Philippe DEMONCHY
Commissaire-enquêteur

le 01 mars 2023

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

CONCLUSIONS
ET
AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE

LA COMMUNE DE SAINT LAMBERT DES BOIS

(05 janvier au 04 février 2023)

Enquête n°E22000068/78

SOMMAIRE

1. Généralités
   - 1.1. Présentation de Saint-Lambert-des-Bois p.3
   - 1.2. Préambule historique du PLU p.3
   - 1.3. Objectifs de la modification n°1 du PLU p.5
   - 1.4. Cadre Juridique p.6

2. Organisation de l'enquête publique
   - 2.1. Prise de connaissance du dossier p.8
   - 2.2. Mesures d'organisation mises en place P.9

3. Déroulement de l'enquête publique
   - 3.1. Prise en compte des observations p.10
   - 3.2. Réception pendant les permanences p.11
   - 3.3. Formalités de fin d'enquête p.12

4. Observations du Public et Avis des PPA
   - 4.1. Modification des OAP p.12
   - 4.2. Modification du règlement des zones urbaines p.20
   - 4.3. Dispositions sur les extensions en zone N p.27
   - 4.4. Ajustement des dispositions règlementaires liées à la préservation du Patrimoine et à l'aspect des constructions p.35
   - 4.5. Suppression de la zone 1AUe p.40
   - 4.6. Divers p.45

5. Conclusions et Avis motivé du Commissaire-enquêteur p.53

1. Généralités

1.1. Présentation de Saint-Lambert-des-Bois

La commune de Saint-Lambert-des-Bois se situe à la limite entre les départements des Yvelines et de l'Essonne au cœur du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
La commune comptait 449 habitants en 2018 (source INSEE). Elle est marquée par une croissance démographique depuis le début des années 2000. Elle bénéficie en outre d'un cadre de vie de qualité.
L'histoire de la commune remonte au Xème siècle (construction d'une première chapelle) et est ensuite étroitement liée à l'histoire de Port-Royal : le village composé d'artisans et de paysans travaillait pour l'Abbaye de Port-Royal et conserve encore aujourd'hui la mémoire de ce haut lieu religieux.
Les activités locales diminuent après l'ordre de fermeture du monastère de Port-Royal des Champs par le roi LouisXIV et la dispersion des Religieuses en 1709.
La commune possède plusieurs sites classés :

- Domaine de l'Abbaye, Domaine de Vaumurier (à Saint-Lambert-des-Bois) et Domaine des Granges (à Magny-les-Hameaux)
- Vallée du Rhodon
- Partie du Fond Bireau

et des édifices classés :

- Cimetière de Saint-Lambert-des-Bois
- Ancienne Abbaye de Port-Royal des Champs, Domaine national de Port-Royal des Champs – Sols

(voir Plan de la Commune avec servitudes de protection page suivante)

Les habitations sont concentrées autour de deux pôles : le village situé dans la vallée du Rhodon et le hameau de la Brosse situé sur le plateau.

1.2 Préambule historique du PLU

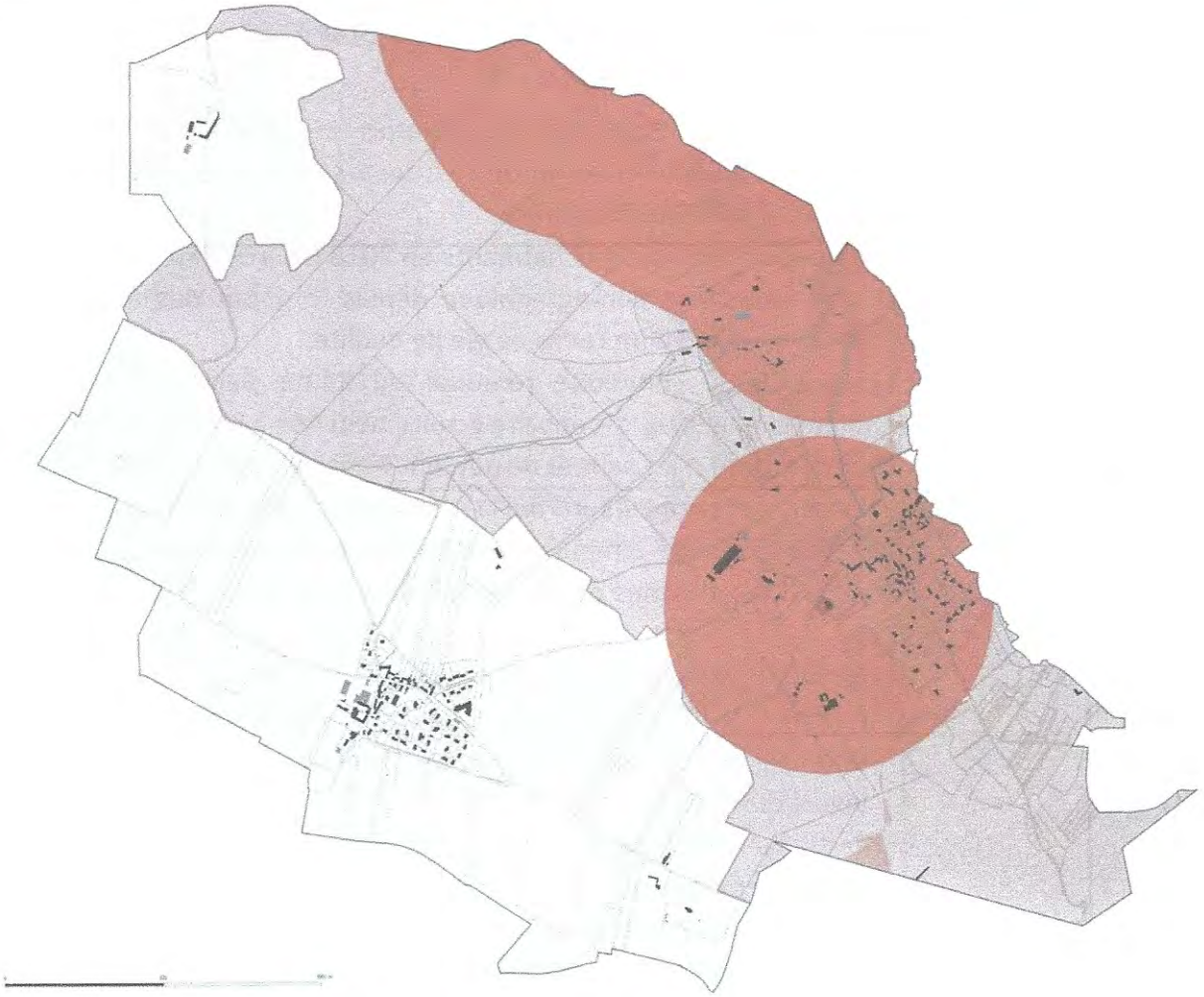
La commune de Saint-Lambert-des-Bois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 05 juillet 2018, en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS).

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

SERVITUDE DE PROTECTION

DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DES SITES INSCRITS ET CLASSES



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

1.3 Objectifs de la modification du PLU

1.3.1. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification du PLU vise l'évolution des OAP. Il s'agit :

- d'adapter la constructibilité et les accès au sein de l'OAP concernant le centre-bourg,
- de renforcer l'encadrement des possibilités d'implantation des nouvelles constructions au sein de l'OAP entrée de village,
- de supprimer l'OAP station d'épuration, en lien avec la suppression de la zone 1AUe (cf pt 1.3.5. de la modification)
- 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),
- de corriger une coquille dans la description de la portée et des objectifs des OAP.

1.3.2. Modification du Règlement des Zones Urbaines

Cette modification prévoit de faire évoluer les dispositions réglementaires des zones urbaines afin de mieux encadrer les possibilités d'implantation et de densification. Il s'agit :

- d'augmenter les exigences de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives dans les zones UB et UH,
- d'encadrer la constructibilité et la nature des activités dans la zone UX,
- d'apporter une correction concernant la bande d'inconstructibilité aux abords du Rhodon en zone UA,
- de modifier les dispositions en zone UB pour tenir compte des abords de la RD91.

1.3.3. Ajustement des dispositions sur les extensions des habitations existantes en zone naturelle (N)

La modification vise le règlement écrit en zone N :

Le PLU approuvé en 2018 prévoyait une extension mesurée des habitations existantes dans les limites suivantes :

- 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.

PB

Un ajustement est envisagé en supprimant l'exigence relative à la superficie maximale d'emprise au sol et de surface de plancher mais en maintenant le seuil de 30% d'emprise au sol existante.

1.3.4. Ajustement des dispositions règlementaires liées à la préservation du patrimoine et à l'aspect des constructions

Ces modifications visent à faire évoluer le règlement graphique et le règlement écrit afin de renforcer la préservation du patrimoine et l'aspect, des constructions qui fondent l'identité de Saint-Lambert-des-Bois. Il s'agit :

- de renforcer la protection règlementaire 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,
- de clarifier et d'adapter les dispositions concernant le traitement des clôtures en limite séparative dans les zones urbaines et dans la zone agricole,
- d'introduire dans le règlement écrit une disposition concernant l'intégration des pompes à chaleur dans les zones urbaines,
- de permettre dans le règlement de la zone UA les tuiles mécaniques à côtes en plus des tuiles plates traditionnelles,
- de clarifier la règlementation concernant les possibilités de changement de destination en zone agricole (A) dans le souci de faire vivre le patrimoine local,
- 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.

1.3.5. Suppression de la zone 1AUe

La zone 1AUe correspond au secteur dédié à la construction d'une station d'épuration en lien avec le schéma directeur d'assainissement de la commune de l'époque et est encadré par une OAP.

Ce projet n'étant plus d'actualité du fait de l'annulation de la délibération approuvant le zonage d'assainissement, la modification prévoit de supprimer cette zone 1AUe et de basculer en zone naturelle (secteur Np).

1.4. Cadre Juridique – 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. Elle ne doit pas :

Pb

- « soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- soit réduire un espace boisé, 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 OAP de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

La commune considère que :

- compte tenu que le schéma directeur d'assainissement en vigueur à l'époque de l'élaboration du PLU a été annulé par une décision de justice et qu'il prévoyait la création d'une STEP ; la création de celle-ci n'a plus lieu d'être.

