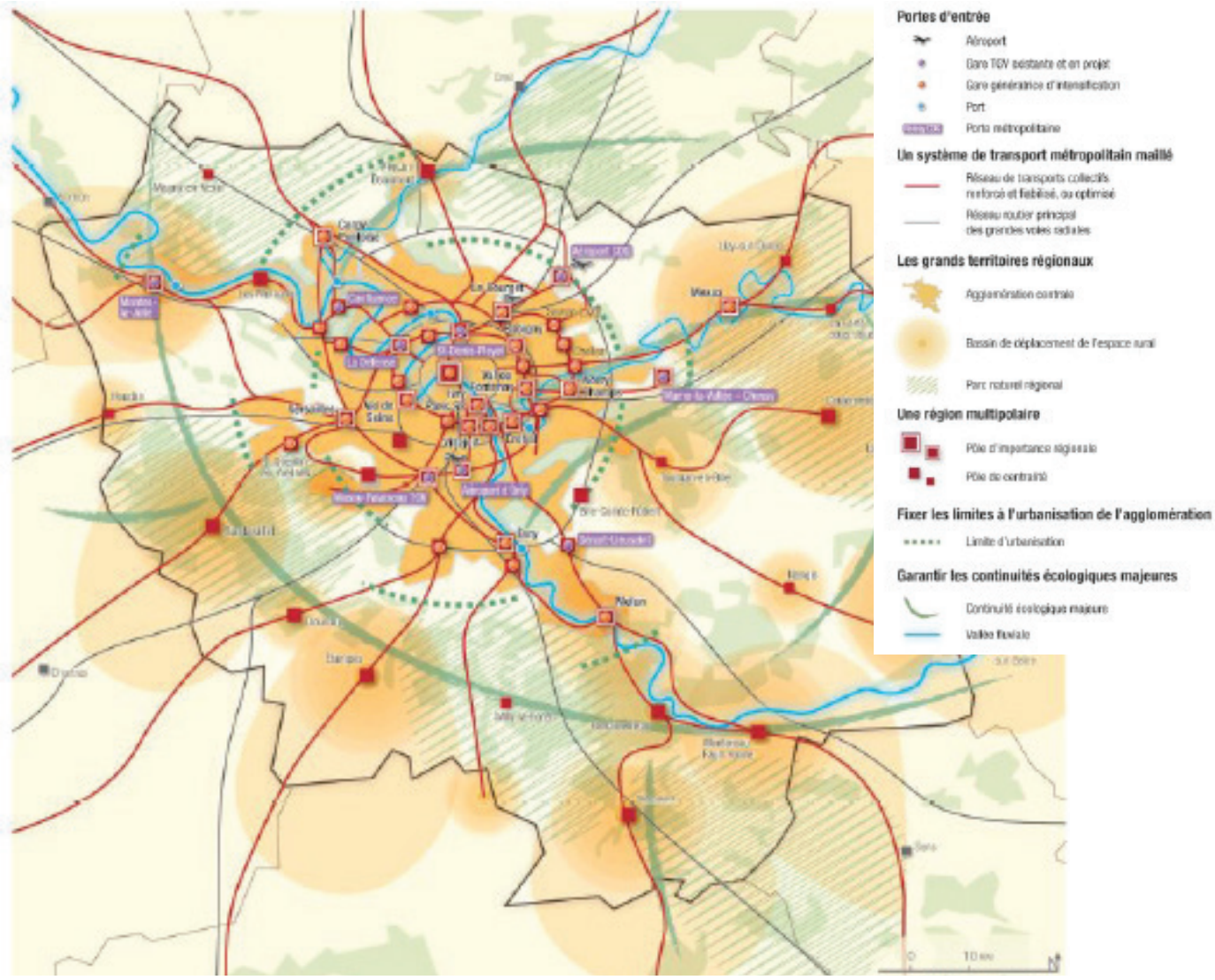
LE CONTEXTE

1.1 LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE DU TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Saint-Lambert-des-Bois est inscrite dans la région Ile-de-France, à la limite entre les Yvelines et l'Essonne. Au sens de l'INSEE, la commune est située à la porte de l'agglomération parisienne. En effet, la commune est implantée à proximité de pôles d'équilibre et d'un réseau routier important qui permettent de relier la commune aux différents pôles de centralité.

Des secteurs d'urbanisation préférentiels sont identifiés sur Saint-Quentin-en-Yvelines, Trappes et Maurepas, des villes, au nord ouest de Saint-Lambert-des-Bois. Une proximité avec le réseau ferroviaire permet également à la commune de s'inscrire dans un réseau de déplacements importants: réseau ferroviaire au nord, à l'ouest et à l'est de la commune.

La commune compte 449 habitants en 2018 (source INSEE) et est marquée par une croissance démographique depuis le début des années 2000, qui tend à se ralentir sur la période récente (2013-2018). Saint-Lambert-des-Bois est une commune au profil familiale (taille moyenne des ménages de 2,61 en 2018) qui bénéficie d'un cadre de vie de qualité, au coeur du parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.



Source: SDRIF

1.2 LE PLU EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION

1.2.1 Le PLU en vigueur

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

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'organise en 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 multi-fonctionnel

1.2.2 Justification de la procédure de modification

Après plusieurs années d'application du PLU, le Conseil municipal a décidé, par une délibération en date du 3 juin 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 portera sur :

- La modification des orientations d'aménagement et de programmation centre-bourg et entrée de village et du règlement des zones urbaines à vocation dominante résidentielle et d'activités économiques afin de mieux encadrer les possibilités d'implantation et de densification de ces tissus urbains ;
- 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 (murs remarquables, clôtures...).

Ces points sont déclinés dans la présente notice de présentation.

1.2.3 Le choix de la procédure

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 vertu de l'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun du PLU peut être utilisée lorsque la modification a 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.»

La modification n°1 du PLU de Saint-Lambert-des-Bois se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées puis soumis à enquête publique avant son approbation par délibération du Conseil municipal.

1.3 RAPPEL DES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRES SUPRA-COMMUNAUX

1.3.1 Le SDRIF

Saint-Lambert-des-Bois, inscrit dans la région Ile-de-France, est concerné par le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF). Le SDRIF est juridiquement opposable (loi du 15 juin 2011). Il a été approuvé par décret en conseil d'État n°2013-1241 du 27 décembre 2013. C'est un document de planification stratégique et prospectif du développement francilien et de préservation des équilibres sociaux et environnementaux à l'horizon 2030.

La carte de destination du SDRIF repère à Saint-Lambert-des-Bois quatre vocations principales d'occupation des sols : des espaces boisés ou naturels, des espaces agricoles, des espaces de loisirs et des espaces urbanisés, à urbanisation conditionnelle. Le SDRIF prescrit une extension modérée des bourgs, villages et hameaux. Ainsi, à l'horizon 2030, seule une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé de la commune sera autorisée. Les extensions devront préférentiellement être localisées en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux. Le SDRIF prescrit également qu'en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle urbanisation ne puisse être implantée à une distance inférieure à 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

1.3.2 La charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

La commune de Saint-Lambert-des-Bois est inscrite au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Celle-ci a été créé en 1985 et compte depuis 2011 cinquante et une communes. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations et dispositions de la Charte du PNR.

Le Plan de parc détermine l'enveloppe dans laquelle penser le développement urbain, les modes de développement à privilégier selon les secteurs (densification, renouvellement, extension), les espaces de biodiversité à protéger ou restaurer, le patrimoine à conserver, etc...

LES POINTS VISES PAR LA MODIFICATION

2.1 LE MOTIF N°1 DE LA MODIFICATION :

>>>> MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La modification du PLU vise l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il s'agit :

- a) d'adapter la constructibilité et les accès au sein de l'OAP concernant le centre-bourg,

- b) de renforcer l'encadrement des possibilités d'implantation des nouvelles constructions au sein de l'OAP entrée de village,

- c) de supprimer l'OAP station d'épuration, en lien avec la suppression de la zone 1AUe (cf motif n°5 de la modification),

- d) de 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),

- e) de corriger une coquille dans la description de la portée et des objectifs des OAP.

a) Dans le PLU approuvé en 2018, l'OAP centre-bourg prévoyait la réalisation de trois maisons et l'aménagement d'un accès sur la RD46 (rue de Port Royal). Or, compte tenu de la localisation de ce futur accès et du trafic engendré, avec près d'une dizaine de voitures qui entreraient et sortiraient du site chaque jour, le Conseil départemental a fait valoir auprès de la commune de Saint-Lambert-des-Bois les problèmes de sécurité routière qui seraient induits. Cette situation a conduit la Municipalité à réexaminer les possibilités alternatives d'accès au secteur et un nouvel accès depuis la rue du Clos Launay a été identifié comme envisageable pour permettre la desserte Est du site.

Dans ce contexte et pour tenir compte des contraintes d'aménagement du secteur d'OAP centre-bourg, la présente modification vise donc à faire évoluer l'OAP :

- en indiquant la réalisation de deux constructions (au lieu de trois) afin de réduire le trafic généré par le projet,

- et en prévoyant un accès supplémentaire à celui de la RD46, débouchant sur la rue du Clos de Launay.

b) Le PLU approuvé en 2018 prévoyait, pour le secteur d'OAP entrée de village, la réalisation de sept logements. Comme pour l'OAP centre-bourg, les premières années d'application du PLU ont permis de mettre en lumière certaines difficultés d'aménagement. Ainsi, des terrains identifiés comme pouvant accueillir des logements se révèlent en réalité contraints à optimiser. C'est le cas des parcelles A586 et A362 sur lesquelles la présence de constructions existantes relativement proches de la RD46 rend inadapté l'accueil de constructions supplémentaires à l'avant des terrains.

Il est en outre à noter que l'OAP entrée de village ne comprenait pas, dans le PLU en vigueur, de localisation indicative des futures constructions, comme c'est pourtant le cas dans les autres OAP sectorielles.

Fond de plan cadastral du secteur d'OAP entrée de village - Source : cadastre.gouv.fr

Au regard des éléments qui précèdent, la modification prévoit donc :

- de réduire le nombre potentiel de logements créées (de sept à quatre logements),

- et d'ajouter une localisation pour le futures constructions sur le schéma de l'OAP entrée de village.

Les modifications a) et b) décrites ci-avant conduisent à la réduction du nombre de logements à réaliser dans les OAP. Cependant, ces évolutions demeurent cohérentes avec le PADD qui prévoit à l'axe 1.1 de "permettre la création mesurée de logements à horizon 2025 en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers." Le projet de Saint-Lambert-des-Bois porte sur la création de 14 logements à horizon 2025, en lien avec la capacité d'accueil de la commune en matière d'équipements, de réseaux et de transport en commun.

Depuis 2018, en dehors des secteurs d'OAP centre-bourg et entrée de village, huit logements ont été réalisés (source : services communaux). Les OAP prévoient, quant à elles, la production de neuf logements (deux dans l'OAP centre-bourg, quatre dans l'OAP entrée de village et trois dans l'OAP du hameau de la Brosse - ce dernier chiffre demeurant inchangé par rapport au PLU en vigueur). Au total, ce sont donc environ 17 logements qui ont été ou seront potentiellement réalisés entre l'approbation du PLU et l'horizon 2025. Les évolutions de la présente modification ne remettent ainsi pas en cause l'ambition de développement modéré affichée dans le PADD.

c) Concernant la suppression de l'OAP station d'épuration, se reporter au motif n°5 de la présente notice.

d) La modification vise également à améliorer la lecture des OAP sectorielles du PLU approuvé en 2018 qui prévoyait d'une part, une légende commune (page 12 du document OAP) ainsi que, d'autre part, pour chaque OAP, des numéros inscrits sur les schémas, accompagnés d'un texte explicatif. Après quelques années d'application du PLU, il apparaît que la compréhension des OAP est rendue difficile par ces éléments de mise en forme (légende commune et numéros).

Ainsi, la modification vise à améliorer la lisibilité des OAP en :

- supprimant la légende introductive commune et en prévoyant une légende par schéma d'OAP en remplacement, afin d'éviter d'avoir à consulter la légende commune en parallèle de chaque OAP,

- et en supprimant les numéros présents sur les schémas d'OAP (sans supprimer le texte explicatif).

e) Pour finir, la modification vise la partie introductive des OAP portant sur les zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur qui contenait une coquille (page 9). Le nom de la commune de "Senlisse" était mentionné en lieu et place de "Saint-Lambert-des-Bois".

La modification vise donc à corriger cette erreur.

