

REÇU LE 27 JUIN 2022

A Chevreuse, le 23 juin 2022,

Monsieur Olivier BEDOUELLE
Maire de Saint-Lambert-des-Bois
MAIRIE
13 rue de la Mairie
78470 SAINT-LAMBERT-DES-BOIS

Dossier suivi par :

Charlène THOMAS, chargée d'études *Urbanisme* au Parc
Emna GENTY, chargée de mission *Urbanisme* au Parc

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lambert-des-Bois

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu, par courrier du 25 avril 2022, le dossier de modification de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette modification a pour objet de permettre :

- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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...).

Les éléments transmis ont été étudiés attentivement par nos services, notamment au regard de la Charte 2011-2026 du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse¹, avec laquelle les documents d'urbanisme des communes du Parc doivent être compatibles. Globalement, les évolutions proposées permettent de mieux tenir compte de la morphologie des tissus urbains existants et d'améliorer l'insertion paysagère des nouvelles constructions ainsi que la préservation du patrimoine bâti et de la qualité architecturale et paysagère de la commune.

L'analyse du document a toutefois soulevé plusieurs remarques, qui sont détaillées ci-dessous.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui perdent en cohérence et en qualité urbaine et paysagère (motif n°1 de la modification)

¹ https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/charte_pnr_modif_juin_bd.pdf

Château de la Madeleine - Chemin Jean Racine - 78 472 Chevreuse cedex. Tél. : 01 30 52 09 09 - Fax : 01 30 52 12 43
Courriel : accueil@parc-naturel-chevreuse.fr - www.parc-naturel-chevreuse.fr

et de 50 m² d'emprise au sol et 80 m² de surface de plancher. La modification vise à supprimer l'exigence relative à la superficie maximale d'emprise au sol et de surface de plancher. Les surfaces des constructions existantes étant très importantes, la suppression de cette règle risque de permettre la réalisation de grandes extensions, ce qui va à l'encontre de l'objectif de la charte de limiter le mitage et la consommation des espaces naturels.

Des dispositions réglementaires à revoir pour une meilleure prise en compte de la qualité paysagère et architecturale (motif n°4 de la modification)

La modification vise à adapter les dispositions réglementaires concernant les clôtures. Il conviendrait d'ajouter aux éléments interdits les panneaux de grillage rigide et d'inciter à l'utilisation de grillage simple, type « clôture à moutons ». Sur la zone UX, en bordure de la RD91, seuls les panneaux bois à claire-voie sont autorisés, des haies d'essences locales pourraient également être autorisées. Enfin, sur la zone A, la suppression des haies pose question, car elles constituent des éléments essentiels en termes de passage et de biodiversité. Il conviendrait donc d'autoriser les haies comme types de clôtures.

La modification vise aussi à introduire dans le règlement écrit une disposition concernant l'intégration des pompes à chaleur dans les zones urbaines. Il serait pertinent de préciser que les pompes à chaleur doivent être masquées par un caisson en bardage bois. Le caisson doit posséder des qualités acoustiques permettant de réduire les nuisances sonores de l'installation. Il conviendrait également d'implanter les pompes à chaleur de préférence sur les murs pignons, quand ils ne sont pas en limite de propriété, ou/et le plus loin possible des limites de voisinage.

L'équipe du Parc se tient à votre disposition pour préciser ces remarques, si nécessaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Anne CABRIT
Présidente du Parc,



Conseillère régionale d'Ile-de-France