- cette décision de non-création d'une STEP en zone 1AUe ne remet pas en cause l'axe 1.2 du PADD : « Permettre le maintien d'une commune familiale et répondre aux besoins de la population actuelle ».

- un nouveau schéma directeur d'assainissement fera l'objet d'une nouvelle enquête publique après réalisation d'une évaluation environnementale demandée par la MRAe.

La procédure de révision ne s'applique donc pas.

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 L131-9 du Code de l'Urbanisme. »

La procédure de modification de droit commun (et non simplifiée) permet de faire évoluer le zonage de la zone 1AUe vers une zone N

Bien que cette modification du Plan Local d'Urbanisme n'a pas été soumis par la MRAe à une évaluation environnementale, la commune a organisé une concertation (délibération du Conseil Municipal du 06 décembre 2021). Le bilan de celle-ci a fait l'objet d'une autre délibération du Conseil Municipal le 11 avril 2022.

2.Organisation de l'enquête publique

2.1. Prise de connaissance du dossier

Une réunion de présentation du dossier a été organisée le mardi 23 aout à la Mairie de Saint-Lambert-des-Bois.

Ont participé à cette réunion :

- M. Olivier Bedouelle, Maire de Saint-Lambert-des-Bois.
- M. Philippe Demonchy Commissaire-enquêteur.

A ce stade l'enquête publique était prévue dual et concernait :

- La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
- La modification du zonage d'assainissement

A cette occasion, m'a été remis les pièces du dossier comprenant:

- La note de présentation de l'enquête publique.
- Le complément au rapport de présentation – partie justifications.
- La décision délibérée de dispense d'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU après examen au cas par cas.
- Les Avis des Personnes Publiques Associées.
- Le bilan de la concertation organisée par la Mairie en janvier-février 2022
- L'ensemble des éléments du PLU actuel est consultable sur le site de la Mairie de de Saint-Lambert-des-Bois.
- Le Dossier d'enquête publique pour le zonage d'assainissement.

Suite à la réception des avis des Personnes Publiques Associées, la Mairie a décidé de revenir sur certaines modifications qui avaient été envisagées.

Ce point fait l'objet d'une note intitulée :

Note d'information à destination du public relative aux avis des personnes publiques associées (PPA) recueillis.

Cette note rédigée avant le début de l'enquête a été ajoutée dans le dossier après le complément au rapport de présentation afin d'en informer le public.

2.2. Mesures d'organisation mises en place

2.2.1. Période de l'enquête

Compte tenu de la consultation et réception tardive de l'Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines et de la décision délibérée de la MRAe portant obligation de réaliser une évaluation environnementale après examen au cas par cas pour le zonage d'assainissement, il a été décidé de ne conserver que la modification n°1 du PLU pour cette enquête publique (le zonage d'assainissement faisant l'objet d'une enquête ultérieure) et de reporter la période de l'enquête en janvier 2023.

La décision de limiter l'enquête publique à la seule modification n°1 du PLU souhaitée par la commune de Saint-Lambert-des-Bois a fait l'objet d'une décision modificative de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 09 novembre 2022.

L'enquête publique a donc eu lieu du 05 janvier au 04 février 2023 soit 31 jours consécutifs.

2.2.2. Siège de l'enquête et lieu de dépôt du dossier.

Le siège a été fixé à la Mairie de Saint-Lambert-des-Bois et le dossier consultable aux jours et heures d'ouverture de la Mairie :

- le lundi, mardi et vendredi de 09h00 à 11h00 et de 14h00 à 17h00,
- le mercredi de 17h00 à 19h00,
- le samedi de 10h30 à 12h00.

en version papier et sur poste informatique mis à disposition dans un bureau de la Mairie dédié uniquement à cette activité et aux permanences du Commissaire-enquêteur.
Le PLU actuellement en vigueur ainsi que le dossier étant également consultable sur le site de la Commune via un lien sur la page d'accueil.

2.2.3. Consignation des observations

La consignation des observations sur le dossier a pu se faire

- En Mairie sur le registre papier ouvert à cet effet ;
- par envoi à M. le Commissaire-enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante :
  PLU@saintlambertdesbois.fr

2.2.4. Permanences.

Les dates et heures de permanence ont été décidées d'un commun accord :

Au nombre de 4, et réparties suivant les jours de la semaine et les heures de la journée pour permettre le maximum de visites, elles se sont déroulées les :

- jeudi 05 janvier 2023 de 09h00 à 11h00 (ouverture)
- lundi 16 janvier 2023 de 09h00 à 11h00
- jeudi 26 janvier 2023 de 15h30 à 17h30
- samedi 04 février de 10h00 à 12h00 (clôture)

2.2.5. Publicité

L'arrêté de mise à l'enquête publique du projet de Modification n°1 du PLU de Saint-Lambert-des-Bois a été :

- Mis en ligne sur le site internet de la Commune
- Publié dans deux journaux régionaux diffusés dans le département

Premier avis dans : Toutes les Nouvelles (Yvelines) le 14 décembre 2022
Le Parisien (Yvelines) le 14 décembre 2022
Rappel dans : Le Parisien (Yvelines) le 05 janvier 2023
Toutes les Nouvelles (Yvelines) le 11 janvier 2023

L'avis d'enquête publique (sous forme papier de couleur jaune au format A2) a été affiché sur les panneaux officiels de la Ville.
Un Certificat d'affichage a été établi le 24 novembre 2022 par M. Pascal RIOULT, 1er Adjoint au Maire.

3. Déroulement de l'enquête publique

3.1. Prise en compte des observations.

Le registre d'enquête papier a été ouvert le jeudi 05 janvier 2023 à 09h00 par le Commissaire-enquêteur.

L'adresse, pour recueillir les observations par voie électronique, a été mise en place sur le site officiel de la commune par la Secrétaire de Mairie le jeudi 05 janvier à 09h00.

Registre papier : 4 Observations ont été enregistrées

Registre dématérialisé : 18 Observations ont été enregistrées

3.2. Réceptions pendant les permanences :

DATE	NOM	SUJET	SUITE
05 janvier	M. CLAUSE	OAP Centre Bourg	Observations n°8 et n° 9
16 janvier	M. ABIAD	Affichage E.P.	Observation n°1
16 janvier	M. GUEGUEN	Retrait constructions OAP Centre Bourg	Observation n°5
16 janvier	M. BOUDRAA	Terrain zone Np	Voir règlement et Consultation Mairie
16 janvier	M. JORE	Accord P.C. en zone N et P.M.H. pour agrdt. Possibilité annexe zone UB (La Brosse)	Observation n°11 et n°12 Consultation Mairie
26 janvier	M. CHALOPIN	OAP Centre Bourg	Observation n°13
26 janvier	M. AYNAUD	Président de l'AAVRE Tour d'horizon sur modif PLU	Observations n°2, n°3 et n°4
26 janvier	M. HENRI	Inconstructibilité 25m abords du Rhodon-UA	Observation n° 22
26 janvier	Mme GIOBELLINA	Présidente de l'Union des amis du Parc HVC Tour d'horizon sur modif PLU	Observation n°20
04 février	Mme GODIN	Construction zone N	Observation n°14
04 février	M.Mme. PUCHADEZ	Extension construction zone N	Observation n°15
04 février	M. de MARIGNAN	Possibilité d'extension en zones N et F Quartier Vaumurier	Consultation Mairie
04 février	M.Mme. HÄNEL	Retrait 25m abords Rhodon zone UA	Observation n°17
04 février	M. WOROBEL	Densification	Observation n°16

Au total 14 personnes ou familles ont été reçues dont 2 représentants d'associations :

- M. AYNAUD, Président de l'Association des Amis de la Vallée du Rhodon et des Environs qui a fourni 4 observations (observation n°2 remplacée par n°3)
- Mme. GIOBELLINA, Présidente de l'Union des Amis du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse qui a fournie 1 observation.

Au total 22 observations ont été enregistrées.

3.3. Formalités de fin d'enquête

L'adresse mail qui alimentait le registre dématérialisé a été fermée le 04 février à 12h00 par M. le Maire

Les deux registres papier ont été clos par le Commissaire-enquêteur le 04 février à 12h00.

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DES PPA

Certaines observations étant multi-thèmes et plusieurs observations étant sur le même thème, les observations ainsi que les avis des PPA sont présentés par thème.

Observation n°2, 3 et 7 :

L'observation n° 3 apporte une légère modification dans l'entête du texte de l'observation n°2. L'observation n°2 ayant déjà été enregistrée sur les registres papier et électronique lors de l'envoi de l'observation n°3, nous ne conserverons que cette dernière pour les réponses à apporter.

L'observation n°7 apporte une précision sur la référence de hauteur à prendre en compte pour les constructions sur un terrain en pente ; celle-ci a directement été ajoutée à la suite de l'observation n°3.

4.1. MODIFICATION DES OAP

Observation n°3 - AAVRE

La CDEPENAF rappelle que le PNR prévoit un objectif de densité de 20 Logements/ha.

C'est un objectif incohérent dans un bourg ancien, destructeur de l'harmonie du bât ancien de type village rue (et de ce fait typiquement peu dense avec des maisons er façade et des jardins derrière), destructeur de l'harmonie du bâti ancien.

De ce fait, le projet d'OAP Centre Bourg doit respecter une densité de bâti faible, d'autant plus que le réseau routier existant ne peut desservir une densificatior croissante (largeur faible, mauvaise visibilité, trafic global en forte augmentation, présence d'une école avec des enfants en bas âge, nuisance sonore reconnu, ...) sous peine de problèmes de sécurité. »

Contraire à la Charte du Parc qui prévoit 20 logements/ha dans des terrains constructibles et non dans des terrains déjà construits.

Observations n°8 et 9 identiques – M.CLAUSE – SCI DAMOTTE-WALKER

1/ le plan présenté page 30 ne comporte plus du tout de paragraphes et notamment le paragraphe 5 qui figurait dans le PLU 2018 mentionnant une sente piétonne, cependant demeure page 31 la mention d'une sente piétonne qui n'existe pas et serait à créer au sud en limite de notre propriété, en mitoyenneté avec la propriété de Mr et Mme Korenblum.

Je rappelle que cette sente piétonne avait été envisagée dans l'éventualité ou mon beau-père René Finkelstein aurait réalisé un lotissement suite a un accord avec la société Aviam (voir pour plus d'information le courrier de la mairie de Saint Lambert des bois en date du 11 juillet 1996 intitulé << clos de Launay compte rendu de la réunion du 4 juillet 1996>>).