2.2 LE MOTIF N°2 DE LA MODIFICATION :

>>>> MODIFICATION DU RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES

La présente modification prévoit de faire évoluer les dispositions réglementaires des zones urbaines du PLU dans le souci de mieux encadrer les possibilités d'implantation et de densification dans ces tissus. Il s'agit :

- a) d'augmenter les exigences de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives dans les zones UB et UH,

- b) d'encadrer la constructibilité et la nature des activités dans la zone UX,

- c) d'apporter une correction concernant la bande d'inconstructibilité aux abords du Rhodon en zone UA,

- d) de modifier les dispositions en zone UB pour tenir compte des abords de la RD91.

a) La zone UB "correspond aux extensions à vocation d'habitat des années 1970-2000, réalisées sous forme d'opération d'ensemble ou au coup par coup. Les secteurs UB se situent au sein du centre-bourg de Saint-Lambert-des-Bois, à l'Est de la RD46 ainsi qu'au sein du hameau de la Brosse" (extrait du rapport de présentation - partie justifications). La zone est caractérisée par des constructions implantées en retrait des voies et des limites séparatives.

La zone UH quant à elle "correspond à un secteur d'habitat bordant des espaces naturels et marquant la limite de l'urbanisation du bourg de Saint-Lambert. Une seule zone est classée en zone UH. Elle est située au Sud du bourg. Elle est longée par la RD46. Elle constitue l'entrée de village Sud de la commune" (extrait du rapport de présentation - partie justifications). Les constructions sont marquées par un retrait "très prononcé par rapport à la voirie et aux limites séparatives."

Le PLU approuvé en 2018 prévoyait pour la zone UB une implantation possible des constructions sur ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, la distance minimum à respecter était fixée à 4 mètres et des dispositions spécifiques étaient prévues dans le cas d'une limite entre la zone UB et une zone A ou N (retrait obligatoire avec une marge de recul plus importante). Concernant la zone UH, le PLU en vigueur prévoyait une obligation de retrait vis-à-vis des limites séparatives, avec une distance minimum de 4 mètres, augmentée à 5 mètres dans le cas d'une limite entre une zone UH et une zone A ou N.

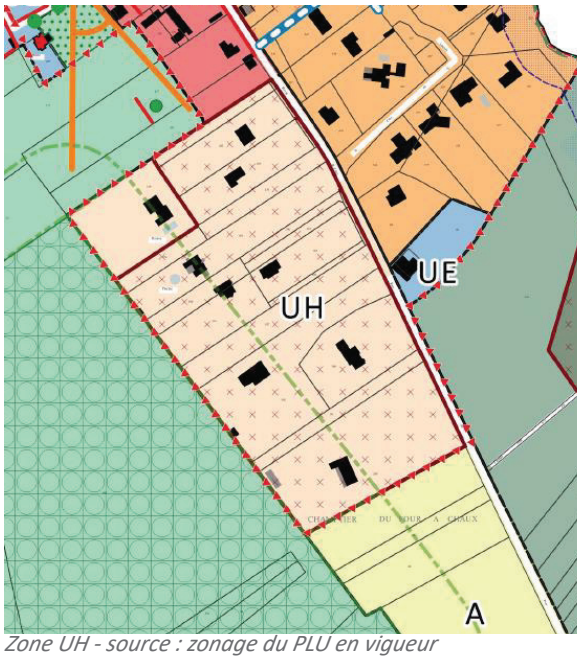
La présente modification vise à ajuster ces dispositions pour tenir compte de la morphologie des tissus existants. Elle s'inscrit en cela pleinement dans l'axe 1.4 du PADD qui prévoit de "donner les conditions d'un développement urbain qui respecte l'intégrité des paysages et du patrimoine." Il s'agit notamment de "veiller à la bonne insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions, vis-à-vis de leur environnement proche et lointain."

La modification vise le règlement écrit et porte ainsi :

- en zone UB, sur la suppression de la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives (afin de respecter la morphologie urbaine dominante) et l'ajout de la mention d'un retrait spécifique, en cohérence avec l'OAP centre-bourg (il s'agit de rappeler qu'une partie du secteur de l'OAP est concernée par un retrait vis-

à-vis des limites séparatives plus important que dans la disposition générale fixée dans le règlement écrit),

- en zone UH, sur l'augmentation de la distance minimum de retrait vis-à-vis des limites séparatives de 4 et 5 mètres à 7 mètres. Ce nouveau seuil a été défini au regard de l'implantation actuelle des constructions.



Zone UH - source : zonage du PLU en vigueur

Implantation des constructions en zone UH - source : Géoportail

b) La zone UX correspond aux zones d'activités et de services de la commune. Cinq secteurs sont identifiés, aux abords du village (centre de séminaire et hôtel Port-Royal, usine d'embouteillage la Source Val Saint-Lambert, hôtel du Manoir et institut thérapeutique éducatif et pédagogique - ITEP) et du hameau de la Brosse (magasin de matériaux de construction et clinique équine).

Alors que les activités et services inclus dans la zone UX sont variés, le PLU approuvé en 2018 n'établissait pas de distinction au sein de cette zone. L'ensemble des sites étaient concernés par un zonage et un règlement similaire.

En outre, les dispositions règlementaires du PLU en vigueur :

- ne prévoyaient pas de fixer d'emprise au sol ni de hauteur maximum,

- laissaient la possibilité, pour les nouvelles constructions, de s'implanter sur les limites séparatives,

- réglementaient la réalisation de logements liés et nécessaires à l'activité en prévoyant qu'ils soient intégrés au bâtiment professionnel et dans une limite de 40% maximum de la surface de plancher de la construction avec 100 m² maximum.

Au regard des éléments ci-avant, la modification porte sur le règlement graphique et le règlement écrit. Il s'agit :

- De définir deux secteurs au sein de la zone UX, UXa et UXb, afin de tenir compte des profils différenciés des sites d'activités et de services présents sur le territoire communal et de conforter leur vocation. Le secteur UXa regroupe l'usine d'embouteillage, le magasin de matériaux de construction et la clinique

équine tandis que le secteur UXb correspond aux activités de services, d'hébergement hôtelier et de restauration et à l'ITEP.

- De supprimer la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives, afin d'assurer une meilleure intégration de constructions à vocation d'activités et de services vis-à-vis du tissu environnant (urbain, agricole ou naturel).

- De réglementer l'emprise au sol et la hauteur des constructions dans le souci d'encadrer la constructibilité au sein de la zone UX sans pour autant empêcher le développement des activités économiques.

- D'ajuster les dispositions réglementaires concernant la réalisation de logements en réduisant de moitié l'emprise maximum de la surface de plancher. L'objectif étant d'affirmer la vocation d'activités et de services de la zone UX et d'éviter tout dévoiement des constructions d'habitation.

Ces évolutions s'inscrivent pleinement dans les orientations du PADD et répondent spécifiquement à l'axe 1.4 qui vise à "donner les conditions d'un développement urbain qui respecte l'intégrité des paysages et du patrimoine" et à l'axe 2.4 qui prévoit d'"encadrer les possibilités de mutation ou d'évolution des principaux sites économiques de la commune."

c) Le motif n°2 de la modification compte un dernier point d'évolution décrit ci-après.

Le PLU en vigueur prévoit, sur le règlement graphique, une bande d'inconstructibilité de part et d'autre du Rhodon. Dans les zones UB, UX, 1AUE et N, cette bande avait été fixée à 25 mètres dans le PLU en vigueur. En revanche, dans la zone UA, le seuil de 10 mètres avait été retenu "afin de prendre en compte le bâti existant, traditionnellement implanté près du cours d'eau" (extrait du rapport de présentation - partie justifications). Cependant, dans un souci d'harmonisation de la prescription d'inconstructibilité et pour répondre à l'axe 3.6 du PADD qui prévoit de "prendre en compte les risques et le nuisances et limiter l'impact des futurs projets", la présente modification vise à augmenter l'espace non constructible aux abords du Rhodon en zone UA de 10 à 25 mètres.

La modification concerne le règlement graphique et le règlement écrit.

2.3 LE MOTIF N°3 DE LA MODIFICATION :

>>>> AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS SUR LES EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONE NATURELLE (N)

"La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière ; soit de leur caractère d'espace naturel ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues" (extrait du rapport de présentation - partie justifications).

Le PLU approuvé en 2018 prévoyait dans la zone N une disposition réglementaire permettant l'extension mesurée des habitations existantes dans la limite d'une augmentation maximale de :

- 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,

- et de 50 m² d'emprise au sol et 80 m² de surface de plancher.

Les premiers temps d'application du PLU ont mis en lumière la nécessité d'ajuster cette réglementation en supprimant l'exigence relative à la superficie maximale d'emprise au sol et de surface de plancher. En revanche, le seuil de 30% par rapport à l'emprise au sol existante est maintenu, afin de conserver l'objectif d'une extension mesurée.

La modification vise le règlement écrit de la zone N.

2.4 LE MOTIF N°4 DE LA MODIFICATION :

>>>> AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET À L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le motif 4 de la modification vise à faire évoluer le règlement graphique et le règlement écrit pour renforcer la préservation du patrimoine et l'aspect des constructions qui fondent l'identité de Saint-Lambert-des-Bois. Il s'agit :

a) de renforcer la protection réglementaire des murs repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et d'ajuster le repérage d'un mur à protéger sur le règlement graphique,

b) de clarifier et d'adapter les dispositions concernant le traitement des clôtures en limite séparative dans les zones urbaines et dans la zone agricole,

c) d'introduire dans le règlement écrit une disposition concernant l'intégration des pompes à chaleur dans les zones urbaines,

d) de permettre dans le règlement de la zone UA les tuiles mécaniques à côtes en plus des tuiles plates traditionnelles,

e) de clarifier la règlementation concernant les possibilités de changement de destination en zone agricole (A) dans le souci de faire vivre le patrimoine local,

f) et d'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.

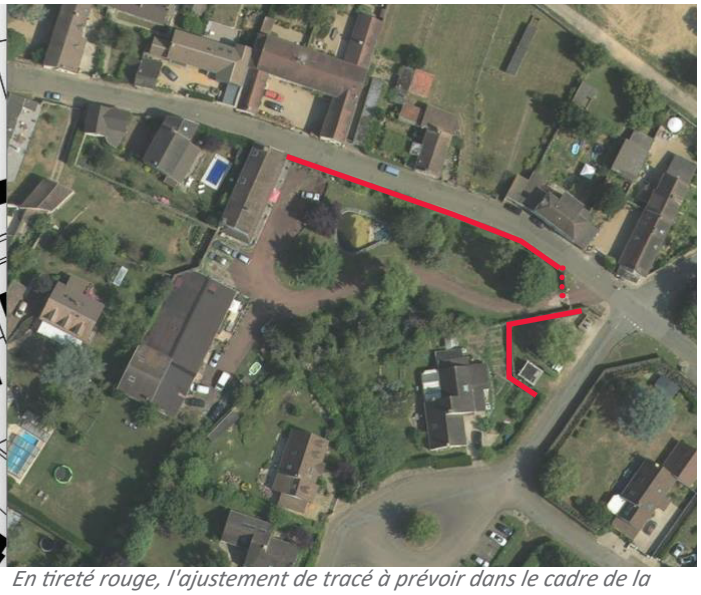
a) Le PLU approuvé en 2018 identifiait sur le règlement graphique des murs à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation (partie justifications) indique que les murs repérés "participent à la structure du noyau ancien et à son caractère patrimonial". Le règlement écrit prévoit la protection de ces murs en réglementant les interventions d'entretien (respect des méthodes traditionnelles et des caractéristiques existantes) et en limitant les percements et les élargissements des accès existants.

Après quelques années d'application du PLU, la Municipalité souhaite désormais renforcer la protection des murs identifiés, qui contribuent au cadre de vie de la commune et à son caractère remarquable. La présente modification vise donc à interdire les percements et l'élargissement des accès existants dans les murs identifiés et non à les conditionner comme c'est le cas dans le PLU en vigueur, l'intérêt de ces éléments résidant dans leur linéarité pleine. L'exception permettant le percement ou l'élargissement d'un accès existant est néanmoins conservée pour tenir compte d'enjeux autre que patrimoniaux (liés à la sécurité civile).

Il s'agit en outre de corriger une coquille dans le règlement écrit qui ne mentionne pas dans les zones UB, UH, UE, A et N que des murs à protéger existent alors qu'ils sont repérés au règlement graphique. Cette évolution ne vise qu'une correction d'incohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique.

La modification vise, enfin, l'ajustement du tracé du mur protégé situé dans le hameau de la Brosse, rue de la Ferme. Une différence entre le zonage du PLU et la réalité de terrain existe. La modification vise à corriger cette incohérence.

