



**PRÉFET  
DES YVELINES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

REÇU LE 25 AOUT 2022

Direction départementale  
des territoires

Versailles, le 19 AOUT 2022

Service de l'urbanisme des territoires / UP

Affaire suivie par : Gaëtan SÉBASTIEN

Tél. : 01 30 84 31 20

Mél. : [gaetan.sebastien@yvelines.gouv.fr](mailto:gaetan.sebastien@yvelines.gouv.fr)

Réf :

sut\_up\_20220817\_mairie\_avis\_modification\_n\_1\_plu\_saintlambert\_pref\_V5-1.odt

Monsieur Olivier BEDOUELLE  
Maire de Saint-Lambert-des-Bois

Hôtel de ville  
13 rue de la Mairie,  
78470, Saint-Lambert-des-Bois

**Objet** : Notification L.153-40 du projet de modification du PLU n°4 du plan local d'urbanisme de Saint-Lambert-des-Bois.

**PJ** : - **Eléments d'analyse**  
- **Fiche thématique Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles forestiers (CDPENAF)**

Monsieur le maire

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Lambert-des-Bois.

Cette procédure vise à une augmentation des exigences de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone UB et UH. Dans le même temps, les droits à construire relatifs à l'extension des habitations en zone naturelle seront augmentés.

Ce projet d'urbanisme porte également sur la suppression de la zone 1AUe dédiée à la construction d'une station d'épuration et de l'OAP « D » qui déclinait le projet.

Ainsi que l'expose la note d'analyse jointe au présent courrier, l'ensemble de ces modifications vont à l'encontre des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

En conséquence, je ne peux qu'émettre un avis **défavorable**, en l'état, sur le projet de modification du PLU.

Les services de la DDT restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma parfaite considération. *Nous restons mon équipe et moi-même à votre disposition pour évoquer le sujet - Bien cordialement.*

Pour le Préfet,  
et par délégation,  
La Sous-Préfète de Rambouillet,

Florence GHILBERT

## ELEMENTS D'ANALYSE

### → Sur l'augmentation des exigences de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives dans les zones UB et UH :

La procédure de modification fait évoluer le règlement en diminuant les possibilités de construire. Je note en effet, sur le secteur UB, la suppression de la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives et l'ajout de la mention d'un retrait spécifique. De même, sur le secteur UH, la distance minimale de retrait vis-à-vis des limites séparatives est portée de 4 et 5 mètres à 7 mètres.

Or, le PADD du PLU actuellement opposable mentionne dans l'axe 1.1 l'objectif de « **s'appuyer en priorité sur le centre village et les espaces préférentiels de densification inscrits dans le Plan de Parc pour répondre aux besoins de logements** ». Les secteurs UB et UH sont identifiés comme tels par le document graphique du projet d'aménagement.

L'augmentation du retrait des constructions, par rapport aux limites séparatives, aura pour conséquence de restreindre les possibilités de densification du tissu urbain des secteurs UB et UH. Cela va à l'encontre des orientations du PADD qui privilégie la densification de ces secteurs.

Comme expliquée précédemment, cette incohérence entre les orientations du PADD et cette évolution réglementaire projetée dans la présente modification ne peut être légalement envisagée. Afin de ne pas altérer le lien de cohérence entre le PADD et le règlement, je vous invite à retirer les évolutions ayant trait à l'augmentation du retrait des limites séparatives.

### → Sur l'augmentation des droits construire relatifs à l'extension des habitations en zone N :

Pour rappel, le règlement actuellement opposable limite en zone naturelle N les extensions des habitations par application de deux prescriptions cumulatives :

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

→ et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 80m<sup>2</sup> de surface plancher.

La procédure de modification engagée souhaite uniquement conserver la limitation des 30 % par rapport à l'emprise au sol existante.

Les habitations actuellement classées en zone N regroupent du bâti isolé avec une emprise au sol importante. Ainsi, la suppression de la règle incluant une limitation de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol serait de nature à permettre des extensions d'habitation avec des superficies importantes dans la zone.

Or là encore, cette évolution réglementaire va à l'encontre d'un des objectifs du PADD qui fixe comme axe essentiel de « **Contenir le bâti isolé par l'évolution limitée de l'existant** ». Compte tenu de l'incohérence de cette modification du règlement avec l'une des orientations affichée par le PADD, et comme évoqué dans les précédents paragraphes, l'évolution réglementaire projetée souffre d'irrégularité. Et ce d'autant que le PNR de Haute Vallée de Chevreuse, avec lequel le document d'urbanisme communal doit être compatible, affiche également ce même objectif de limitation de l'évolution du bâti dans les secteurs naturels.

Je vous invite en conséquence à retirer cette évolution du PLU dans le projet de modification du document communal.

À titre indicatif, la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) limite la surface des extensions des bâtiments d'habitation en zone N par applications de plusieurs critères récapitulés dans l'annexe jointe à ce courrier.

Cette évolution réglementaire va à l'encontre des objectifs nationaux de sobriété foncière.

De fait, alors même que la procédure de modification conduit à restreindre les possibilités de densification dans le tissu urbain existant, dans le même temps, vous souhaitez augmenter les possibilités d'extensions d'habitations isolées en zone N, en totale contrariété avec les politiques publiques de sobriété foncière portées par l'État.