Ce lotissement n'ayant pas été réalisé par mon beau-père, la convention prévue pour la création d'une sente piétonne n'avait plus lieu d'être comme cela est précisé dans le courrier de la mairie de Saint Lambert des bois en date du 4 juin 1999 qui de plus, acte un programme de travaux de voirie sur le CD 46 avec création d'une circulation piétonne.

en conclusion, je souhaite que la mention de cette sente piétonne soit supprimée dans le nouveau PLU.

2/nous avions déposé il y a un an un projet concernant la construction de trois maisons, conformément au PLU 2018 le projet n'a pas été accepté en l'état et nécessite des aménagements.

Faisant suite à un rendez-vous en mairie, afin de tenir compte des propositions faites par Mr Bedouelle, maire de Saint Lambert, nous avons revu notre projet a deux maisons ce qui, a la réflexion, impacte moins les trois propriétés mitoyennes avec des limites séparatives rectilignes et plus cohérentes.

En conclusion : je souhaite, en ce qui me concerne, que le nouveau PLU qui sera présenté en 2023, soit adopté et m'autorise à présenter un nouveau projet limité à deux maisons avec une modification page 31 de la rubrique :

« orientation liées aux accès, à la desserte et au stationnement »

Les deux logements seront desservis :
- soit par deux accès a savoir Clos de Launay et CD 46
- soit par un accès commun mutualisé sur le CD 46

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

Concernant l'observation 1/ :

- *Les numéros de paragraphes ont été enlevés des schémas et du texte des OAP, dans un souci de meilleure lisibilité (cf notice explicative de la modification sur ce point). Les paragraphes de l'OAP centre-bourg demeurent cependant inchangés sur le fond entre le PLU prévu pour être modifié et le PLU approuvé, à l'exception du dernier paragraphe sur les accès au secteur.*
- *Cependant, pour tenir compte de la remarque formulée, la ville envisage, à ce stade de la procédure, de supprimer l'obligation de réaliser une sente piétonne au Sud du site d'OAP.*

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Ces modifications améliorent effectivement la lisibilité des OAP

Concernant l'observation 2/ :

- *La commune souhaite conserver la possibilité d'un double accès au secteur d'OAP, par la RD46 et par le Clos de Launay, notamment pour tenir compte de la dangerosité de la RD46. Elle n'envisage pas, à ce stade la procédure, de faire évoluer l'OAP sur ce point.*

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

L'accès par le Clos de Launay nécessite l'achat par la commune d'un morceau de terrain ou à minima un droit de passage accordé par le propriétaire privé

Observation n°13 – M. CHALOPIN

La note de modification du PLU SLB-MODIF-PLU-NOTE-PRESENTATION-24032022 p30 fait référence dans le cas de 2 parcelles constructibles d'une sortie Clos de Launay pour la deuxième.
Je souhaite faire une observation sur cette proposition de sortie.
Elle n'existe tout simplement pas car c'est une parcelle privée qui nous appartient. Nous n'avons pas l'intention de la céder ni même de donner un droit de passage pour accéder à une cette future parcelle. Cette option ne peut pas être retenue.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La commune souhaite conserver la possibilité d'un double accès au secteur d'OAP, par la RD46 et par le Clos de Launay, notamment pour tenir compte de la dangerosité de la RD46. Elle n'envisage pas, à ce stade la procédure, de faire évoluer l'OAP sur ce point.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La position actuelle du propriétaire du terrain concerné par cet accès ne permet pas d'envisager sa réalisation.

Observation n°16 – M. WOROBEL

Je suis contre le nouveau PLU, car son objectif était de densifier notre commune rurale à l'extrême. Ce PLU permets la construction dans toutes les « dents creuses ». Notre ancienne municipalité ayant comme modèle d'urbanisme le Mesnil saint Denis ou Montigny le Bretonneux.

Je demande que nous protégions le caractère campagnard de notre village en sanctuarisant toutes nos zones vertes ainsi que nos prairies humides. D'interdire toutes constructions à caractères industriels. De veiller au respect des règles de constructions pour que ce village garde son aspect originel qui en fait son charme et sa valeur.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville prend bonne note de l'observation n°16 qui ne comporte pas de questionnement. Elle rappelle que la modification du PLU s'inscrit pleinement dans le PADD du PLU approuvé qui prévoit notamment la préservation du cadre de vie et la protection de l'environnement remarquable qui caractérise la commune. Elle vise précisément à apporter des évolutions dans l'objectif d'être au plus près des ambitions communales et de corriger des incohérences de constructibilité.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La réponse de la ville est conforme à l'esprit du PADD qui n'est pas modifié dans le cadre de cette modification du PLU

Observation n°19 – M. CHARON

Monsieur le Commissaire enquêteur

Nous souhaitons apporter les commentaires suivants au projet de révision du PLU de St Lambert.

Concernant le projet d'OAP Centre Bourg :

- **Le plan fourni est celui du cadastre qui ne correspond pas à la vue aérienne utilisée précédemment.** Ce plan minimise la proximité entre l'OAP et notre maison (située sur la parcelle 182 et débouchant au 2 rue de la Fontaine). **Il faut donc revenir à la vue aérienne**, qui visualise correctement les proximités avec ses risques de nuisances (vis-à-vis importants et ombres portées). De plus, le schéma fourni dans la révision fait figurer une distance de seulement 4m entre la limite séparative et les nouveaux bâtis … alors que le texte qui fait foi est explicite : « au Nord, une bande de 10 m sera respectée entre la limite séparative et les nouveaux bâtis ». **Nous demandons donc la correction du plan fourni : vue aérienne réelle et distance à rectifier sur la carte à 10 m.**

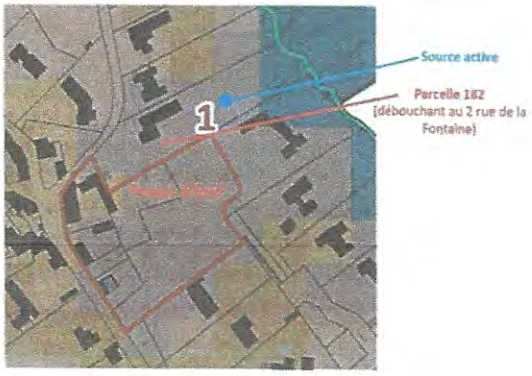
Plan de situation erroné tel que fourni dans la révision.
En particulier la distance de 4m doit être portée à 10m comme indiquée dans le texte.

Plan de situation réel tel que publié initialement
montrant bien la limite séparative réelle avec l'OAP

- nous notons une **densification accrue par rapport au projet précédent**, passant de 2 maisons à 3 maisons. C'est un grand maximum, car il y a nécessité de conserver une cohérence d'ensemble, toutes les terrains mitoyens au projet faisant plus de 2 000 m2. A l'opposé, dans une situation homologue, Milon la Chapelle a fait le choix de ne pas se densifier afin de préserver la typicité des lieux. **Nous demandons donc de conserver le caractère « diffus » de l'habitat** qui est la norme paysagère de la vallée du Rhodon et plus globalement du Parc (comme rappelé dans la Charte du PNR) et qui fait l'attrait de notre commune.

Or, cet OAP est situé en fait en « banlieue » du bourg, plutôt qu'en « cœur » de bourg. Cela se comprend en se rappelant que le bourg de St Lambert se rattache à la typologie des villages rue « allongés » (et non concentrés) comme c'est historiquement le cas en Vallée de Chevreuse. La dernière construction mitoyenne (bâtie en 2015) s'est faite sur un terrain de 3 250 m2 (essentiellement parcelle 566).

- le site de l'OAP est une **Zone humide de classe 3** selon l'avis de la Direction départementale des territoires (Service planification, aménagement & connaissance des territoires), en date du 10 aout 2017, nécessitant une étude de caractérisation et éventuellement des compensations dans le cadre du SDAGE. Or cette zone humide alimente une source aménagée (débitant 2 m3 / h) émergeant en contrebas de la parcelle 182 attenante à l'OAP. **Nous demandons donc que la continuité hydrique des eaux souterraines soit respectée pour garantir la pérennité de la source.**



- Il est mentionné que ces constructions doivent être « des logements individuels, reprenant les codes architecturaux de la longère (volume plus long que large, simplicité des ouvertures, faible hauteur) pour permettre une bonne intégration dans le tissus existant » ce qui est bien, mais **aucune hauteur maximale n'est prescrite.** Il convient donc de mentionner une hauteur au faitage inférieure aux 8 m d'application générale, afin de limiter les ombres portées et respecter l'esprit longère (faible hauteur).

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

Concernant la première remarque :

- *Le fond de plan utilisé dans le cadre de la modification correspond bien à la photographie aérienne et non au cadastre. Cela est visible à la page 30 de la notice.*
- *Au sujet de l'observation relative à la distance de 10 m au Nord du secteur d'OAP, la ville souhaite préciser qu'il s'agit de la distance entre la limite séparative et le futur bâti et non entre la limite séparative et les bâtis existants environnants. Compte-tenu de cette précision, la distance de 10 m minimum est bien matérialisée sur le schéma de l'OAP. Il s'agit par ailleurs d'indiquer, en complément, que les constructions sont matérialisées selon une "implantation à privilégier" comme il est indiqué dans la*

légende de l'OAP. La future construction pourrait ainsi être bâtie de façon plus éloignée de la limite séparative (sous réserve du respect des dispositions du règlement écrit).

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La réponse apportée par la commune permet de clarifier contenu et schéma de l'OAP.

Concernant la deuxième remarque :

- *Comme indiqué par la ville dans sa note de prise en compte des avis PPA, la possibilité de construire non pas 2 mais 3 maisons dans le secteur de l'OAP centre-bourg correspond au maintien de la situation du PLU approuvé en 2018 et est envisagée par la commune en réponse aux nombreuses observations des PPA.*

Ci-dessous un extrait de la note :

"Prise en compte envisagée par la Commune

Suite aux observations des PPA, la Ville de Saint-Lambert-des-Bois envisage de faire évoluer le projet de modification de son PLU en vue de son approbation sur le point suivant :

- *Ajout de la possibilité de construire une maison supplémentaire dans l'OAP centre-bourg, pour permettre, comme au PLU en vigueur, la réalisation de 3 maisons, à condition de prévoir la desserte de 2 maisons sur les 3 par la rue du Clos de Launay et non par la rue de Port Royal (RD46) où l'enjeu de sécurisation des flux est plus fort."*

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

S'il n'est pas trouvé de solution pour améliorer la sécurité d'accès par la rue de Port-Royal et si le propriétaire du terrain permettant un accès par le Clos de Launay est défavorable, l'OAP ne pourra pas se réaliser.