Mur protégé au PLU en vigueur



En tireté rouge, l'ajustement de tracé à prévoir dans le cadre de la modification

b) Dans le PLU approuvé en 2018, au sein de chaque zone, les dispositions actuellement définies sont différenciées entre les clôtures en limite avec les voies et espaces publics et celles en limite séparative avec un espace agricole ou naturel, sans mentionner, en revanche, celles en limite séparative avec une autre propriété.

En outre, dans les zones urbaines sont listés les types de traitements autorisés pour les clôtures en limite séparative avec un espace agricole ou naturel. Après plusieurs années de mise en oeuvre du PLU, la Municipalité souhaite assouplir légèrement les dispositions liées à ces clôtures en donnant la possibilité d'implanter des clôtures en claustras bois. Ces dernières ne remettent pas en cause les ambitions de préservation du paysage et de bonne transition entre les tissus urbains et les zones agricoles et naturelles.

Enfin, le PLU en vigueur prévoyait en zone A (agricole) des dispositions relatives aux clôtures peu adaptées. Il était en effet distingué des règles en limite sur les voies et espaces publics, en limite sur la RD91 et en limite séparative avec un espace naturel et les dispositions n'étaient pas spécifiques à une zone agricole (elles reprenaient pour partie celles des zones U et AU).

Dans ce contexte, la modification vise donc :

- à ajouter des dispositions dans l'ensemble des zones U concernant l'aspect des clôtures en limite séparative avec une autre propriété en zone U (règlement écrit) ;

- à inscrire la possibilité, dans l'ensemble des zones U, de réaliser des clôtures en claustras bois en limite séparative avec un espace agricole ou naturel (réglement écrit) ;

- et à simplifier et ajuster les dispositions relatives aux clôtures en zone agricole (réglement écrit).

c) Le PLU approuvé en 2018 ne prévoit pas de dispositions règlementaires spécifiques à l'implantation des pompes à chaleur. Or, pour tenir compte de la multiplication de ces dispositifs, la modification vise à ajouter, dans le règlement écrit des zones urbaines, une prescription permettant d'assurer leur bonne intégration sur les constructions, dans un objectif de préservation du cadre de vie et de gestion des nuisances entre voisins.

d) La zone UA "correspond aux tissus anciens du bourg de Saint-Lambert et du hameau de La Brosse composés essentiellement de bâti historique et comprenant du bâti plus récent réalisé par densification des parcelles. Elle se caractérise par de petits volumes et des longères souvent organisés en pignons ou façades alignés sur la rue ou composés autour d'une cour. Du fait de la mitoyenneté du bâti et de la diversité de la taille des parcelles, les densités y sont importantes. Une architecture rurale de pierre meulière domine la zone malgré les transformations ponctuelles qui ont altéré le bâti" (extrait du rapport de présentation - partie justifications).

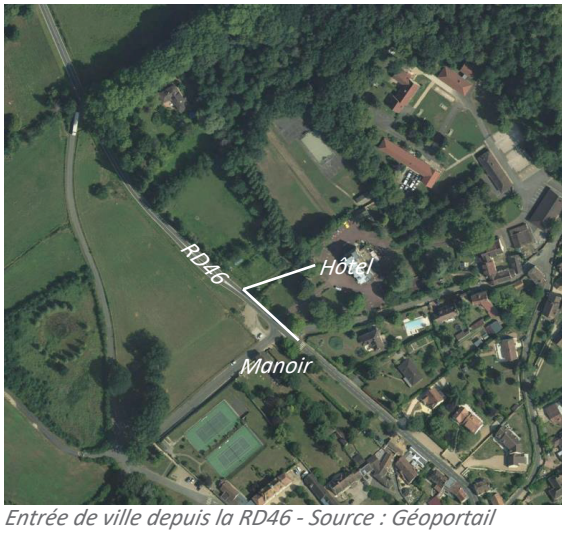
Le règlement du PLU approuvé en 2018 ne permet pour les toitures que des couvertures en tuiles plates traditionnelles. Les premières années d'application du PLU ont permis de mettre en lumière la nécessité d'ajuster cette disposition en autoriant en plus des tuiles plates l'utilisation de tuiles mécaniques à côtes, acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre des projets réalisés sur le territoire communal. Cette évolution ne remet pas en cause la préservation des tissus anciens et patrimoniaux de la commune.

e) Le PLU approuvé en 2018 identifie, sur le règlement graphique, des bâtiments pouvant changer de destination dans un double objectif de réutilisation de bâti existant et de valorisation du patrimoine local. Cependant, les dispositions du règlement écrit concernant ce changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ne renvoient pas au règlement graphique. Par ailleurs, elles apparaissent dans le règlement de la zone N (naturelle) alors que, sur le règlement graphique, seule la zone A (agricole) comporte des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

La modification vise donc le règlement écrit ; il s'agit de compléter les dispositions de la zone A concernant les bâtis pouvant changer de destination en renvoyant au règlement graphique et de supprimer celles figurant dans la zone N. Ces évolutions ne concernent qu'une clarification de l'application des règles, sans changement de fond ni ajout ou suppression de bâtis identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

f) Enfin, le PLU approuvé en 2018 identifie sur le règlement graphique des points de vue à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit prévoit que dans ces secteurs de cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagement conduisant à une modification de l'aspect général du site soient soumis à minima à déclaration préalable. La transformation ou la démolition d'élements existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager. En outre, les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites et les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces.

Le règlement graphique du PLU en vigueur identifie deux cônes de vue dans le centre de la commune, dont un depuis la RD46 qui vise à valoriser le manoir situé en entrée de ville, le long du chemin de la Messe. Or, dans le souci de mettre en valeur l'ensemble de l'entrée dans le bourg depuis la RD46, la modification prévoit, sur le règlement graphique, l'ajout d'un cône de vue complémentaire à celui déjà identifié, pour préserver la vue vers l'hôtel "Le Manoir de Sauvegrain" et les espaces libres et paysagers qui s'étendent devant la construction.



Entrée de ville depuis la RD46 - Source : Géoportail

Vue sur l'hôtel et les espaces ouverts à ses abords depuis la RD46 - source : Google maps

2.5 LE MOTIF N°5 DE LA MODIFICATION :

>>>> SUPPRESSION DE LA ZONE 1AUE

"La zone 1AUe correspond au secteur dédié à la construction d'une station d'épuration. Cette zone se situe dans le bourg. La parcelle se situe entre les ateliers municipaux et la rue de la Chasse. Le secteur est encadré par un secteur d'orientations d'aménagement et de programmation."

Le PLU de 2018 avait prévu, en lien avec le schéma directeur d'assainissement de la commune de l'époque, une zone spécifique pour la réalisation d'une éventuelle station d'épuration. Ce projet n'étant désormais plus d'actualité du fait de l'annulation de la délibération approuvant le zonage d'assainissement (cf ci-après), la présente modification prévoit de supprimer cette zone 1AUe et de la basculer en zone naturelle (précisément en secteur Np, existant aux abords du secteur et correspondant à une zone de protection stricte des milieux naturels du territoire communal).

Eléments de synthèse relatifs au jugement N° N° 1708549-1708665-1806868 du 16 avril 2021 - 4ème chambre du Tribunal Administratif de Versailles

La commune de Saint-Lambert-des-Bois a diligenté en 2016 une étude afin de dresser un état des lieux de l'assainissement sur son territoire, majoritairement non collectif à l'exception du hameau de La Brosse et du lotissement du Clos de Launay, et d'étudier divers scénarios pour décider du système d'assainissement approprié pour les habitations du bourg. Trois scénarios ont ainsi été étudiés : un scénario 1 prévoyant la réhabilitation de l'ensemble des dispositifs d'assainissement collectif et non collectif non conformes de la commune ; un scénario 2 prévoyant la mise en place d'un assainissement collectif pour les habitations du bourg, à l'exception du lotissement de la Roussière, et la réhabilitation des dispositifs d'assainissement non conformes sur le reste du territoire ; un scénario 3 identique au 2 mais incluant dans le réseau d'assainissement collectif la lotissement de la Roussière.

L'étude été soumise à enquête publique du 24 avril 2017 au 22 juin 2017 et par une délibération du 5 octobre 2017, le conseil municipal de la commune de Saint-Lambert-des-Bois a approuvé le plan de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales applicable sur son territoire. Ce dernier prévoyait, d'une part, la gestion à la parcelle des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal et, d'autre part, la mise en place d'un assainissement collectif des eaux usées dans le bourg, en sus de celui déjà existant dans le hameaux de La Brosse et le secteur du Clos de Launay (et de réhabiliter les dispositifs d'assainissement autonome sur les autres secteurs de la commune).

Par la requête n°1708549, l'Association des amis de la Vallée du Rhodon (AAVRE) a demandé l'annulation de cette délibération.

Par ailleurs, la création de ce nouveau réseau d'assainissement collectif impliquait la construction par le syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVY) d'une nouvelle station d'épuration pour traiter les effluents du réseau et dont les eaux traitées seront rejetées dans le cours d'eau du Rhodon. Celui-ci, d'une longueur de près de 10 km, prend sa source dans la commune du Mesnil-Saint-Denis pour se jeter dans l'Yvette à Saint-Rémy-lès-Chevreuse et sépare le territoire de la commune de Saint-Lambert-des-Bois de celui, limitrophe, de Milon-la-Chapelle. Considérant que les stations d'épuration sont à l'origine de la pollution constatée du Rhodon, la commune de Milon-la-Chapelle et autres ont demandé, par la requête n° 1708665, l'annulation de la décision par laquelle le préfet des Yvelines n'a pas fait opposition à la déclaration du

SIAHVY relative à la création d'une station d'épuration sur la commune de Saint-Lambert-des-Bois. Pour les mêmes motifs, la commune de Milon-la-Chapelle avait également demandé, par la requête n° 1806868, l'annulation de la décision par laquelle le préfet a autorisé le SIAHVY à exploiter la station d'épuration de la Verrière-Le Mesnil-Saint-Denis, située plus en amont du cours d'eau et en fonctionnement depuis 1963, et ne s'est pas opposé à la déclaration faite de l'exploitation d'un déversoir d'orage sur la même commune.

Par décision N° 1708549-1708665-1806868 du 16 avril 2021, le Tribunal Administratif de Versailles a finalement pris acte d'annuler la délibération du 5 octobre 2017 approuvant le plan de zonage d'assainissement et prévoyant la réalisation d'une station d'épuration. Le Tribunal a également indiqué que la décision tacite par laquelle le préfet des Yvelines n'avait pas fait opposition à la déclaration dont le SIAHVY l'avait saisi et tendant à la création d'une station d'épuration sur la commune de Saint-Lambert-des-Bois était annulée.

A ce jour, la commune de Saint-Lambert-des-Bois doit donc prévoir une nouvelle élaboration de son plan de zonage d'assainissement ; un cabinet d'études a été missionné. En cohérence avec les conclusions rendues par le TA, la Municipalité ne souhaite plus envisager la création d'une station d'épuration.

Cohérence avec le PADD

Bien que le PADD évoque à l'axe 1.2 une orientation visant à "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", le présent point de modification ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

En effet, l'axe 1.2 du PADD prévoit de "permettre le maintien d'une commune familiale et de répondre aux besoins de la population actuelle." La réalisation d'une station d'épuration n'est pas une condition à l'atteinte de cet axe du PADD. Le système d'assainissement actuel de la commune n'empêche pas l'accueil modéré de nouveaux habitants et il a été démontré précédemment (motif 1 de la modification) que le rythme de construction de logements depuis l'entrée en vigueur du PLU et celui prévu dans les OAP permet d'atteindre l'ambition démographique fixé dans le projet comunal.

La modification vise donc le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit de :

- supprimer le zonage 1AUe sur le règlement graphique (remplacement par un zonage Np),

- supprimer le règlement de la zone 1AUe,

- supprimer l'OAP dédiée à cette zone.

LES PIECES DU PLU MODIFIEES

NB : LES MODIFICATION SONT MATERIALISEES EN TEXTE OU ENCART BORDEAUX (OU JAUNE POUR DES RAISONS DE LISIBILITE DANS CERTAINS CAS)

3.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1.1 Introduction aux OAP concernant les zones urbaines et à urbaniser

> AVANT MODIFICATION

1.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES URBAINES & À URBANISER

PORTEE ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La commune de Senlisse propose plusieurs secteurs de projet comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP ont pour objectif :

• D'encadrer la nouvelle constructibilité de fonds de jardins donnée par le PLU afin que les divisions parcellaires ne se fassent pas «au coup par coup».