A ce sujet, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « *climat et résilience* ») prévoit l'absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050. L'atteinte de cet objectif induit notamment l'utilisation des espaces déjà urbanisés afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers de l'étalement urbain.

Il est constant que les évolutions réglementaires portées par la commune dans cette procédure vont à l'encontre de cette trajectoire qui doit vous conduire, à l'horizon 2050, à cet objectif de « *zéro artificialisation nette* ».

### ➔ Sur la suppression de l'OAP « D » Station d'épuration (secteur IAUE) :

La zone 1AUE correspond au secteur dédié à la construction d'une station d'épuration. Le secteur fait l'objet d'une OAP « D » déclinant le projet.

Par un jugement en date du 16 avril 2021 le tribunal administratif de Versailles a annulé la délibération du 5 octobre 2017 approuvant le plan de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune et prévoyant la réalisation de la station d'épuration.

Prenant acte de ce jugement, vous envisagez la suppression de la zone 1AUE (règlement graphique et écrit) et de l'OAP dédiée à ce projet.

Il ressort de la lecture du jugement que cette annulation résulte de vices de forme ayant entaché l'enquête publique menée à l'occasion de cette procédure.

L'étude menée par le cabinet Verdi, sur le fondement de laquelle l'enquête publique a été réalisée, comportait de multiples erreurs concernant le nombre de dispositifs d'assainissements non collectifs de la commune, le nombre de dispositifs non conformes à réhabiliter, ainsi que le nombre d'habitations à raccorder en cas de réalisation de l'assainissement collectif, faussant l'appréciation qui pouvait être portée sur le bien fondé de la réalisation de la station.

Le juge administratif n'a donc nullement remis en cause le principe de la mise en place d'une station d'épuration, mais seulement considéré que, faute d'une étude sérieuse menée en amont permettant de démontrer son utilité, les habitants de la commune ne pouvaient avoir une vision correcte du projet lors de l'enquête publique, faussant celle-ci et ne permettant pas de savoir si la construction de la station apporterait une réelle plus-value en matière de rejet des eaux usées dans le milieu.

Ceci étant rappelé, l'axe 1.2 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU actuellement opposable a pour but de : « *permettre le maintien d'une commune familiale et répondre aux besoins de la population actuelle* » et décline cette orientation au travers de plusieurs objectifs dont la « **création d'une station de traitement des eaux usées afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population** ». Il s'agit d'un objectif essentiel avancé par le PADD.

A ce sujet, le code de l'urbanisme prévoit aux articles L.151-6 et L.151-8 que les OAP et le règlement doivent être établis en cohérence avec le PADD. La jurisprudence définit ce rapport de cohérence en précisant que le règlement ne doit pas contrarier les orientations générales et objectifs du PADD tels que rédigés par les auteurs du PLU (1).

Or, en supprimant toute mention du projet de station d'épuration de l'OAP « D » et du règlement écrit, les évolutions escomptées sont contraires à la disposition du PADD mentionnant expressément que le document d'urbanisme communal doit « **permettre la création d'une station de traitement des eaux usées** ».

Vous expliquez dans la note de présentation du projet de la modification du PLU que la réalisation d'une station d'épuration n'est pas une condition à l'atteinte de l'axe 1.2 du PADD, ni à l'ambition de répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Selon vous, le système d'assainissement actuel

de la commune n'empêche pas l'évolution des constructions existantes ni l'accueil modéré de nouveaux habitants fixé par le document communal.

Cependant, il est constant qu'à la date de l'approbation du PLU en 2018, cette condition vous paraissait essentielle. Au demeurant, ainsi que je l'ai précédemment énoncé, si le juge administratif est venu annuler le plan de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune prévoyant la réalisation de la station d'épuration, il s'est appuyé pour se faire sur un vice de pure forme.

Vous ne démontrez par ailleurs aucunement dans les pièces du dossier de modification du PLU que l'absence de réalisation de la station ne sera pas préjudiciable aux besoins actuels ou futurs de la population, axe essentiel inscrit dans le PADD.

Ainsi, au regard de ce qui précède, en l'absence d'éléments factuels permettant de constater que l'absence de station ne nuira pas aux besoins actuels et futurs de la population, axe essentiel inscrit dans le PADD, la suppression de la zone 1AUe et de l'OAP « D », en totale incohérence avec cet objectif et sa déclinaison portant sur la mise en place de règles dans le PLU permettant la réalisation de la station, est de nature à fragiliser la sécurité juridique de la procédure.

Enfin, si vous estimiez devoir supprimer l'orientation relative à la création de la station dans le PADD, je vous rappelle qu'une telle suppression ne peut se faire que par le biais d'une révision conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (2).

C'est pourquoi, faute de pouvoir supprimer l'orientation relative à la création de la station d'épuration dans le PADD à l'occasion de la présente procédure, la suppression du zonage 1AUe et de l'OAP « D » contraire à cet objectif ne peut être légalement menée. Je vous invite donc à la retirer du projet de modification proposé.

1 ↑ CE, 30 mai 2018, Commune de Sète, req. N°408068

2 ↑ **Article L153-31 du code de l'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° /.../ de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; /.../.