Concernant la troisième remarque :

- *La modification ne conduit pas à l'augmentation de la constructibilité sur le site de l'OAP. Les incidences sur l'environnement par rapport au PLU approuvé demeurent inchangées et les dispositions relatives aux zones humides sont conservées. Aucune évolution n'est donc envisagée à ce stade de la procédure.*

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La densité des constructions revient à ce qu'elle était dans le PLU de 2018

Concernant la quatrième remarque :

- *La hauteur maximale des constructions est fixée dans le règlement écrit. Ainsi, dans la zone UA, la hauteur maximale ne peut excéder 8 m au faîtage. Il n'est donc pas nécessaire d'apporter une évolution aux OAP.*

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Pas de remarque particulière

Extrait Avis de la MRAe

Considérant que les évolutions des OAP et du règlement (règles de retrait notamment) sont susceptibles de modifier légèrement les capacités de construction mais que, selon le dossier :

- 17 logements ont été ou seront potentiellement réalisés entre l'approbation du PLU et l'horizon 2025,
- la modification du PLU de Saint-Lambert-des-Bois ne remet pas en cause le scénario de croissance démographique et résidentielle exprimé dans le PLU en vigueur, spécifiquement dans le PADD qui prévoit « *la*

création d'environ 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 » ;

Extrait de l'avis du département

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 apparait 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 ;

- **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.

Extrait de l'avis du PNR

- ***OAP centre-bourg***

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). Le conseil départemental a fait valoir auprès de la commune les problèmes de sécurité routière qui seraient induits par ce projet. Dans ce contexte, la modification vise à faire évoluer l'OAP en indiquant la réalisation de deux constructions au lieu de trois et en prévoyant la création d'un accès supplémentaire sur la rue du Clos de Launay. La création d'un nouvel accès parait justifiée, au regard des enjeux de sécurité. En revanche, la réduction du nombre de logements pose question, à la fois en termes de densité mais également en termes de forme urbaine. En effet, la charte du Parc encourage le développement d'un urbanisme endogène de qualité, au sein des espaces préférentiels de densification.

> « Dans les secteurs constitués de parcelles non-construites, les communes identifient dans leur PLU celles pouvant faire l'objet d'opérations d'ensemble privées ou publiques. Elles s'efforcent d'intégrer dans leur PLU des dispositions permettant le respect des seuils minimum suivants :
> - dans un environnement de constructions diffuses ou de centre-village peu dense : 20 lgts/ha ».[2]

L'OAP modifiée prévoit la réalisation de deux logements sur une superficie de 3900m2, soit une densité d'environ 5 logements à l'hectare, ce qui est largement en deçà du seuil préconisé par la charte. En outre, le projet initial proposait d'organiser l'espace autour d'une placette centrale, permettant ainsi de créer une forme urbaine intéressante. L'OAP modifiée apparait assez pauvre car elle ne propose pas de véritable projet d'ensemble. Il serait pertinent d'envisager de créer un espace partagé sur la partie sud du projet. Cet espace pourrait accueillir à la fois un stationnement mutualisé mais également un jardin partagé accessible par la sente piétonne paysagère reliant les deux accès (rue de Port Royal et rue du Clos de Launay). Dans la rédaction de l'OAP, le terme « zone tampon » pourrait être remplacé par celui d' « espace partagé ». Concernant les constructions, il conviendrait de privilégier une orientation Sud-Est/Sud-Ouest pour la façade principale et la façade arrière, comme cela était prévu sur le projet initial.

- ***OAP entrée de village***

Le PLU approuvé en 2018 prévoyait, pour le secteur d'OAP entrée de village, la réalisation de sept logements. Les premières années d'application du PLU ont permis de mettre en lumière des difficultés d'aménagement. La modification prévoit donc de réduire le nombre potentiel de logements créés (de sept à quatre) et d'ajouter, sur le schéma de l'OAP, une localisation pour les futures constructions. Ces modifications apparaissent comme pertinentes et justifiées au regard du contexte. En revanche, les deux constructions situées au nord du projet possèdent des espaces jardinés très réduits, qu'il conviendrait d'agrandir. De plus, pour une meilleure lecture du schéma, il serait pertinent de représenter le bâti existant.

Extrait de l'avis du SAGE Orge-Yvette

MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP d'origine concernant les *zones urbaines & à urbaniser* ne mentionnent pas l'obligation pour les nouveaux projets de gérer les eaux pluviales à la parcelle, avec un objectif de zéro rejet, et ce par des techniques alternatives fondées sur la nature.

→ La CLE du SAGE demande que la modification des OAP intègre ces objectifs de gestion des eaux pluviales.

Le document d'origine, dans la légende de ses cartes de localisation, mentionne pour chaque OAP qu'elles se situent sur une enveloppe de Zone Humide probable.

→ La CLE du SAGE demande que soit rappelé à cette occasion l'obligation de procéder à des études de caractérisation de zone humide. Si des zones humides sont identifiées, il conviendra de mettre en place des mesures type ERC

Extrait de la note de la Mairie

Concernant la modification des orientations d'aménagement et de programmation (motif 1 de la modification)

Observations recueillies

Le PNR Haute Vallée de Chevreuse souligne que la réduction du nombre de logements à réaliser dans l'OAP centre-bourg pose question en termes de densité et de forme urbaine.

Le Conseil départemental demande le maintien d'un nombre légèrement plus élevé dans l'OAP centre-bourg.

La CDPENAF demande le maintien de la densité dans l'OAP centre-bourg.

Prise en compte envisagée par la Commune

Suite aux observations des PPA, la Ville de Saint-Lambert-des-Bois envisage de faire évoluer le projet de modification de son PLU en vue de son approbation sur le point suivant :

- Ajout de la possibilité de construire une maison supplémentaire dans l'OAP centre-bourg, pour permettre, comme au PLU en vigueur, la réalisation de 3 maisons, à condition de prévoir la desserte de 2 maisons sur les 3 par la rue du Clos de Launay et non par la rue de Port Royal (RD46) où l'enjeu de sécurisation des flux est plus fort.

Concernant les observations du SAGE relatives aux OAP, la commune souhaite rappeler que les projets d'urbanisme doivent respecter à la fois les OAP et le règlement écrit et que, dans le règlement écrit, il est déjà indiqué dans les dispositions communes à toutes les zones l'obligation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle et la marche à suivre en cas de présence d'une zone humide.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville confirme ses réponses inscrites dans la note d'information du public suite aux avis des PPA.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Les modifications des OAP Entrée de village (réduction de 7 à 4 logements) et hameau de la Brosse (Orientations paysagères et environnementales) n'ont pas fait l'objet d'observations de la part de la population.
La MRAe souligne que globalement la création d'environ 14 logements à l'horizon 2025 correspondant au PADD est maintenue. Elle est en lien avec la capacité d'accueil de la commune en matière d'équipements, de réseaux et de transport en commun.

4.2. MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES URBAINES

Observation n°3 - AAVRE

Mettre en place un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.):

Rappel des débordements du Rhodon en 2016, inondations dans le bas du village.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville a bien pris connaissance des observations formulées. Néanmoins, l'objet de la modification ne portait pas sur la modification des limites des zones urbaines. Il s'agit, sur ce point, de rappeler que les zones ND de l'ancien POS ne correspondaient pas à des zones N "strictes" dans la mesure où elles offraient, pour partie, des droits à construire.

Concernant les plans de prévention des risques, ils relèvent d'une compétence supra-communale.
Aucune évolution du projet n'est donc envisagée à ce stade.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
D'après une observation il semblerait que la remise en état du bief en zone UA permettrait d'éviter les débordements du Rhodon (voir observation n°10).

Observation n°5 – M. GUEGUEN

Message: Passage de constructibilité en limite de propriété passe de 4 à 7m. Aucun motif solide pour cette modification si ce n'est que la parcelle 342 qui longe la propriété du maire devient inconstructible... La densification des zones urbaines devient quasiment impossible, ce qui ne cadre pas avec les directives de l'État. Le PNR n'a pas relevé contrairement aux services de l'État! L'OAP centre bourg prévoit la sortie de 2 lots sur 3 par le Clos de Launay en passant par une propriété privée; quid de l'accord du propriétaire? et des riverains qui peuvent y voir une nuisance.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville a pris connaissance de l'observation n°5.

Concernant l'augmentation des exigences de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives dans les zones UB et UH, les éléments de justification sont fournis à la page 12 et suivantes de la notice explicative de la procédure. Il s'agit précisément de répondre au PADD qui prévoit de "donner les conditions d'un développement urbain qui respecte l'intégrité des paysages et du patrimoine." La ville recherche le meilleur équilibre entre préservation des formes urbaines et architecturales et densification du tissu déjà urbanisé. Elle a ainsi indiqué dans sa note d'information à destination du public suite aux avis PPA que :

- *"L'augmentation des retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone UH ne modifie pas la densité d'implantation prévue au PLU approuvé en 2018."*
- *"Pour la zone UB, la ville s'engage à réfléchir à la possibilité d'implantation des constructions sur les limites séparatives, sous conditions."*

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Le maintien de la possibilité d'implantation des constructions sur les limites séparatives en zone UB permettrait de répondre à la nécessité de densifier en zone urbaine en particulier pour les terrains étroits ou un retrait de 7 m interdirait toute construction.
Les conditions avancées par la Mairie devront être précisées...