• De donner des prescriptions supplémentaires au règlement pour l'aménagement potentiel de ces grandes parcelles

• Que l'aménagement d'une partie du secteur ne compromette pas la réalisation de l'ensemble et la densification du reste du secteur

• Que des aménagements soient apportés pour que la densification se fasse en cohérence avec la qualité du cadre de vie

> APRES MODIFICATION

1.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES URBAINES & À URBANISER

PORTEE ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La commune de Saint-Lambert-des-Bois propose plusieurs secteurs de projet comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP ont pour objectif :

• D'encadrer la nouvelle constructibilité de fonds de jardins donnée par le PLU afin que les divisions parcellaires ne se fassent pas «au coup par coup».

• De donner des prescriptions supplémentaires au règlement pour l'aménagement potentiel de ces grandes parcelles

• Que l'aménagement d'une partie du secteur ne compromette pas la réalisation de l'ensemble et la densification du reste du secteur

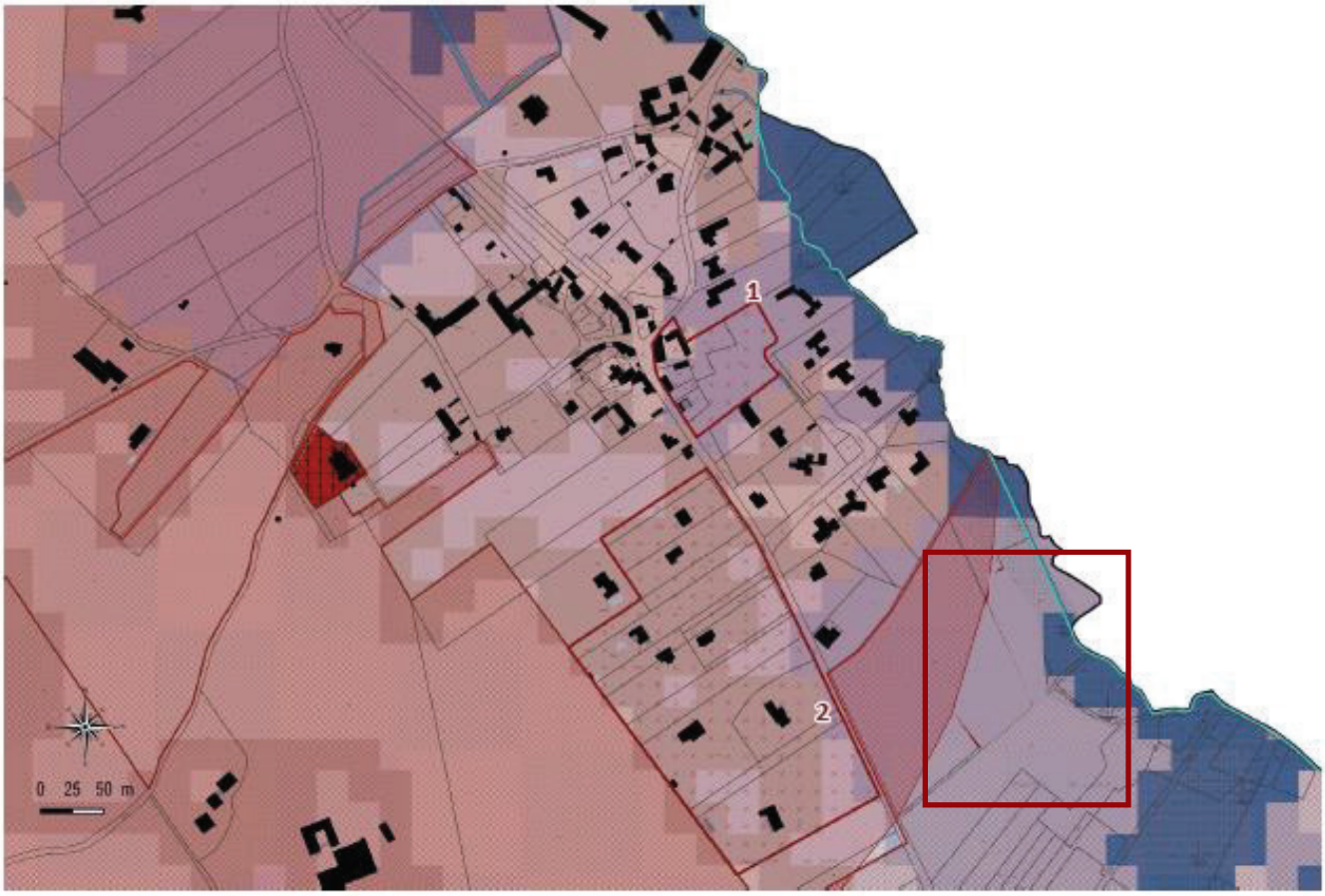
• Que des aménagements soient apportés pour que la densification se fasse en cohérence avec la qualité du cadre de vie

LA SITUATION DES SECTEURS D'OAP DANS LEUR ENVIRONNEMENT

La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs est également justifiée par la sensibilité de ces espaces :

LA SITUATION DES SECTEURS D'OAP DANS LEUR ENVIRONNEMENT

La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs est également justifiée par la sensibilité de ces espaces :



> AVANT MODIFICATION

LÉGENDE

Servitude de protection des monuments historiques (AC1)

- Edifices calssés/inscrits au titre des Monuments historiques
- Périmètres de protection des Monuments Historiques

Servitude relative aux sites inscrits et classés (servitude AC2)

- Sites classés
- Site inscrit

Les enveloppes d'alerte de zones humides du SAGE Orge Yvette

- Zones humides avérées.
- Zones humides probables, niveau d'alerte "fort" de présence de zone humide.
- Zones humides probables, niveau d'alerte "moyen à faible" de présence de zone humide.
- Zones probablement non humides (possibilité de présence de petites zones humides telles que des mares ou résurgence d'eau estimée jusqu'à 10%).
- Zones probablement non humides à 99,9% de la maille.

1 L'OAP Centre-bourg :

- Site inscrit
- Enveloppe de Zone humide probable, niveau d'alerte «fort» de présence de zone humide.
- Périmètre de 500m de protection des Monuments Historiques

2 L'OAP Entrée de village :

- Site inscrit
- Enveloppe de Zone humide probable, niveau d'alerte «moyen à faible» et «fort» de présence de zone humide.
- Périmètre de 500m de protection des Monuments Historiques

3 L'OAP du hameau de la Brosse :

- Site inscrit
- Enveloppe de Zone humide probable, niveau d'alerte «moyen à faible» et «fort» de présence de zone humide.

4 L'OAP de la station d'épuration :

- Site classé
- Enveloppe de Zone humide probable, niveau d'alerte «fort» de présence de zone humide.

> APRES MODIFICATION

LÉGENDE

Servitude de protection des monuments historiques (AC1)

- Edifices calssés/inscrits au titre des Monuments historiques
- Périmètres de protection des Monuments Historiques

Servitude relative aux sites inscrits et classés (servitude AC2)

- Sites classés
- Site inscrit

Les enveloppes d'alerte de zones humides du SAGE Orge Yvette

- Zones humides avérées.
- Zones humides probables, niveau d'alerte "fort" de présence de zone humide.
- Zones humides probables, niveau d'alerte "moyen à faible" de présence de zone humide.
- Zones probablement non humides (possibilité de présence de petites zones humides telles que des mares ou résurgence d'eau estimée jusqu'à 10%).
- Zones probablement non humides à 99,9% de la maille.

1 L'OAP Centre-bourg :

- Site inscrit
- Enveloppe de Zone humide probable, niveau d'alerte «fort» de présence de zone humide.
- Périmètre de 500m de protection des Monuments Historiques

2 L'OAP Entrée de village :

- Site inscrit
- Enveloppe de Zone humide probable, niveau d'alerte «moyen à faible» et «fort» de présence de zone humide.
- Périmètre de 500m de protection des Monuments Historiques

3 L'OAP du hameau de la Brosse :

- Site inscrit
- Enveloppe de Zone humide probable, niveau d'alerte «moyen à faible» et «fort» de présence de zone humide.

> AVANT MODIFICATION

LÉGENDE

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel

Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

Implantation des constructions à privilégier

Zone tampon de jardin entre les constructions existantes et le secteur de projet

10 m — Retrait des nouvelles constructions par rapport à la limite séparative

Retrait des nouvelles constructions par rapport aux constructions existantes et au Rhodon

Implantation des ouvrages de la STEP

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Eléments paysagers existants à préserver

Maintenir les haies ou arbres remarquables

Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Pour la station d'épuration : assurer le maintien de la végétation existante

Éléments paysagers à créer

Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

Arborer l'espace

Assurer une transition végétale entre l'espace privé et public

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
- limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
- favorisant le potentiel d'évolution tout en préservant le site

Murs en pierres meulière à préserver

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie structurante

P — Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

Accès aux constructions mutualisés ou individuels (position indicative)

> AVANT MODIFICATION

La légende commune est supprimée du document OAP.

Chaque secteur d'OAP contient désormais sa légende (cf pages ci-après).

> AVANT MODIFICATION

A - CENTRE-BOURG

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Superficie totale : 6232m²
Superficie du site de projet : ~3900m²
Nombre de logements prévus : 3 logements

Le secteur repéré faisant l'objet cette OAP est localisé dans le centre-bourg de Saint-Lambert. Il correspond à une parcelle qui comprend aujourd'hui différents bâtiments à usage d'habitation et un vaste espace jardiné. Le secteur donne sur la route de Port Royal et présente des enjeux importants pour la préservation de l'identité du bourg.

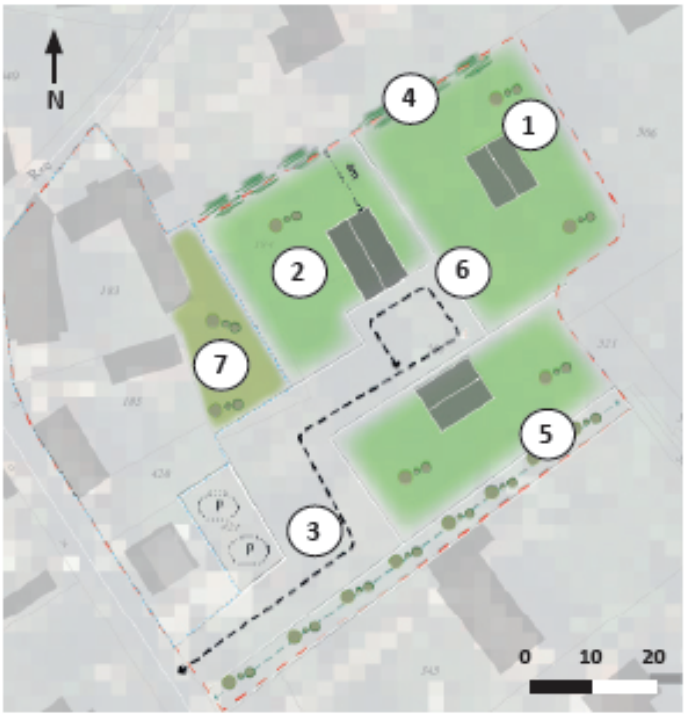
Le tissu urbain limitrophe au secteur est composé de parcelles de taille supérieure à 2000 m2 et dont les capacités d'urbanisation sont difficiles (proximité du Rhodon, accès, zone humide probable, etc...). Le projet doit permettre à la commune de densifier le secteur, tout en conservant une cohérence d'ensemble.

Localisation du secteur concerné par des OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 Les constructions envisagées sont des logements individuels, reprenant les codes architecturaux de la longère (volume plus long que large, simplicité des ouvertures, faible hauteur) permettant une bonne intégration dans le tissu existant.

2 Les nouvelles constructions prennent en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et recherchent une conception bioclimatique. Au vu des caractéristiques du site, les orientations du bâti et les surfaces jardinées privilégient les implantations vers le sud/ouest.



3 Les logements sont desservis par une voie (automobile et cyclable) donnant sur la rue de Port Royal. Elle est traitée de manière qualitative en termes paysagers et proposera une placette giratoire autour de laquelle s'organise l'espace.

4 Une attention particulière est portée au traitement des limites de parcelle et à l'implantation des nouvelles constructions afin de gérer les vis-à-vis et les ombres portées par rapport aux parcelles construites. Au Nord, une bande de 10m sera respectée entre la limite séparative et les nouveaux bâtis.

5 Au sud, une sente piétonne accompagnée d'un aménagement paysager est réalisée, en cohérence avec le projet de liaisons douces de la commune.

