

REÇU LE 25 JUL. 2022



Yvelines
Le Département

Rambouillet, le 6 juillet 2022

**MONSIEUR OLIVIER BEDOUELLE
MAIRE DE SAINT-LAMBERT-DES-BOIS
HÔTEL DE VILLE
13 RUE DE LA MAIRIE
78470 SAINT-LAMBERT-DES-BOIS**

Direction générale des services
Territoire d'action départementale
Terres d'Yvelines

Affaire suivie par : Céline CADET
Téléphone : 06 67 15 19 45
Mail : ccadet@yvelines.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 19 avril 2022 reçu le 25 avril, la Commune de Saint-Lambert-des-Bois a transmis pour avis, en référence notamment à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette modification n°1 vise à :

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP Centre-bourg et Entrée de village) ;
- procéder à diverses évolutions du règlement :
 - modification du règlement des zones urbaines à vocations dominantes résidentielles ou d'activités économiques afin de mieux encadrer les possibilités d'implantation et de densification de ces tissus ;
 - assouplissement des dispositions sur les extensions des habitations existantes en zone naturelle ;
 - ajustement des dispositions réglementaires liées à la préservation du patrimoine et à l'aspect des constructions (murs remarquables, clôtures...) ;
- supprimer la zone 1AUe dévolue à une station d'épuration.

Le Département souscrit à la plupart des évolutions proposées notamment celles visant à :

- adapter les accès au sein de l'OAP Centre-bourg en prévoyant un accès supplémentaire débouchant sur la rue du Clos de Launay, ce qui contribuera à minimiser l'augmentation de trafic, au reste limitée, sur la RD 46, générée par la création de quelques maisons prévues sur ce secteur de projet ;
- ajouter une localisation pour les futures constructions sur le schéma de l'OAP Entrée de village ;
- prendre acte d'un jugement du 16 avril 2021 du Tribunal Administratif de Versailles visant à annuler une délibération du 5 octobre 2017 du Conseil Municipal approuvant le plan de zonage d'assainissement, en supprimant la zone 1AUe initialement prévue pour la réalisation d'une station d'épuration (au demeurant sur des terrains inscrits par le Département en zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles) ;

- définir deux secteurs UXa et UXb au sein de la zone UX, afin de tenir compte de la vocation différenciée des sites d'activités et de services présents, tout en encadrant davantage leur constructibilité (le secteur UXa étant dédié à une usine d'embouteillage, à un magasin de matériaux de construction et à une clinique équine, le secteur UXb correspondant à des activités de services, d'hébergement hôtelier et de restauration ainsi qu'à l'Institut Thérapeutique, Educatif et Pédagogique).

Le Département souhaite cependant émettre deux suggestions relatives :

- **au maintien d'un nombre légèrement plus élevé de maisons à réaliser au total sur les 2 OAP du Centre Bourg et de l'Entrée de Village :** la présente modification propose de réduire de 10 à 6 ces perspectives globales (respectivement avec désormais 2 et 4 maisons contre 3 et 7 initialement). Si une réduction des objectifs apparaît bien justifiée dans son principe par certaines caractéristiques initiales des projets (notamment pour le second site), elle ne permet plus de considérer comme suffisante l'optimisation des terrains constituant l'assiette foncière urbanisable de ces 2 projets (respectivement d'une superficie de 3 900 m² pour une superficie totale de 6 232 m² pour l'OAP Centre-Bourg, et de 9 700 m² pour une superficie totale de 40 347 m² pour l'OAP Entrée de village, selon le PLU en vigueur approuvé en 2018). Dans le respect du PADD, **il est souhaitable d'envisager de maintenir une perspective de réalisation d'une ou deux maisons supplémentaires pour l'ensemble de ces sites**, l'ajout d'un accès sur rue au sein de l'OAP Centre-bourg pouvant en particulier permettre de réétudier la possibilité d'y maintenir 3 maisons ;
- **au maintien d'exigences relatives à la superficie maximale d'emprise au sol et de surface de plancher pour les extensions des constructions en zone naturelle N :** une adaptation à la hausse des dispositions actuellement prévues pour ces extensions (50 m² d'emprise au sol et 80 m² de surface de plancher) peut certes être envisagée dans une zone de ce type, notamment pour faciliter des activités autorisées en zone naturelle ou tenir compte des caractéristiques de certaines constructions (en particulier d'un point de vue patrimonial), mais elle a vocation à demeurer mesurée. **Le Département suggère donc d'assouplir mais non de supprimer les dispositions du PLU sur ce point.**
- **OAP Centre-Bourg :** l'OAP est modifiée afin de réduire le nombre de logements à construire. Initialement, cette OAP présentait un accès unique sur la RD 46. La modification intègre la création d'un accès supplémentaire par la rue du Clos de Launay. Ces modifications vont dans le sens de la sécurité routière et n'appellent pas de remarques particulières. Les dispositions précises de l'accès sur la RD 46 devront être soumises à l'avis des services du Département.
- **OAP Entrée du village :** l'OAP est modifiée afin de réduire le nombre de logements à construire. Les logements présentent un accès direct sur la RD 46. Ces accès devront être mutualisés ou rendus contigus afin d'éviter de multiplier les accès sur la route départementale. Les dispositions précises de ces accès sur la RD 46 devront être soumises à l'avis des services du Département.

Dans le cadre général, pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, impactant le réseau routier départemental (RD 46 et RD 91), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertations avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations respectueuses.

La Directrice du Territoire
d'Action Départementale Terres d'Yvelines



Isabelle CISSE