Concernant l'accès au secteur d'OAP centre-bourg par le Clos de Launay, cf réponse ci-avant.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Pas de commentaire particulier. Se reporter au chapitre 5.1.
Observation n°10 – M. ABIAD

Nous sommes dans la zone UH - parcelle A586. Nous avons construit notre maison en 2004 en respectant une limite séparative de 10m. Nous regrettons que le PLU actuel fixe une limite de 4m. Nous avons demandé à plusieurs reprises la modification de cette limite et de la ramener à 10m,

comme à l'époque du POS. L'application d'une limite de 10m est possible, au moins sur notre parcelle et celles de nos voisins directs. Notre craignons les vis-à-vis en cas de constructions sur les terrains de nos voisins, si la limite séparative reste à 4m. En particulier sur les parcelles 90 et 339. En lisant l'observation de M. Gueguen (ex. Maire de la commune), nous précisons que nos réclamations répétées d'augmenter la limite séparative de 4m, n'est aucunement liée à l'habitation actuelle de M. le Maire (M. Bedouelle) sur la parcelle A585. Nous vous remercions de prendre en considération notre requête concernant la limite séparative.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

Cf réponse ci-dessus.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Dans cette modification du PLU, la distance de retrait est portée à 7 m ce qui correspond en partie à la demande de M Abiad.

Observation n°10 – M.Mme. HÄNEL

M. L'Enquêteur,

À la suite de notre entrevue de ce jour, voici les remarques que nous souhaitons apporter :

Nous souhaitons apporter une demande au sujet de la modification du PLU avec laquelle vous souhaitez préciser la zone d'inconstructibilité le long le Rhodon.

Le PLU actuellement prévoit pour la zone UA une zone inconstructible de 10 m. Entre 10m et 15m, des aménagements légers comme un abri de jardins sont possible.
De notre point de vue cela répond parfaitement à la situation en bas de village en zone UA, un des cœurs historiques du bourg, en partie l'âme du bourg de St Lambert.
Il n'y a que trois maisons/ parcelles concernées à proximité du Rhodon en zone UA.
Cet ancien corps de ferme a été construit au 18ème siècle.

Les maisons en zone UA étant en partie issues d'un ancien corps de ferme sont toutes relativement proches du Rhodon et cela depuis deux siècles, voire plus, sans que cela n'ait posé de problèmes depuis. (Aucune inondation des constructions y compris en 2016)
L'espace au fond de la vallée est réduit et réduire cette limite privera totalement les parcelles de la moindre évolution future c'est qui n'est ni juste ni acceptable.
Une des maisons concernée du bourg proche du Rhodon l'est pour environ 85 % de son terrain.
Il conviendrait au lieu de limiter précisément en zone UA une distance par rapport au Rhodon, de définir une hauteur minimum de plancher sur la base des plus hautes eaux afin de répondre à des futurs demandes éventuelles d'un PPRI.
Ce serait une solution plus juste et plus adaptée.
Par ailleurs, alors que le projet d'assainissement collectif a été stoppé, les maisons doivent prévoir pour se mettre aux normes de s'équiper de microstations et la seule possibilité est d'utiliser ces terrains à moins de 25 mètres de la rivière pour les y installer. Réduire la bande de constructibilité rend inexécutable la mise aux normes des ANC.

Il conviendrait également de réouvrir et renaturer l'ancien bief qui reliait le bourg de St Lambert au moulin de Fauveau. Par cette renaturation, des zones humides ainsi que des zones d'expansions naturelles peuvent être recréée en corrigeant ainsi des erreurs d'après-guerre.

Nous vous remercions de prendre ces remarques en considérations et de les intégrer dans vos réflexions et la projection future du PLU

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville n'envisage pas, à ce stade de la procédure, de réinterroger la bande de recul de 25 m le long du Rhodon dans la mesure où :

- *Il s'agit d'harmoniser cette disposition le long de tout le cours d'eau, indistinctement des zones du PLU, dans un souci de protection des abords du Rhodon.*
- *La bande de 25 m était inscrite au POS (document précédant le PLU), tout le long du cours d'eau.*
- *La CLE du SAGE, dans son avis sur la modification, a marqué son approbation de cette évolution harmonisant l'obligation de retrait vis-à-vis des abords du Rhodon.*

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Cette augmentation de la bande d'inconstructibilité en bordure du Rhodon portée à 25 m ne concerne que la zone UA .représentée par un rectangle dans le plan « après modification » ci-après et concerne un nombre très limité de constructions anciennes.
La micro station d'épuration n'est pas la seule solution d'assainissement individuelle agréée Par le Ministère de la Transition Ecologique (voir le Guide 2023).
La réhabilitation du bief, si elle est techniquement faisable, devrait effectivement pouvoir limiter les crues du Rhodon.

Observation n° 22 M. HENRI

Message: Bonjour,
Porter la zone inconstructible à 25mdu Rhodon est un non sens historique.
Le bourg de St Lambert est à l'origine construit au bord de la rivière. Les maisons les plus anciennes s'y trouvent en zone UA à 10m des berges. Ce projet ne vise qu'à empêcher toute modification pour 3 ou 4 riverains en zone UA tandis que ceux d'à côté conservent toute latitude. Il s'agit d'un cas flagrant d'iniquité.
Si l'on invoque le risque d'inondation, nul doute que les anciens qui ont construit savaient ce qu'ils faisaient. Même lors de la crue exceptionnelle de 2016, la rivière c'est étendue sur près de 3 m autour de ses rives. Nul doute que la modification du lit, l'enfouissement de la rivière et le comblement de l'ancien bief y sont pour quelque chose. C'est là dessus qu'il faut travailler pour rétablir les prairies inondables et non figer l'ancien cœur de bourg dans un gel morbide. Le village n'est pas un musée, refuser les évolutions du bâti, c'est refuser leur amélioration en tant que maison à vivre, empêcher les ouvertures au soleil, empêcher leur isolation et la réduction des ponts thermiques, les condamner à rester des passoires thermiques, cela condamne les maisons à devenir des ruines.
Bref donnez la possibilité au habitants d'améliorer leur maison dans le respect du lieu et de l'histoire plutôt que tenter de les figer dans le passé.
Par avance merci.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

Cf remarque ci-dessus.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Cette augmentation de la bande d'inconstructibilité en bordure du Rhodon portée à 25 m ne concerne que la zone UA .représentée par un rectangle dans le plan « après modification » ci-après et concerne un nombre très limité de constructions anciennes.
Je pense que les travaux d'isolation de ces constructions anciennes ne devraient pas être concernés par la bande d'inconstructibilité
La réhabilitation du bief, si elle est techniquement faisable, devrait effectivement pouvoir limiter les crues du Rhodon.

Observation n °20 Mme. GIOBELLINA – UAPNR de la HVC (Extrait)

La protection des berges du Rhodon :

L'augmentation de l'espace non constructible aux abords du Rhodon en zone UA de 10 à 25 mètres pour « prendre en compte les risques et les nuisances et limiter l'impact des futurs projets" me semble justifiée et je demande qu'elle soit maintenue.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville prend bonne note de l'observation, qui ne comporte pas de questionnement.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Cette prise de position en faveur de la bande des 25m n'appelle pas de commentaire particulier.

Observation n°20 Mme. GIOBELLINA – UAPNR de la HVC (Extrait)

Hauteur des constructions :

Je soutiens la remarque du président de l'Aavre et demande la suppression du paragraphe suivant :

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, ...) ;~~

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville a bien pris connaissance de l'observation n°20.

L'exonération prévue pour les constructions, installations ouvrages et équipements dits techniques dans la zone UX reprend celle existante dans le PLU en vigueur pour le reste des zones urbaines. La modification vise ainsi une cohérence dans les dispositions du règlement écrit. Il s'agit par ailleurs de rappeler que la modification prévoit l'encadrement plus strict des futures constructions par comparaison au PLU approuvé en 2018 qui ne contient aucune réglementation de hauteur.

Il n'est donc pas envisagé, à ce stade de la procédure, de prévoir une évolution au dossier de modification.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Les exceptions à cette nouvelle règle de hauteur maximum de 8m pour le secteur UXb nouvellement défini me paraissent d'intérêt général. . Afin de limiter l'impact visuel, un traitement architectural adéquat pourrait être demandé.
Pour le secteur UXa la limitation en hauteur des nouvelles constructions ne pourra excéder celle du bâti existant à la date d'approbation de la modification du PLU. Afin de limiter l'impact visuel, un traitement architectural adéquat pourrait également être demandé.

Extrait de l'avis de la Préfecture

→ 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.

Extrait de l'avis de la CDPENAF

La CDPENAF est défavorable et demande :

- de maintenir la densité de logements prévus dans les deux OAP « Centre bourg » et « Entrée du village » et les exigences de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives dans les zones UB et UH, pour permettre des possibilités de densification. La CDPENAF rappelle que le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse prévoit un objectif de densité nette de 20 logements/ha.

Extrait avis du SAGE ORGE-YVETTE

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES

La modification du règlement écrit des Zones UA porte la bande d'inconstructibilité le long des berges du Rhodon de 10 à 25 m, harmonisant ainsi cette prescription avec les autres zones urbaines.

→ La CLE du SAGE approuve cette modification, vertueuse d'un point de vue de la préservation des milieux naturels, des continuités écologiques et de la gestion du risque inondation.

Le règlement écrit d'origine indique pour chacune des zones : « *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.* »

→ La CLE du SAGE souhaite que le règlement écrit mentionne aussi les ZH avérées de l'étude 2019 du SAGE. Celles-ci doivent également faire l'objet d'étude de caractérisation de ZH en cas de projet à proximité.

→ La CLE du SAGE recommande que le règlement graphique intègre la cartographie des zones humides avérées 2019.

→ La CLE du SAGE recommande que le règlement écrit intègre des règles de préservation des ZH adaptées aux différents zonages du PLU.

Extrait de la note de la Mairie

Concernant la modification du règlement des zones urbaines (motif 2 de la modification)

Observations recueillies

La DDT demande de retirer les évolutions prévues concernant l'augmentation des exigences de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives dans les zones UB et UH.

La CDPENAF émet une remarque similaire.

Concernant les observations du SAGE relatives au règlement des zones urbaines :

- Le règlement précise déjà que les zones humides repérées au document graphique sont basées sur le SAGE Orge-Yvette et comprend déjà des dispositions relatives aux études de caractérisation des zones humides en cas de projet à proximité.
- Le règlement graphique intègre déjà la cartographie des zones humides avérées. Un travail de vérification a été fait par la commune suite à la transmission par le SAGE des couches SIG en complément de leur avis. Les zones humides inscrites sur le zonage du PLU sont bien celles identifiées par le SAGE.