6 A l'intérieur du secteur, les limites de parcelle sont traitées sobrement sur la voie de desserte. Afin de respecter et de maintenir la qualité paysagère des abords du site, la future opération devra traiter sobrement les limites séparatives.

7 La propriété existante est un ensemble de bâtiments anciens au bord duquel un jardin/zone tampon est maintenu (présence de fenêtres) afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions.

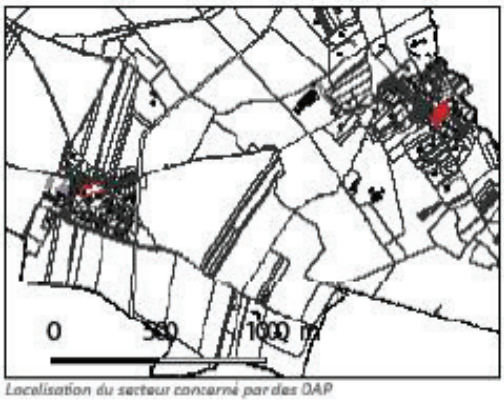
A - CENTRE-BOURG

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Superficie totale : 6232m²
Superficie du site de projet : ~3900m²
Nombre de logements prévus : 2 logements

Le secteur repéré faisant l'objet cette OAP est localisé dans le centre-bourg de Saint-Lambert. Il correspond à une parcelle qui comprend aujourd'hui différents bâtiments à usage d'habitation et un vaste espace jardiné. Le secteur donne sur la route de Port Royal et présente des enjeux importants pour la préservation de l'identité du bourg.

Le tissu urbain limitrophe au secteur est composé de parcelles de taille supérieure à 2000 m² et dont les capacités d'urbanisation sont difficiles (proximité du Rhodon, accès, zone humide probable, etc...). Le projet doit permettre à la commune de densifier le secteur, tout en conservant une cohérence d'ensemble.



Localisation du secteur concerné par des OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Implantation des constructions à privilégier
- Zone tampon de jardin entre les constructions existantes et le secteur de projet

Les constructions envisagées sont des logements individuels, reprenant les codes architecturaux de la longère (volume plus long que large, simplicité des ouvertures, faible hauteur) permettant une bonne intégration dans le tissu existant.

Les nouvelles constructions prennent en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et recherchent une conception bioclimatique. Au vu des caractéristiques du site, les orientations du bâti et les surfaces jardinées privilégient les implantations vers le sud/est ou sud/ouest.

La propriété existante est un ensemble de bâtiments anciens au bord duquel un jardin/zone tampon est maintenu (présence de fenêtres) afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Eléments paysagers existants à préserver

Maintenir les haies ou arbres remarquables

Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Éléments paysagers à créer

Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

Arborer l'espace

Une attention particulière est portée au traitement des limites de parcelle et à l'implantation des nouvelles constructions afin de gérer les vis-à-vis et les ombres portées par rapport aux parcelles construites. Au Nord, une bande de 10m sera respectée entre la limite séparative et les nouveaux bâtis.

Au sud, une sente piétonne accompagnée d'un aménagement paysager est réalisée, en cohérence avec le projet de liaisons douces de la commune.

A l'intérieur du secteur, les limites de parcelle sont traitées sobrement sur la voie de desserte. Afin de respecter et de maintenir la qualité paysagère des abords du site, la future opération devra traiter sobrement les limites séparatives.

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Accès aux constructions mutualisés ou individuels (position indicative)

Les logements sont desservis par deux voies (automobile et cyclable), l'une depuis la rue de Port Royal et l'autre depuis la rue du Clos de Launay. Elle sont traitées de manière qualitative en termes paysagers.

> AVANT MODIFICATION

B - ENTRÉE DE VILLAGE

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Superficie totale : 40 347m²
Superficie du site de projet : ~9200m²
Nombre de logements prévus : 7 logements

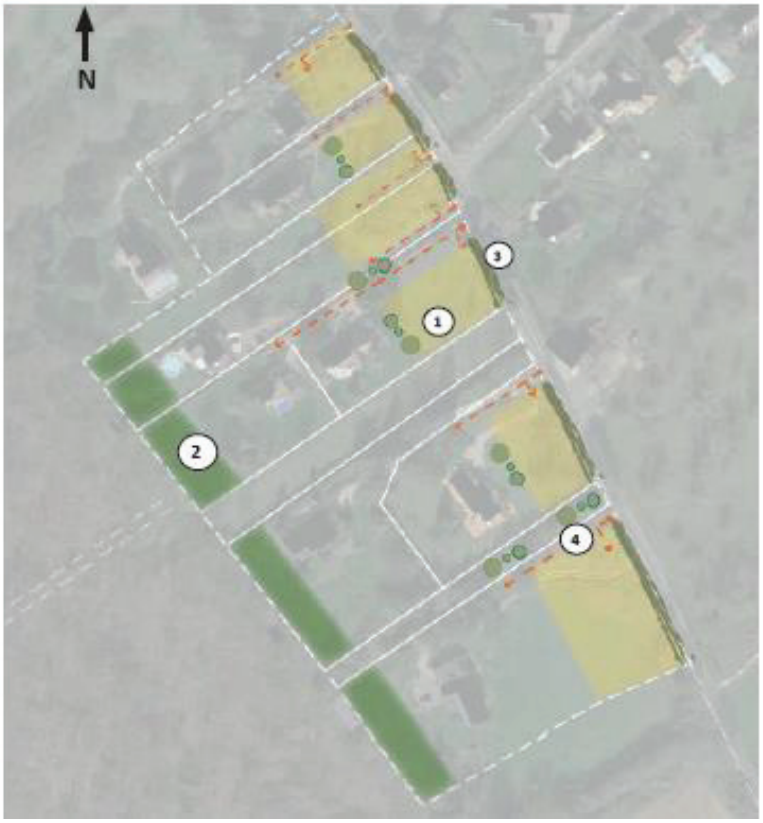
Le secteur repéré est localisé à l'entrée Nord-Est du bourg de Saint-Lambert, sur la RD46 en provenance de Milon la Chapelle. Il correspond à un secteur d'habitat bordant des espaces naturels et marquant la limite de l'urbanisation du bourg de Saint-Lambert. Il se compose d'un tissu bâti ancien et récent très peu dense comprenant des constructions individuelles en retrait très prononcé par rapport à la voirie et aux limites séparatives (milieu de parcelle) et de fortes dimensions paysagères.

Localisation du secteur concerné par des OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 En cas de division parcellaire, celle-ci se fait uniquement par l'avant. Elle permet d'accueillir un seul bâti supplémentaire dont l'implantation par rapport à la départementale constitue un recul de 8 mètres. Les constructions sont ainsi préservées des nuisances de la route.

2 Les espaces jardinés orientés Ouest/Sud-Ouest sont conservés afin de préserver les fonds de parcelles vers le massif boisé.



3 Ces espaces sont traités sobrement afin de créer une transition adaptée entre la route et les parcelles privées. Cet espace tampon permet de maintenir une ouverture de l'entrée de ville et de marquer le passage dans l'agglomération. Les portails et clôtures auront pour obligation de respecter un retrait de 6 à 8 mètres par rapport à la voirie.

4 Les accès doivent être mutualisés lorsque cela est possible afin d'éviter de multiplier les accès donnant sur la route départementale.

B - ENTRÉE DE VILLAGE

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Superficie totale : 40 347m²
Superficie du site de projet : ~9200m²
Nombre de logements prévus : 4 logements

Le secteur repéré est localisé à l'entrée Nord-Est du bourg de Saint-Lambert, sur la RD46 en provenance de Milon la Chapelle. Il correspond à un secteur d'habitat bordant des espaces naturels et marquant la limite de l'urbanisation du bourg de Saint-Lambert. Il se compose d'un tissu bâti ancien et récent très peu dense comprenant des constructions individuelles en retrait très prononcé par rapport à la voirie et aux limites séparatives (milieu de parcelle) et de fortes dimensions paysagères.

Localisation du secteur concerné par des OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

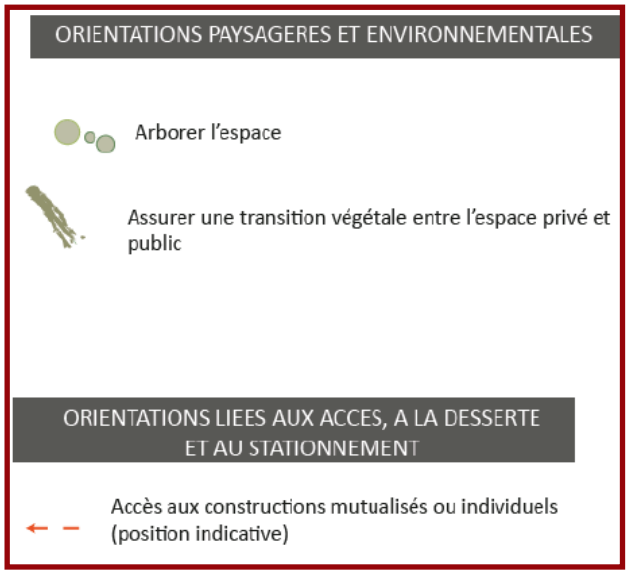
VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel
- Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

- Implantation des constructions à privilégier

En cas de division parcellaire, celle-ci se fait uniquement par l'avant. L'implantation des nouvelles constructions s'effectue en respectant un recul de 8 mètres par rapport à la départementale. Les constructions sont ainsi préservées des nuisances de la route.

Les espaces jardinés orientés Ouest/Sud-Ouest sont conservés afin de préserver les fonds de parcelles vers le massif boisé.



Ces espaces sont traités sobrement afin de créer une transition adaptée entre la route et les parcelles privées. Cet espace tampon permet de maintenir une ouverture de l'entrée de ville et de marquer le passage dans l'agglomération. Les portails et clôtures auront pour obligation de respecter un retrait de 6 à 8 mètres par rapport à la voirie.

Les accès doivent être mutualisés lorsque cela est possible afin d'éviter de multiplier les accès donnant sur la route départementale.

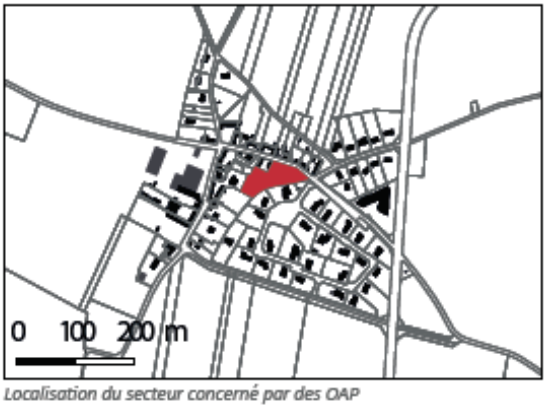
> AVANT MODIFICATION

C - HAMEAU DE LA BROSSE

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Superficie totale : 3785m²
Superficie du site de projet : ~1800m²
Nombre de logements prévus : 3 logements

Le secteur de cette OAP est localisé au centre du hameau de la Brosse, au sud de la rue de la Ferme. La parcelle comprend aujourd'hui différents bâtiments à usage d'activités et d'habitation.



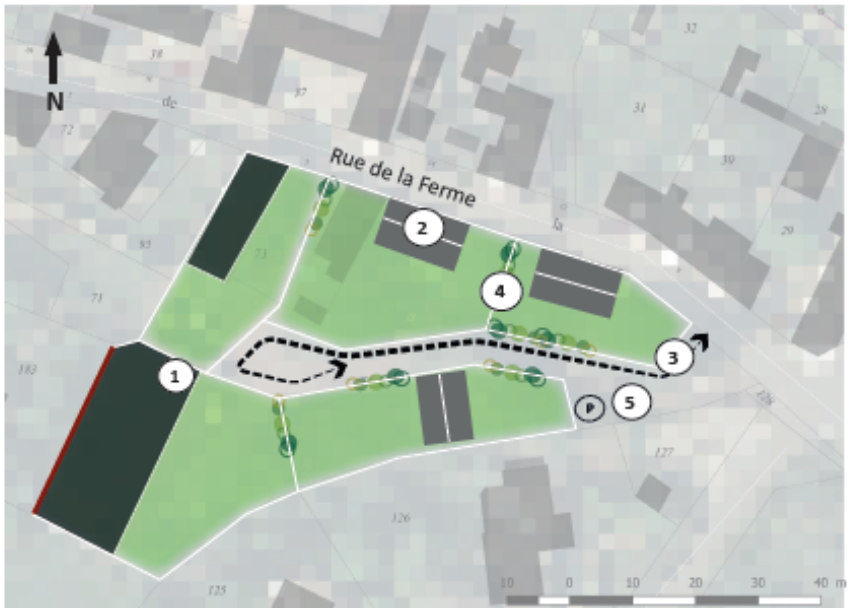
Localisation du secteur concerné par des OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(1) L'évolution du bâti existant devra permettre la création de nouveaux logements pouvant passer par la démolition de celui-ci. Dans le cas d'une démolition, le mur situé sur la limite séparative des parcelles n°74 et 183, à la fois mur de façade du bâti sis sur la parcelle n°74 et mur de séparation entre les parcelles, devra être préservé. Il est protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Les logements envisagés sont des logements individuels reprenant les codes architecturaux de la longère (volume plus long que large, simplicité des ouvertures, faible hauteur), permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

(2) Les nouvelles constructions prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et rechercheront une conception bioclimatique. Au vu des caractéristiques du site, les orientations du bâti et les surfaces jardinées privilégient les implantations vers le sud/ouest.