Prise en compte envisagée par la Commune

Suite aux observations de la DDT et de la CDPENAF, la Ville de Saint-Lambert-des-Bois :

- souhaite préciser que l'augmentation des retraits des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone UH ne modifie pas la densité d'implantation prévue au PLU approuvé en 2018.
- s'engage, pour la zone UB à réfléchir à la possibilité d'implantation des constructions sur les limites séparatives, sous conditions.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville souhaite confirmer les réponses formulées aux remarques des PPA dans la note d'information du public suite aux avis des PPA.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Le maintien de 3 constructions dans l'OAP Centre-bourg et la passibilité d'implantation en limite séparative en zone UB (à confirmer) permet de ne pas réduire la densification en zone urbaine.

4.3. AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS SUR LES EXTENSIONS EN ZONE NATURELLE (N)

Observation n°3 – AAVRE

3. Sur l'augmentation des droits à construire relatifs à l'extension des Habitations en zone N.

En accord avec la Préfecture, il faut maintenir les 50 m² au sol et 80 m² de surface de plancher, conformément au PADD de contenir le bâti isolé.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville a pris connaissance l'observation n°3. Elle souhaite indiquer que, conformément à la note d'information du public suite aux avis des PPA, elle prévoit, à ce stade de la procédure, de faire évoluer la disposition prévue dans la modification en contraignant plus strictement les extensions des habitations situées en zone N. En plus du seuil de 30% maximum de l'emprise au sol existante (inscrit au PLU approuvé et repris dans la modification), elle souhaite ajouter un seuil de surface de plancher maximal fixé à 200m2 (construction existante + extension), conformément à la doctrine CDPENAF.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La nouvelle proposition de la ville de limiter la surface de plancher à 200m2 (construction existante+extension) devrait répondre au souhait des PPA tout en évitant d'interdire toute extension.

Extrait de l'Avis de la Préfecture

➔ 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 m² d'emprise au sol et 80m² 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 m² 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* ».

Extrait de l'avis du Conseil Départemental

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.

Extrait de l'avis de la CDPENAF

La CDPENAF est défavorable et demande :

- de prévoir une limite d'emprise au sol maximale pour les extensions en zone N adaptée aux orientations du PADD et du PNR (« *Contenir le bâti isolé par l'évolution limitée de l'existant* ») et afin d'éviter des extensions trop importantes dans une zone avec du bâti isolé.

La CDPENAF recommande :

- de compléter le règlement concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A et N, la commune s'appuiera sur le tableau joint.

Extrait de l'avis du PNR

Un ajustement du règlement de la zone N qui favorise la constructibilité des espaces naturels (motif n°3 de la modification)

Le PLU approuvé en 2018 prévoyait, dans la zone N, une disposition règlementaire permettant l'extension mesurée des habitations existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 30%

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.

Extrait de l'avis de l'Agence des Espaces Verts

Dans le cadre de votre projet de modification, vous prévoyez une emprise au sol des constructions en zone naturelle non réglementée, avec une extension maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante. Étant donné la taille de certaines constructions existantes à usage d'habitation, il serait opportun de maintenir une surface d'emprise au sol maximale pour ces extensions.

Extrait de l'avis du SAGE ORGE-YVETTE

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

Le motif n° 3 de la modification change les règles d'emprise au sol des extensions des habitations en zone N, en supprimant la limite de 50 m², mais en conservant celle de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes. Il a été invoqué comme justification : « *Les premiers temps d'application du PLU ont mis en lumière la nécessité d'ajuster cette réglementation* » (p 15 de la note de présentation).

→ La CLE du SAGE alerte que cette modification qui facilite la création d'extension supérieure à 50 m² engendre la possibilité d'impacts plus forts sur la préservation des milieux naturels.

Extrait de la note de la Mairie

Concernant l'ajustement des dispositions sur les extensions des habitations existantes en zone naturelle, N (motif 3 de la modification)

Observations recueillies

La DDT demande de retirer cette évolution du projet de modification.

Le PNR indique que l'évolution souhaitée par la Commune dans son projet de modification risque de permettre la réalisation de grandes extensions, allant à l'encontre de l'objectif de la Charte de limiter le mitage et la consommation des espaces naturels.

L'agence des espaces verts de la Région Ile-de-France demande que soit maintenue une surface d'emprise au sol maximale pour les extensions des habitations existantes en zone N.

Le Conseil départemental demande le maintien des exigences relatives à la superficie maximale d'emprise au sol et de surface de plancher pour les extensions des constructions en zone naturelle.

La CDPENAF demande de prévoir une limite maximale pour les extensions des habitations situées en zone N.

Prise en compte envisagée par la Commune

Suite aux observations des PPA, la Ville de Saint-Lambert-des-Bois envisage de faire évoluer le projet de modification de son PLU en vue de son approbation sur le point suivant :

- Ajout, en cas d'extension d'une habitation existante en zone N, en plus de la condition de 30% maximum de l'emprise au sol existante, d'un seuil de surface de plancher maximal fixé à 200 m² (conformément à la doctrine de la CDPENAF). Il est précisé que ce seuil intègre à la fois la construction existante et l'extension.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

Dans sa note d'information du public sur les avis PPA, la ville a indiqué qu'elle envisageait de faire évoluer son projet de modification en vue de son approbation afin de tenir compte des remarques des PPA. Elle souhaite ainsi intégrer dans la modification la doctrine de la CDPENAF (annexée à son avis) qui recommande que la surface totale de plancher maximum après les travaux d'extension soit de 200 m2 (cf réponse ci-dessus).

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
La nouvelle proposition de la ville de limiter la surface de plancher à 200m2 (construction existante+extension) devrait répondre au souhait des PPA tout en évitant d'interdire toute extension.

Observation n°6 – Drouot avocats - MM. MOUFFLET

Monsieur le Commissaire enquêteur,
Je me permets d'intervenir auprès de vous en qualité de Conseil de Messieurs Claude et Michel MOUFFLET propriétaires d'une parcelle cadastrée section A n°583 pour le premier et d'une parcelle cadastrée section T n°41 pour le second.
Dans le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur, la parcelle cadastrée section A n°583 de Monsieur Claude MOUFFLET est classée en zone N, tandis que la parcelle cadastrée section T n°41 de Monsieur Michel MOUFFLET est classée en zone A.

Les consorts MOUFFLET ont pris connaissance du dossier d'enquête publique relatif à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de SAINT LAMBERT DES BOIS qui appelle de leur part les observations qui suivent.

I. Sur la modification du règlement de la zone N

Le projet de modification du PLU vise notamment à supprimer la règle relative à la superficie maximale d'emprise au sol et de surface de plancher pour l'extension des constructions existantes en zone N.

De fait, le règlement actuel autorise l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que l'extension représente une augmentation maximale de :

- 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- 50 m² d'emprise au sol et 80m² de surface de plancher.

Aux termes de la modification projetée, les constructions à usage d'habitation existantes pourraient être étendues sous la seule réserve que l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

Messieurs MOUFFLET sont favorables à cette modification qu'il conviendrait toutefois d'étendre à toutes les constructions existantes quel que soit leur usage. Ils rappellent à cet égard que, sur la parcelle cadastrée section A n°583, une construction a été édifiée dans les années 1970 qui apparait sur le plan annexé à un certificat d'urbanisme de 1977 de la Direction départementale de l'Equipement des Yvelines (ancienne DDT).

.Au-delà de l'extension des constructions existantes, ils souhaiteraient également que soit institué en zone N, un secteur de taille et de capacité d'accueil limités dans lequel les constructions seraient autorisées, conformément à ce que prescrit l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés

1° Des constructions »

Le règlement actuellement en vigueur dans la zone N autorise en outre les changements de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L. 151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité forestière 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'hébergement à caractère touristique.

L'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme visé par le règlement prévoit que :

« I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Aux termes de la note de présentation de la modification n°1 jointe au dossier d'enquête publique, une modification serait prévue sur ce point consistant *à « 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 ».*

Par voie de conséquence, le changement de destination ne serait plus autorisé en zone N, ce à quoi s'opposent les consorts MOUFFLET.
Plus précisément, pour le cas où sa parcelle cadastrée section A n°583 ne deviendrait pas constructible, Monsieur Claude MOUFFLET souhaiterait qu'elle demeure classée dans une zone dans laquelle les changements de destination et les extensions sur les constructions existantes seront autorisés, de même que les nettoyages de terrain (notamment élagage) lorsqu'ils seront nécessaires et les clôtures.

II. <u>Sur la modification du règlement de la zone A</u>

Comme relevé, la parcelle cadastrée section T n°41 est classée au PLU approuvé le 5 juillet 2018 actuellement en vigueur en zone A dans laquelle, outre les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, seules les constructions nouvelles nécessaires et liées à l'exploitation agricole sont autorisées, de même que le sont les travaux et extensions des constructions existantes sous condition.

Dans le cadre de la procédure de modification en cours, Monsieur Michel MOUFFLET sollicite que sa parcelle redevienne constructible (elle l'a été en son temps) compte tenu de ses caractéristiques objectives.

La parcelle cadastrée section T n°41 jouxte en effet une partie agglomérée de la commune, elle est desservie par les réseaux et par deux voies asphaltées et équipées que sont la route départementale 91 et la route de la Madeleine.

Surtout, elle ne présente aucune caractéristique objective de zone agricole et aucune qualité agronomique particulière alors même que c'est, aux termes de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, ce qui doit justifier le classement en zone agricole.

A tout le moins, comme en zone N, les consorts MOUFFLET estiment qu'un STECAL devrait être institué en zone A dans lequel les constructions seraient autorisées et qui intègreraient la parcelle cadastrée section T n°41.

*
***

Telles sont les observations qu'appelle de la part des consorts MOUFFLET le projet de modification n°1 du PLU mis à l'enquête.
Conformément aux articles R. 123-13 et R. 123-19 du Code de l'environnement, il vous est demandé de bien vouloir examiner les présentes observations et d'y répondre dans votre rapport à venir.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments dévoués

Signé **Sophie MARQUES**
s.marques@drouot-avocats.fr

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

1/ Concernant les observations relatives à la zone N :

- *L'évolution des constructions existantes via le règlement écrit ne peut porter que sur les bâtis à destination d'habitation, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.*
- *La ville n'envisage pas à ce jour la création de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), dans un souci de préservation des espaces à dominante agri-naturelle.*
- *Enfin, concernant le changement de destination, la modification ne prévoit pas de réduire les possibilités prévues au PLU approuvé mais seulement de corriger une erreur dans le règlement écrit. Ci-dessous, pour précision, un extrait de la notice de présentation de la modification sur ce point :*

"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."

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
La réponse très compléte de la ville n'apporte pas de ma part de commentaire particulier.

2/ Concernant les observations relatives à la zone A :

- *Il n'est pas possible, dans le cadre d'une procédure de modification, de faire évoluer le zonage d'une zone A vers une zone U. En effet, l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme précise que la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière relève d'une révision du document d'urbanisme.*
- *La ville n'envisage pas à ce jour la création de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), dans un souci de préservation des espaces à dominante agri-naturelle.*

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Effectivement une modification de PLU n'autorise pas de réduction de zone agricole au profit d'une zone urbaine.
Indépendamment de la position de la Ville concernant la création d'un STECAL, celui-ci doit recevoir l'avis de la CDPENAF et un contrôle entier du Juge administratif.

Observation n°15 – M.Mme. PUCHADEZ

Affaire parcelle A583 – zone N – propriétaire M. MOUFFLET Claude

Par la présente et suite au courrier adressé par Drouot avocats réf 621057 SMA/NA, nous nous opposons au projet d'extension, modification de toute nature par rapport à l'existant – la parcelle A583 se situe en zone naturelle.
Pour accéder de construction de Mr Claude SOUFFLET, il devrait faire abattre un nombre conséquent d'arbres pour créer une allée d'accès. Cela créera un vis-à-vis sur notre propriété dans l'intégralité de sa longueur – ce à quoi nous nous opposons.
En effet il ne sera pas possible de s'en protéger puisque notre habitation et parc sont en contrebas de ce chemin.
Nous nous opposons a tout changement de destination de la parcelle N 583 (extension, construction rénovation) étant entendu qu'à ce jour aucune habitation n'est sur cette parcelle (uniquement une vieille stalle pour chevaux en ruine)
Compte tenu de la situation de cette parcelle en zone N, il est inenvisageable d'envisager la construction de locaux à destination de services publics, intérêt collectifs ou hébergement touristique.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :
Cf réponse ci-dessus

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Effectivement une modification de PLU n'autorise pas de réduction de zone naturelle au profit de zone constructible.

Observation n°14 – M.Mme. GODIN

Parcelles 451 – 453 du plan joint

Il s'agit d'un pré d'environ 1ha entouré de 4 maisons.

- *L'accès est existant*
- *Le terrain est viabilisé (eau, électricité)*
- *La construction d'une maison n'impliquerait aucune nuisance pour le voisinage et pour nous-mêmes (C'est sur l'idée d'un de nos voisins, que nous avons envisagé de rendre ce terrain constructible).*

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :
La ville précise que la réduction d'une zone naturelle n'entre pas dans le cadre d'une modification mais dans celui d'une révision (cf réponse ci-avant)

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Effectivement une modification de PLU n'autorise pas de réduction de zone naturelle au profit de zone constructible.

4.4. AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE ET A L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Observation n°3 – AAVRE

D) Page 16 - LE MOTIF N°4 DE LA MODIFICATION :

Zone UA tuiles plates et tuiles mécaniques à cotes : prescrire pour les zones UA, UB et UH, petites tuiles plates 60 m² pour la cohérence esthétique, homogénéité des toitures du bourg, pas de tuiles mécaniques.

E) Page 60 - La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 mètres au faîtage.

Cette règle doit s'appliquer aussi pour les équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général « **transformateurs plus de 8 m, relais, stations de pompage plus de 8 m, de refoulement ou de traitement d'eaux usées plus de 8 m, Pourquoi ces exceptions ? »**.

F) Page 60 - ARTICLE A 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. PRINCIPES GENERAUX

« Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé ».

Cet article laisse toutes sortes de possibilités, il est à réécrire pour éviter la disparition de l'homogénéité architecturale du bâti du village.

Nous demandons que les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites triplement classé, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé ». C'est proprement scandaleux, catastrophique, ...

G) Page 101 - PLU négatif : prescription toitures terrasses - rien sur les fenêtres et les volets

POS 2007 Art.5 : Toitures terrasses interdites.

Extrait POS 2007 « les fenêtres et volets »

Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, respect de l'architecture classique du village.
Volets classiques de fermetures des fenêtres.

H) Pour la cohérence architecturale et l'harmonie avec le bâti ancien du bourg

Définir les fenêtres et les portes au design ... interdire les toitures terrasses

I) Le Règlement du PLU doit stipuler que toute coupe de bois doit obligatoirement faire l'objet d'une DP.

(Demande Préalable) acceptée par la Mairie, avec en annexe un "Plan de gestion" de la forêt, même pour les forêts privées.

J) Page 47 - Bruit aérien généré par les pompes à chaleur.

Obligation de distance à compléter par l'impact sonore des pompes à chaleur sur le voisinage devra être conforme aux valeurs réglementaires en vigueur. Pas d'émergence de bruit par rapport au niveau de bruit ambiant du voisinage.

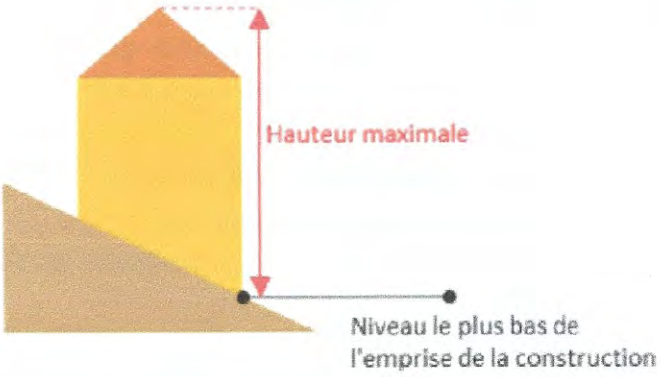
K) Mettre en place un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.):

Rappel des débordements du Rhodon en 2016, inondations dans le bas du village.

Observation n°7 – AAVRE

Le rappel de la norme, à prescrire au PLU, pour la définition de la hauteur d'un bâtiment sur un terrain en pente.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur du bâtiment est prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.



Observation N°4 - AAVRE

Aavre – Note d'informations 28 – Janvier 2023

Vivre en site classé, au cœur du Parc Naturel Régional, une richesse à préserver.

Lettre ouverte aux habitants de Saint-Lambert,
Comme beaucoup, nous sommes sous le choc d'une forte impression catastrophique avec l'extension en cours d'une maison individuelle en zone N (zone naturelle à protéger), 2 chemin du Charme et du Carrosse à St-Lambert, en covisibilité avec le cimetière classé MH (Monument Historique) et l'église inscrite MH, située au centre du cône de vue du PLU, entre le manoir et l'église, et dans le site classé de la vallée du Rhodon.

Nous avons le sentiment que le PLU 2018 a été établi sur mesure pour permettre une telle réalisation avec les autorisations administratives, grâce à la suppression de 2 prescriptions essentielles qui apparaissaient dans le POS de 2007 (document d'urbanisme de référence avant l'introduction du PLU)

- Interdiction de toiture terrasse,
- Les fenêtres " ...les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges ..."

Et grâce à un paragraphe d'une grande largesse de vues sur la qualité architecturale et ses principes généraux avec l'art. N 2.2 au PLU:
"Les constructions ... ... elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement **quel que soit le vocabulaire architectural utilisé."**

Un PLU en complète opposition :

- avec le site rural du bourg, caractérisé par une architecture relativement modeste, et
- avec les lignes directrices des recommandations du Parc.

Cette réalisation et le PLU 2018 portent gravement atteinte au site.
Il faut donc rester très vigilant pour conserver notre cadre de vie.
e site classé de la vallée du Rhodon est un rempart sur lequel il faut veiller.

IL EST DONC IMPORTANT QUE VOUS VOUS EXPRIMIEZ SUR CE DOSSIER.
Après la fin de l'enquête il sera trop tard. A minima vous pouvez simplement apporter ɔtre contribution à une remarque déjà postée, en indiquant le nom de l'émetteur et la date.

Observation N°11 M. JORE

Au vu de PC (constructions ou/et agrandissements) récemment accordés, je m'interroge vraiment sur le PLU actuel.

J'estime en effet qu'il ne préserve pas assez d'une part , l'esthétique de nos constructions et de nos espaces verts, et, d'autre part, l'histoire de notre village présente à travers les monuments et lieux classés MH.

Ne serait-il pas possible de réviser le PLU en tenant compte des dispositions des anciens POS et COS ? Il ne faut surtout pas en arriver à une concentration d'habitations telle que celle observée dans certains hameaux de Magny les Hameaux (Cressely), et nous en prenons le chemin !

Observation N°12 M. JORE

Plusieurs PC dernièrement accordés, conformes, parait-il, au PLU, et autorisés par l'ABF, me choquent car dénaturant le bâti et les espaces verts de notre village.
Pour ma part, le retour aux anciennes conditions des POS et COS me conviendrait.
Il est IMPÉRATIF d'être extrêmement vigilants sur ces points, au risque d'en arriver à une agglomération du type de Cressely à Magny les Hameaux, relevant d'une zone pavillonnaire "dortoir'

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville prend bonne note de ces contributions. Elle souhaite rappeler, conformément au PADD du PLU approuvé en 2018, sa volonté de préserver ce qui fonde l'identité et la richesse patrimoniale de Saint-Lambert-des-Bois. Certaines évolutions inscrites dans la modification visent précisément à mieux encadrer la constructibilité, selon les différents secteurs de la commune.

IL s'agit par ailleurs de noter que les dispositions relatives au COS (coefficient d'application du sol) ne sont plus mobilisables depuis la promulgation de la loi ALUR.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
En zone UA, essentiellement constitué de bâti ancien, l'Architecte des bâtiments de France autorise l'utilisation de tuiles mécaniques à côtes. Cette position des ABF fait logiquement l'objet d'une mise à jour du règlement.

Extrait de l'avis du PNR

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 règlementaires 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.

Observation n°20 Mme. GIOBELLINA – UAPNR de la HVC (Extrait)

Toitures terrasses :

Pour maintenir la cohérence architecturale et l'harmonie du bâti ancien, je propose la formulation suivante :

Les toitures planes ou à très faible pente peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles en toute saison depuis les voies, chemins et emprises publiques.