(3) L'accès aux logements se fera par une voirie interne au secteur afin de ne pas recréer d'ouverture sur la rue de la ferme et conserver le mur repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.



(4) Les limites séparatives entre les constructions seront traitées sobrement.

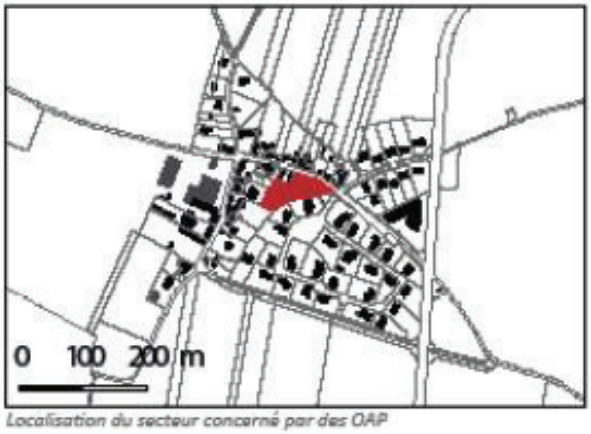
(5) 5 places de stationnement peuvent être aménagées en entrée de secteur pour les visiteurs dans le but de limiter les stationnements le long des parcelles.

C - HAMEAU DE LA BROSSE

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Superficie totale : 3785m²
Superficie du site de projet : ~1800m²
Nombre de logements prévus : 3 logements

Le secteur de cette OAP est localisé au centre du hameau de la Brosse, au sud de la rue de la Ferme. La parcelle comprend aujourd'hui différents bâtiments à usage d'activités et d'habitation.



Localisation du secteur concerné par des OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

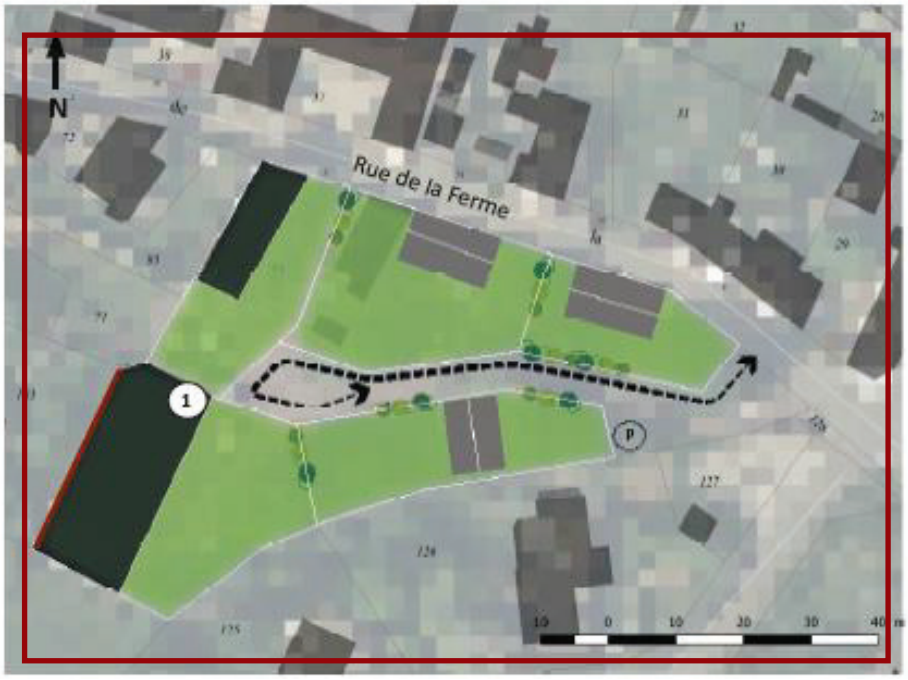
VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Implantation des constructions à privilégier

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Murs en pierres meulière à préserver

(1) L'évolution du bâti existant devra permettre la création de nouveaux logements pouvant passer par la démolition de celui-ci. Dans le cas d'une démolition, le mur situé sur la limite séparative des parcelles n°74 et 183, à la fois mur de façade du bâti sis sur la parcelle n°74 et mur de séparation entre les parcelles, devra être préservé. Il est protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Les logements envisagés sont des logements individuels reprenant les codes architecturaux de la longère (volume plus long que large, simplicité des ouvertures, faible hauteur), permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.



Les nouvelles constructions prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et rechercheront une conception bioclimatique. Au vu des caractéristiques du site, les orientations du bâti et les surfaces jardinées privilégient les implantations vers le sud/ouest.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Eléments paysagers existants à préserver

Maintenir les haies ou arbres remarquables

Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Éléments paysagers à créer

Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

Arborer l'espace

Une attention particulière est portée au traitement des limites de parcelle et à l'implantation des nouvelles constructions afin de gérer les vis-à-vis et les ombres portées par rapport aux parcelles construites. Au Nord, une bande de 10m sera respectée entre la limite séparative et les nouveaux bâtis.

Au sud, une sente piétonne accompagnée d'un aménagement paysager est réalisée, en cohérence avec le projet de liaisons douces de la commune.

A l'intérieur du secteur, les limites de parcelle sont traitées sobrement sur la voie de desserte. Afin de respecter et de maintenir la qualité paysagère des abords du site, la future opération devra traiter sobrement les limites séparatives.

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Accès aux constructions mutualisés ou individuels (position indicative)

Les logements sont desservis par deux voies (automobile et cyclable), l'une depuis la rue de Port Royal et l'autre depuis la rue du Clos de Launay. Elle sont traitées de manière qualitative en termes paysagers.

3.1.5 OAP station d'épuration

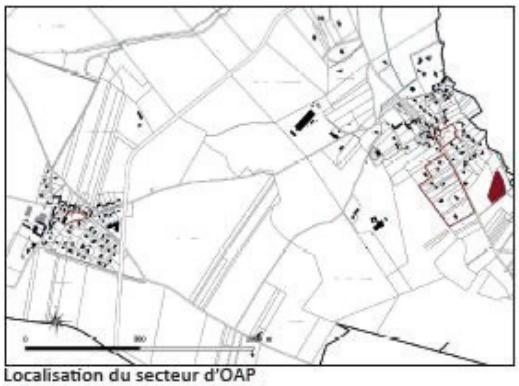
> AVANT MODIFICATION

D - STATION D'ÉPURATION

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Superficie totale : 5 789 m²

Le secteur est localisé en entrée de bourg entre la RD46 et la rue de la chasse. Le secteur est bordé au nord avec un espace urbanisé et au sud par un espace naturel.
Le secteur est dédié seulement à la construction d'une station d'épuration.



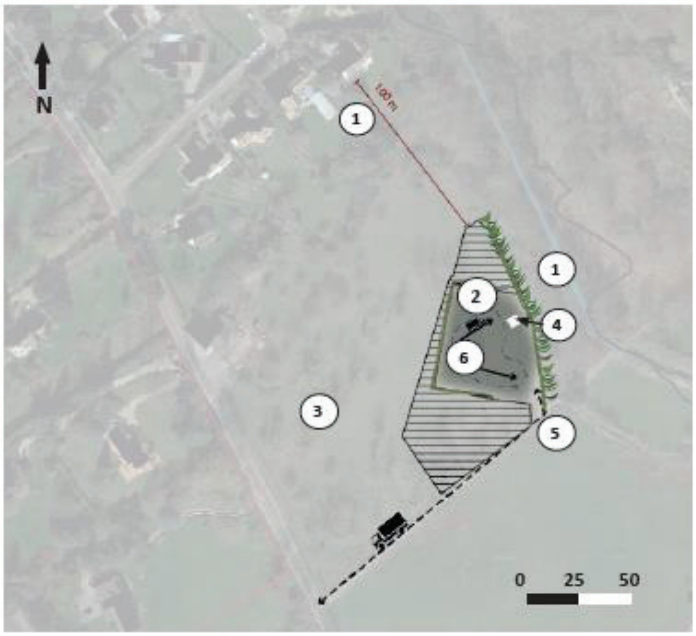
Localisation du secteur d'OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. L'implantation de la station d'épuration devra être éloignée d'au moins 25 mètres du Rhodon, de 100 mètres des constructions existantes et en-dehors du périmètre de 500m de protection des Monuments Historiques.

2. le choix de la filière (filtres plantés de roseaux) présente les avantages suivants :
   - bonne intégration paysagère,
   - gestion des boues, simplicité et faible coût d'exploitation,
   - rusticité, fiabilité, performance épuratoire en cohérence avec la sensibilité du milieu récepteur.

3. La végétation existante participant à l'intégration du site dans son environnement sera maintenue.



4. Les façades du local technique devront être en cohérence avec l'architecture de la commune. Les couleurs des matériaux apparents se rapprocheront des couleurs des constructions existantes.

5. L'accès à la station d'épuration se fait par la rue de la chasse

6. A l'intérieur du site, la réalisation des voiries est en empierrement

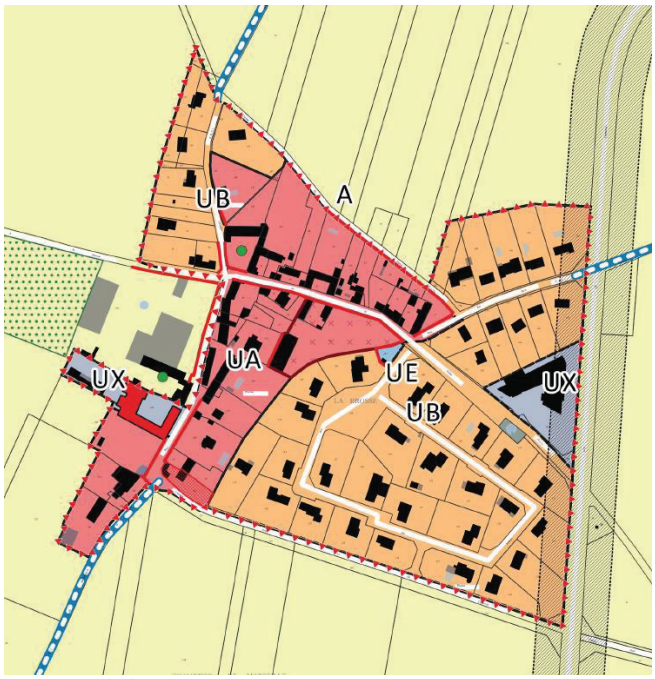
> APRES MODIFICATION

L'OAP est supprimée.

3.2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

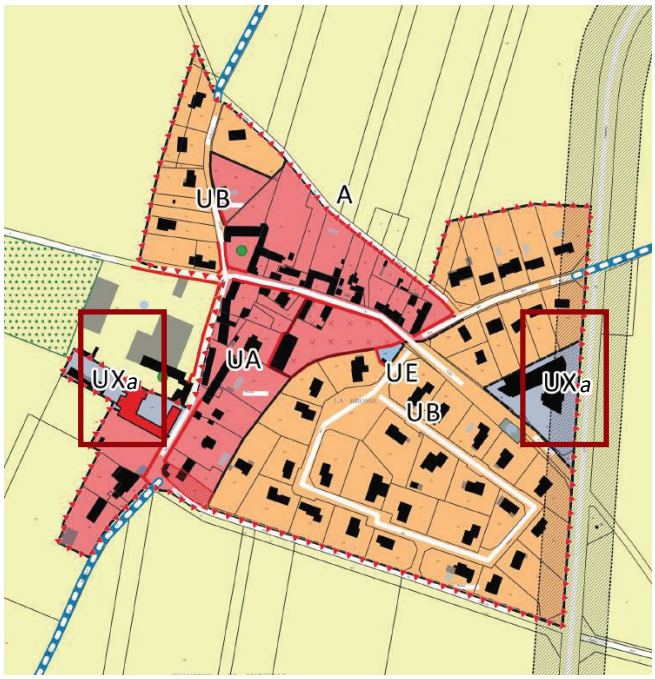
3.2.1 Zone UX

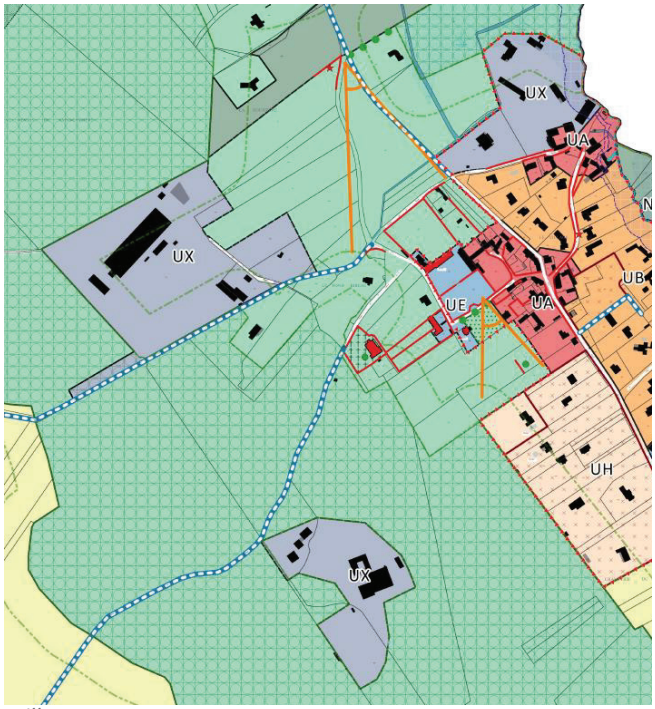
> AVANT MODIFICATION



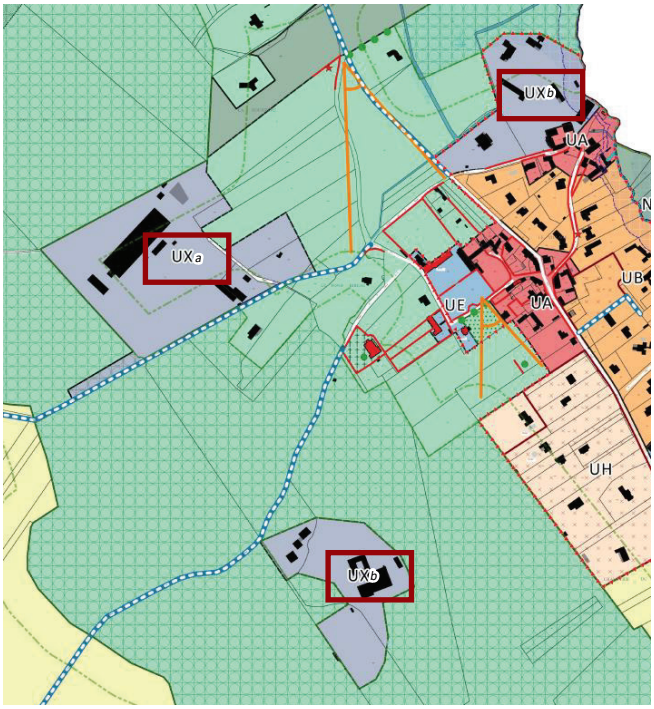
Hameau de la Brosse

> APRES MODIFICATION





Village



3.2.2 Abords du Rhodon - zone UA

> AVANT MODIFICATION

Bande d'inconstructibilité de part et d'autre du Rhodon (10 ou 25m)
Bande de constructibilité limitée de part et d'autre du Rhodon (15m)

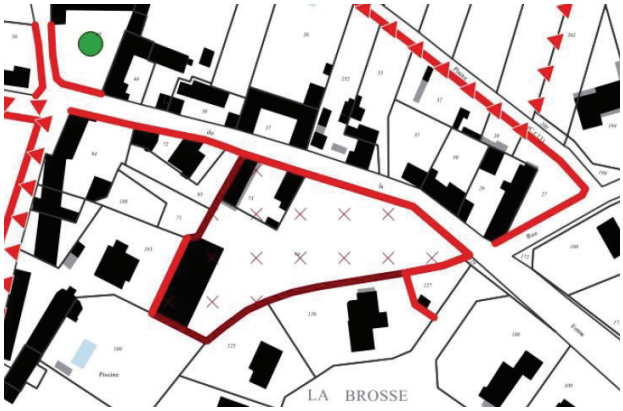
> APRES MODIFICATION

Bande d'inconstructibilité de part et d'autre du Rhodon (25m)

NB : pour plus de lisibilité, seule la bande d'inconstructibilité de part et d'autre du Rhodon a été représentée dans l'extrait de zonage ci-dessus.
Les autres prescriptions prévues au PLU en vigueur et matérialisés sur l'extrait de plan "avant modification" demeurent inchangées.

3.2.3 Mur protégé hameau de la Brosse

> AVANT MODIFICATION



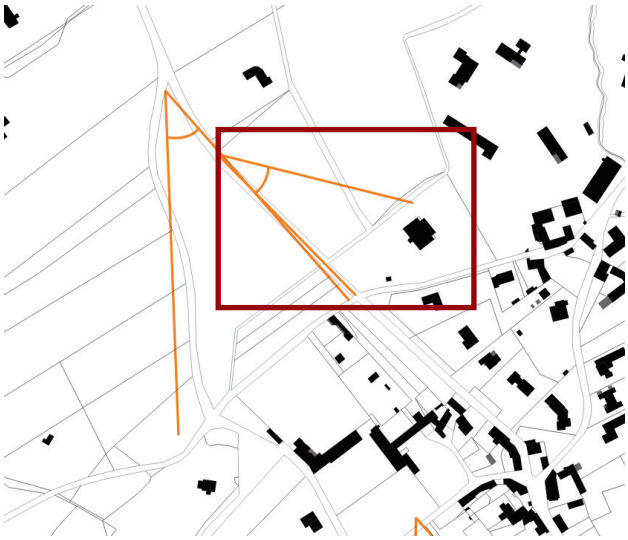
> APRES MODIFICATION

NB : pour plus de lisibilité, seuls les murs protégés sont représentés dans l'extrait de zonage ci-dessus.
Les autres prescriptions prévues au PLU en vigueur et matérialisés sur l'extrait de plan "avant modification" demeurent inchangées.

3.2.4 Cône de vue

> AVANT MODIFICATION

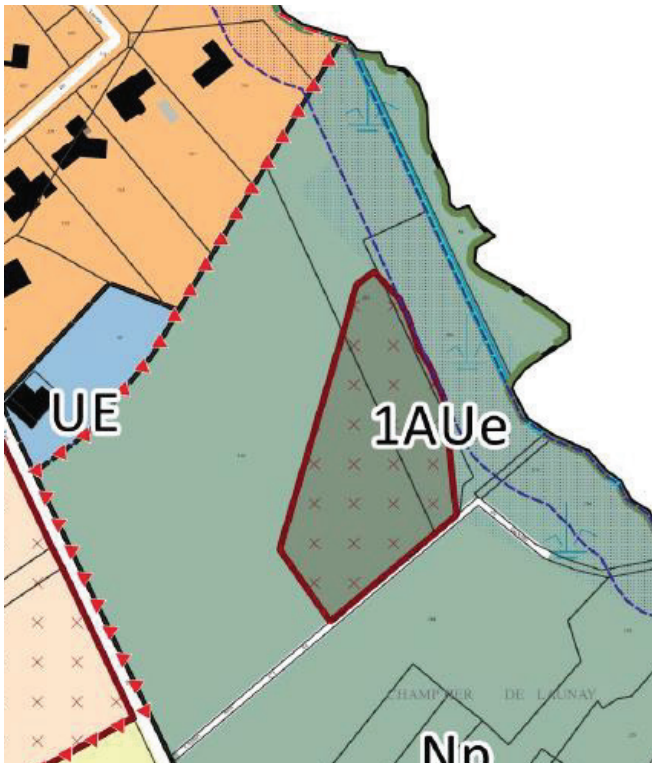
> APRES MODIFICATION



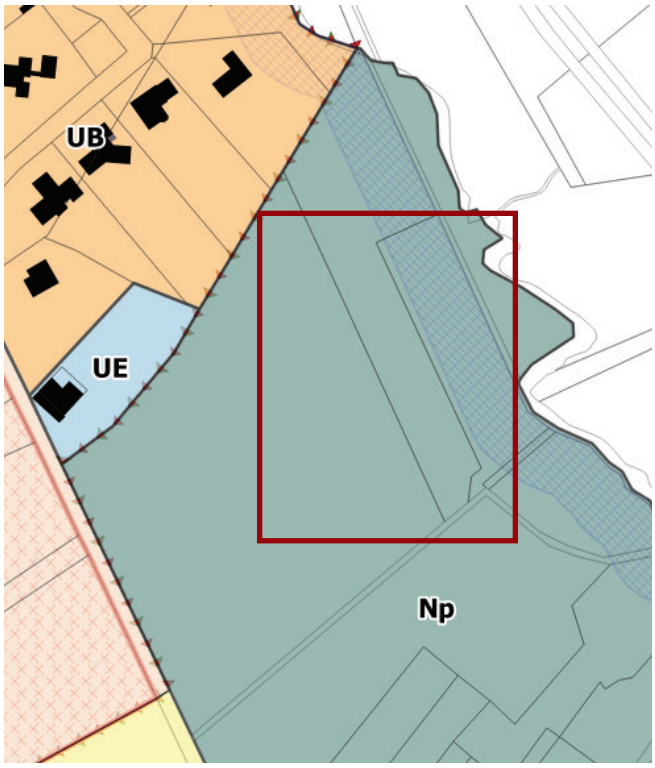
NB : pour plus de lisibilité, seuls les cônes de vue sont représentés dans l'extrait de zonage ci-dessus.
Les autres prescriptions prévues au PLU en vigueur et matérialisés sur l'extrait de plan "avant modification" demeurent inchangées.

3.2.5 Zone 1AUe

> AVANT MODIFICATION



> APRES MODIFICATION



3.3 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.3.1 Zone UA

Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions

> AVANT MODIFICATION

Sont de plus interdites :

- toutes constructions dans une bande de 10 mètres de chaque côté du Rhodon.

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

1 - Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, bureau.

2 – Les constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail et de commerce de gros sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 300m² de surface de plancher

3 – Les constructions à usage de bureau et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 200m² de surface de plancher

4 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

5 - A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

6 – Au-delà de la bande d'inconstructibilité de 10 mètres du Rhodon, dans une bande entre 10 et 15 mètres de part et d'autre du Rhodon, sont seules autorisées les annexes légères non maçonnées.

7 - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

> APRES MODIFICATION

Sont de plus interdites :

- toutes constructions dans une bande de 25 mètres de chaque côté du Rhodon.

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

1 - Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, bureau.

2 – Les constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail et de commerce de gros sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 300m² de surface de plancher

3 – Les constructions à usage de bureau et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 200m² de surface de plancher

4 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

5 - A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

6 - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> AVANT MODIFICATION

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives.

- En cas d'implantation en retrait, la marge de recul observée est d'au moins 4 mètres.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer une marge de recul d'au moins 5 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;

- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

> APRES MODIFICATION

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives.

- En cas d'implantation en retrait, la marge de recul observée est d'au moins 4 mètres.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer une marge de recul d'au moins 5 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;

- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les pompes à chaleur deront être installées dans le respect de la réglementation en vigueur et de façon à minimiser les nuisances sonores liées à ces dispositifs. Une distance minimum de 10 mètres entre la pompe à chaleur et la limite séparative est demandée, sauf en cas d'installation d'un dispositif d'insonorisation.

Les toitures des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

> AVANT MODIFICATION

§2 Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles. Les bardeaux sont en matériaux type zinc ou cuivre et les toitures terrasse peuvent être végétalisées.

> APRES MODIFICATION

§2 Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ou en tuiles mécaniques à côtes. Les bardeaux sont en matériaux type zinc ou cuivre et les toitures terrasse peuvent être végétalisées.

Les clôtures et les murs

> AVANT MODIFICATION

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.1 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres

- les haies arbustives composées d'essences locales listées (Cf. titre V du présent réglement), éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

7.2 En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent réglement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

- Clôture en échalas de châtaignier non jointifs.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- Aucune clôture

7.3 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

> APRES MODIFICATION

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.1 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres

- les haies arbustives composées d'essences locales listées (Cf. titre V du présent réglement), éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

7.2 En limite séparative avec une autre propriété, les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et les types de traitements suivants sont interdits :

- Tôles métalliques de toute nature

- Brise-vue en matière synthétique

- Plaques de ciment de plus de 0,25 mètres hors sol

7.3 En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent réglement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

- Clôture en échalas de châtaignier non jointifs.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- Clôture en claustra bois.

- Aucune clôture

7.4 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont interdits. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées à des enjeux de sécurité civile.

3.3.2 Zone UB

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> AVANT MODIFICATION

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul observée est d'au moins 4 mètres.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer une marge de reculement d'au moins 5 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;

- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

> APRES MODIFICATION

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait de la ou des limites séparatives. La marge de recul observée est d'au moins 4 mètres.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer une marge de reculement d'au moins 5 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;

- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les pompes à chaleur deront être installées dans le respect de la réglementation en vigueur et de façon à minimiser les nuisances sonores liées à ces dispositifs. Une distance minimum de 10 mètres entre la pompe à chaleur et la limite séparative est demandée, sauf en cas d'installation d'un dispositif d'insonorisation.

Les clôtures et les murs

> AVANT MODIFICATION

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.4 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres

- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement. (Éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle).

7.5 En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivant sont seuls autorisés

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent réglement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

- Clôture en échalas de châtaignier non jointifs.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- Aucune clôture

> APRES MODIFICATION

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.1 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres

- les haies arbustives composées d'essences locales listées (Cf. titre V du présent réglement), éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

7.2 En limite séparative avec une autre propriété, les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et les types de traitements suivants sont interdits :

- Tôles métalliques de toute nature

- Brise-vue en matière synthétique

- Plaques de ciment de plus de 0,25 mètres hors sol

7.3 En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent réglement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

- Clôture en échalas de châtaignier non jointifs.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- Clôture en claustra bois.

- Aucune clôture

7.4 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont interdits. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées à des enjeux de sécurité civile.

3.3.3 Zone UH

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> AVANT MODIFICATION

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait de la ou des limites séparatives. La marge de recul observée est d'au moins 4 mètres.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur un une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer une marge de recul d'au moins 5 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;

- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

> APRES MODIFICATION

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en de la ou des limites séparatives. La marge de recul observée est d'au moins 7 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;

- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les pompes à chaleur deront être installées dans le respect de la réglementation en vigueur et de façon à minimiser les nuisances sonores liées à ces dispositifs. Une distance minimum de 10 mètres entre la pompe à chaleur et la limite séparative est demandée, sauf en cas d'installation d'un dispositif d'insonorisation.

Les clôtures et les murs

> AVANT MODIFICATION

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.6 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres

- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement. (Éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle).

7.7 En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivant sont seuls autorisés

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent

réglement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

- Clôture en échalas de châtaignier non jointifs.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- Aucune clôture

> APRES MODIFICATION

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.1 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres

- les haies arbustives composées d'essences locales listées (Cf. titre V du présent réglement), éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

7.2 En limite séparative avec une autre propriété, les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et les types de traitements suivants sont interdits :

- Tôles métalliques de toute nature

- Brise-vue en matière synthétique

- Plaques de ciment de plus de 0,25 mètres hors sol

7.3 En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent réglement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

- Clôture en échalas de châtaignier non jointifs.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- Clôture en claustra bois.

- Aucune clôture

7.4 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont interdits. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées à des enjeux de sécurité civile.

3.3.4 Zone UE

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> AVANT MODIFICATION

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives, selon un retrait au moins égal à 1 mètre.

> APRES MODIFICATION

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives, selon un retrait au moins égal à 1 mètre.

Les pompes à chaleur deront être installées dans le respect de la réglementation en vigueur et de façon à minimiser les nuisances sonores liées à ces dispositifs. Une distance minimum de 10 mètres entre la pompe à chaleur et la limite séparative est demandée, sauf en cas d'installation d'un dispositif d'insonorisation.

Les clôtures et les murs

> AVANT MODIFICATION

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

7.8 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres

- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement. (Éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle)

- Les grillages non doublé sécurisé sur rue pour les services techniques

7.9 En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivant sont seuls autorisés

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent réglement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

- Clôture en échalas de châtaignier non jointifs.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- Aucune clôture

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

7.1 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres

- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement. (Éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle)

- Les grillages non doublé sécurisé sur rue pour les services techniques

7.2 En limite séparative avec une autre propriété, les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et les types de traitements suivants sont interdits :

- Tôles métalliques de toute nature

- Brise-vue en matière synthétique

- Plaques de ciment de plus de 0,25 mètres hors sol

7.3 En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent réglement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

- Clôture en échalas de châtaignier non jointifs.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- Clôture en claustra bois.

- Aucune clôture

7.4 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont interdits. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées à des enjeux de sécurité civile.

3.3.5 Zone UX

Rappel du rapport de présentation

> AVANT MODIFICATION

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'activités et de services de la commune de Saint-Lambert.

> APRES MODIFICATION

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'activités et de services de la commune de Saint-Lambert.

Elle se compose de deux sous-secteurs : la zone UXa, qui accueille des activités industrielles et commerciales, et la zone UXb, qui correspond à des activités de services, d'hébergement hôtelier et de restauration.

Occupations et utilisation du sol interdites ou autorisées sous conditions

> AVANT MODIFICATION

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1).** Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓ Destination

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1)(2)	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)	*	Restauration
		*	Artisanat et commerce de gros (2)	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)
		*	Hébergement hôtelier et touristique (2)	X	Cinéma

	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	**Etablissements d'enseignement**		**Etablissements de santé et d'action sociale**
		X	**Salles d'art et de spectacles**	X	**Equipements sportifs**
		X	**Autres équipements recevant du public**		
*	**Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**	*	**Industrie (2)**	*	**Entrepôt (3)**
		X	**Centre de congrès et d'exposition**	*	**Bureau (2)**

Sont de plus interdites :

- toutes constructions dans une bande de 25 mètres de chaque côté du Rhodon.

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage de logement sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Sous réserve d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage) ;
- à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel ;
- sous réserve qu'elles ne dépassent pas 40% de la surface de plancher de la construction, dans la limite de 100m² de surface de plancher.

2 – Les activités d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, de bureaux et d'industrie sont autorisées à condition qu'elles se situent à l'intérieur des bâtiments existants.

3 - Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité et parfaitement intégrées à l'environnement bâti et naturel.

4 - Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

5 - A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

6 – Les constructions à usage de restauration sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à l'activité.

7 - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : * **Destination (1).** Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✔ Destination

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)	*	Restauration (6)
		*	Commerce de gros (2)	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)
		*	Hébergement hôtelier et touristique (2)	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (8)
		X	Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (2)	*	Entrepôt (3)
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (2)

Sont de plus interdites :

- toutes constructions dans une bande de 25 mètres de chaque côté du Rhodon.

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage de logement sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Sous réserve d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage) ;
- à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel :
- sous réserve qu'elles ne dépassent pas 20% de la surface de plancher de la construction, dans la limite de 50m² de surface de plancher.

2 – Les activités suivantes sont autorisées, à condition qu'elles se situent à l'intérieur des bâtiments existants :

- dans le secteur UXa uniquement : les activités d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, de bureaux et d'industrie ;
- dans le secteur UXb uniquement : les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureaux.

3 - Dans le secteur UXa uniquement : les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité et parfaitement intégrées à l'environnement bâti et naturel.

4 - Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

5 - A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

6 – Dans le secteur UXb uniquement : les constructions à usage de restauration sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à l'activité.

7 - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

8 – Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans le secteur UXa uniquement.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> AVANT MODIFICATION

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives, selon un retrait au moins égal à 1 mètre.

> APRES MODIFICATION

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait des limites séparatives, selon un retrait au moins égal à 1 mètre.

Les pompes à chaleur deront être installées dans le respect de la réglementation en vigueur et de façon à minimiser les nuisances sonores liées à ces dispositifs. Une distance minimum de 10 mètres entre la pompe à chaleur et la limite séparative est demandée, sauf en cas d'installation d'un dispositif d'insonorisation.

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions

> AVANT MODIFICATION

Non réglementé

> APRES MODIFICATION

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.

Dispositions relatives à la hauteur des constructions

> AVANT MODIFICATION

Non réglementé

> APRES MODIFICATION

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 mètres au faîtage.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;

- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;

- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti ;

- dans le secteurs UXa, où la hauteur maximale des constructions ne peut excéder la hauteur du bâti le plus haut existant à la date d'approbation du PLU.

> AVANT MODIFICATION

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.1. En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1.80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

- Aucune clôture.

7.2. En limite sur la D91 sont seuls autorisés les ouvrages à claire-voie en matériaux type bois pouvant constituer une façade ajourée d'une hauteur maximale de 2 mètres

7.3. En limite séparative avec un espace naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer

la petite faune.

- Clôture en échalas de châtaignier non jointifs.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- Aucune clôture

7.4 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

> APRES MODIFICATION

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.1. En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1.80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage

à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

- Aucune clôture.

7.2. En limite sur la D91 sont seuls autorisés les ouvrages à claire-voie en matériaux type bois pouvant constituer une façade ajourée d'une hauteur maximale de 2 mètres

7.3 En limite séparative avec une autre propriété, les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et les types de traitements suivants sont interdits :

- Tôles métalliques de toute nature
- Brise-vue en matière synthétique
- Plaques de ciment de plus de 0,25 mètres hors sol

7.3. En limite séparative avec un espace naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer

la petite faune.

- Clôture en échalas de châtaignier non jointifs.

- Clôture en claustra bois.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- Aucune clôture

7.4 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont interdits. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées à des enjeux de sécurité civile.

3.3.6 Zone 1AUe

Les pages 49 à 57 du règlement écrit du PLU approuvé en 2018, dédiées à la zone 1AUe sont supprimées.

3.3.7 Zone A

Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions

> AVANT MODIFICATION

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A :

④Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que les locaux soient destinés aux services publics ou d'intérêt collectif ou à un usage d'habitation (hebergement ou logement).

> APRES MODIFICATION

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A :

④Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que les locaux soient destinés aux services publics ou d'intérêt collectif ou à un usage d'habitation (hebergement ou logement).

Les clôtures et les murs

> AVANT MODIFICATION

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

2.1. En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1.80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

- Aucune clôture.

2.2. En limite sur la D91 sont seuls autorisés les ouvrages à claire-voie en matériaux type bois pouvant constituer une façade ajourée d'une hauteur maximale de 2 mètres

2.3. En limite séparative avec un espace naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent réglement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

- Clôture en échalas de châtaignier non jointifs.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- Aucune clôture

> APRES MODIFICATION

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

2.1. Les seules clôtures autorisées sont :

- Les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune.
- Les clôtures en ganivelle de châtaignier limitées à 1,30 mètres de hauteur.
- Les clôtures en grillage « à mouton » limitées à 1,30 mètres de hauteur.

2.2 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont interdits. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées à des enjeux de sécurité civile.

3.3.8 Zone N

Occupations et utilisation du sol interdites ou autorisées sous conditions

> AVANT MODIFICATION

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur N uniquement (hors secteur Np) :

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol et de 80m² de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.

> APRES MODIFICATION

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur N uniquement (hors secteur Np) :

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.

> AVANT MODIFICATION

/

> APRES MODIFICATION

2.3 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont interdits. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées à des enjeux de sécurité civile.

3.4 RAPPORT DE PRÉSENTATION - TABLEAU DES SURFACES

> AVANT MODIFICATION

PROJET DE PLU	SURFACES (en ha)
LES ZONES URBAINES	
UA	6.07
UB	13.60
UH	4.63
UE	1.05
UX	10.14
TOTAL	35.50
LES ZONES A URBANISER	
1AUE	0.58
TOTAL	0.58
LES ZONES NATURELLES	
N	332.62
Np	44.20
TOTAL	376.83
LES ZONES AGRICOLES	
A	236.90
Ap	9.93
TOTAL	246.83
TOTAL	659.73

> AVANT MODIFICATION

PROJET DE PLU	SURFACES (en ha)
LES ZONES URBAINES	
UA	6.07
UB	13.60
UH	4.63
UE	1.05
UXa	5.68
UXb	4.46
TOTAL	35.50
LES ZONES NATURELLES	
N	332.62
Np	44.78
TOTAL	377.4
LES ZONES AGRICOLES	
A	236.90
Ap	9.93
TOTAL	246.83
TOTAL	659.73