Enfin je demande, à l'instar du président de l'Aavre, que soit étudiée la possibilité de reclasser en zone ND les zones UX et UE situées dans une zone naturelle remarquable qu'il convient de protéger. (cf POS de 2007)

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

Concernant la demande sur les toitures terrasses, la ville n'envisage pas, à ce stade de la procédure, d'apporter une évolution au dossier de modification (qui ne comporte pas de point spécifique à cette question).

Concernant les zones ND, cf réponse ci-avant.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Aucune évolution n'est prévue dans le cadre de cette modification du PLU en ce qui concerne les toitures terrasses.
Extrait de la note de la Mairie

Concernant l'ajustement des dispositions réglementaires liées à la préservation du patrimoine et à l'aspect des constructions (motif 4 de la modification)

Observation recueillie

L'association des amis de la vallée du Rhodon et des environs souligne que le mur ancien situé rue de la Fontaine n'est pas protégé dans sa totalité alors qu'il devrait l'être.

Prise en compte envisagée par la Commune

Suite à l'observation de l'association, la Ville de Saint-Lambert-des-Bois envisage de faire évoluer le projet de modification de son PLU en vue de son approbation sur le point suivant :

- Ajout du tronçon de mur situé rue de la Fontaine aujourd'hui non protégé dans le PLU en vigueur comme mur à protéger.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville confirme sa réponse formulée dans la note suite aux avis des PPA.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
La Ville répond favorablement à cette requête concernant ce mur.

4.5. SUPPRESSION DE LA ZONE 1AUe

Observation n°3 de l'AAVRE

A) Précision apportée en réponse à la préfecture dans son analyse du 19/08/2022

1. Sur la réponse du Préfet des Yvelines considérant que le jugement du TA ne porte que sur les erreurs du dossier VERDI ayant amené à fausser l'enquête publique et que de ce fait **ce jugement ne remet pas en cause la station d'épuration.**

Nous noterons que M. le Préfet n'a pas lu le jugement jusqu'au bout puisqu'à l'article 16 dit jugement, le TA a décidé :
« Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, la décision par laquelle le préfet des Yvelines n'a 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 doit être annulée ».

Ceci remet donc bien en cause la décision préfectorale précédente d'implanter la STEP dans la zone 1AUE désignée.

2. Nous rappelons également que l'étude économique est faussée (non contrôlée par l'Agence de l'eau qui subventionnait le projet avec le Département) pour privilégier le Tout à l'égout avec un **coût prohibitif du collectif en multipliant par 2 le coût moyen de la mise en conformité des installations individuelles :** L'estimation 2016 du SIAHVY par habitation est de 18 900 €HT, c'est une estimation extrême et généralisée pour les 88 habitations,
- alors que **le coût réel 2016** suivant le cas **est de 5 000 €HT à 12 000 €HT.**
- alors que **le nombre de raccordements n'est que de 76 habitations et non 88.**
- alors que **le nombre d'assainissement à réhabiliter n'est que de 52 ANC et non 88.**

Dépenser plus de 4,2 millions d'€ en 2021 pour 52 habitations non conformes, c'est dépenser plus de 80 000 € par habitation, **alors que leurs mises en conformité ne seraient que de l'ordre de 500 k€.**

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville a bien pris connaissance des observations formulées par l'AAVRE. Elle souhaite confirmer, à ce stade de la procédure, le maintien de la suppression de la zone 1AUe prévue dans le cadre de la modification du PLU.

Observation n°18 – M.Mme. HÄNEL

futur zonage d'assainissement et assainissement du clos de Launay

Dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement de la commune de Saint Lambert, nous souhaitons exprimer les remarques suivantes :

Le clos de Launay doit revoir son assainissement qui n'est pas aux normes et pollue le Rhodon. Il semblerait qu'une option étudiée afin de résoudre ce problème, serait d'installer une station collective pour le clos de Launay sur la prairie de Launay, prairie qui avait été retenue pour l'installation de l'assainissement collectif du bourg, stoppé à ce jour.
Si tel est le cas, et que le positionnement d'un assainissement collectif sur cette prairie ne semblerait plus poser de problèmes comme c'était le cas en 2020, nous souhaitons que vous prévoyiez l'emplacement d'un assainissement collectif pour l'ensemble du bourg soit prévu sur cette même prairie.
Par souci d'équité pour tout le bourg, ainsi qu'en réponse à des normes environnementales toujours plus exigeantes dans le futur, il serait judicieux de prévoir un emplacement pour une station d'épuration pour l'ensemble du bourg dans le futur.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville prend bonne note des observations formulées. Elle souhaite préciser que la révision du zonage d'assainissement est en cours et qu'elle fera l'objet d'une enquête publique spécifique, distincte de la procédure de modification du PLU.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
L'enquête publique qui devait concerner également le plan de zonage d'assainissement a été repoussée suite à la demande de la MRAe de réaliser une évaluation environnementale.

Observation n°20 Mme. GIOBELLINA – UAPNR de la HVC (Extrait)

Lors de ma visite à votre permanence du 26 janvier, j'ai eu l'occasion de vous exposer les raisons pour lesquelles j'étais opposée à la mise en place d'un assainissement collectif des eaux usées dans les petits bourgs ruraux. Je suis donc favorable à l'abandon de l'OAP « station d'épuration » et ravie que la commune ait pu trouver un terrain d'entente avec la préfecture et le SIAHVY pour avancer dans son schéma d'assainissement.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville prend bonne note de l'observation n°20 qui n'appelle pas de réponse particulière.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
La suppression de la zone 1AUe correspond à l'abandon du projet de STEP.

Extrait de l'Avis de la Préfecture

➔ **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 entachée 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 du 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.

Extrait de l'Avis du SGE ORGE-YVETTE

SUPPRESSION DE LA ZONE 1AUE

Cette zone correspond au secteur prévu pour l'aménagement d'une station d'épuration, encadré par une OAP.

➔ La CLE du SAGE invite la commune à réfléchir éventuellement à un nouveau projet de STEP

Extrait de la note de la Mairie

Concernant la suppression de la zone 1AUe (motif 5 de la modification)

Observation recueillie

La DDT demande que la suppression de la zone 1AUe et de l'OAP associée soit retirée du dossier de modification.

Prise en compte envisagée par la Commune

La Ville de Saint-Lambert-des-Bois n'envisage pas, à ce stade de la procédure, de faire évoluer le projet de modification du PLU sur ce point.

Elle souhaite rappeler que le schéma directeur d'assainissement en vigueur à l'époque de l'élaboration du PLU approuvé en 2018 a été annulé par une décision de justice. Le PADD contient à l'axe 1.2 la formulation suivante : « 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 » ; or, ce schéma étant annulé, la création de la station n'a plus lieu d'être et la disposition du PADD est à considérer comme caduque.

Il s'agit par ailleurs de souligner que l'axe 1.2 du PADD prévoit de « permettre le maintien d'une commune familiale et de répondre aux besoins de la population actuelle » et que la réalisation d'une STEP n'est pas une condition à l'atteinte de cet axe du PADD ni à l'ambition de répondre aux besoins actuels et futurs de la population, comme il en est fait la démonstration dans le mémoire technique relatif au nouveau zonage d'assainissement (qui fait l'objet de l'enquête publique conjointe avec la modification du PLU).

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville souhaite confirmer, à ce stade de la procédure, sa réponse formulée dans la note d'information à destination du public suite aux avis des PPA. Concernant la remarque du SAGE, elle rappelle un extrait de cette même note : "concernant la demande de réfléchir à un nouveau projet de STEP, la commune précise que la démarche d'élaboration d'un nouveau zonage d'assainissement est en cours."

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Pour la Ville l'abandon de la STEP, suite à la décision de Justice et à l'annulation du plan de zonage d'assainissement, ne remet pas en cause l'axe 1.2.du PADD qui consiste à « Permettre le maintien d'une commune familiale et répondre aux besoins de la population actuelle »

4.6. DIVERS

Affichage Enquête Publique

Observation n°1 – M.ABIAD

Monsieur le commissaire enquêteur, J'ai découvert l'existence de cette enquête publique lors des voeux de M. le Maire le 8 janvier dernier. La secrétaire de mairie m'a informé qu'une affiche est déjà posée sur le panneau administratif face à la mairie. Après avoir parcouru la D46, qui est la voie publique la plus fréquentée dans le village, je n'ai vu aucune affiche (je pense que la même problématique d'affichage existe aussi sur la D91 côté la Brosse). L'affichage devant la mairie ne me paraît pas suffisant, car les habitants du village ne vont pas à la mairie tous les jours. La mairie ne se trouve pas sur une voie publique largement fréquentée par les habitants. Pour y aller, l'accès le plus sécurisé pour les automobilistes est de garer leurs voitures sur le parking de l'église ou devant la bibliothèque et puis aller à pieds vers la mairie à presque 200 m. L'accès à la mairie en venant de Milon la Chapelle est dangereux, car on ne voit pas les voitures qui arrivent en face. En tant qu'habitant du village et concerné par les modifications du PLU de Saint Lambert, le moyen de communication le plus aisé et le plus efficace est l'affiche jaune visible des voies publiques. Je ne sous-estime pas les autres moyens de communications (parutions dans les journaux, consultation du site web de la commune ou aller physiquement à la mairie). Mais il faut avoir une bonne raison pour les exploiter. Je suggère très fortement, de mettre des affiches sur la D46 sur les poteaux des entrées du village. Les poteaux ne manquent pas sur la D46. Je pense que cette action doit renforcer significativement la communication sur cette enquête et sera en meilleure adéquation avec l'article R123-11 du code de l'environnement "Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques..." Cordialement, Joseph ABIAD Je souhaite signaler cette

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

L'affichage a été réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur et en accord avec le commissaire enquêteur

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
Les mesures de publicité concernant l'enquête publique ont été réalisées dans le respect de la législation.
M. le Maire a rappelé que l'enquête publique était en cours lors de la Cérémonie des Vœux le 10 janvier et a invité le public a-y participer.

Par ailleurs la participation du public durant les permanences et les observations qui ont été enregistrées me paraissent tout à fait satisfaisantes.

Observation n°21 M. AYNAUD - AAVRE

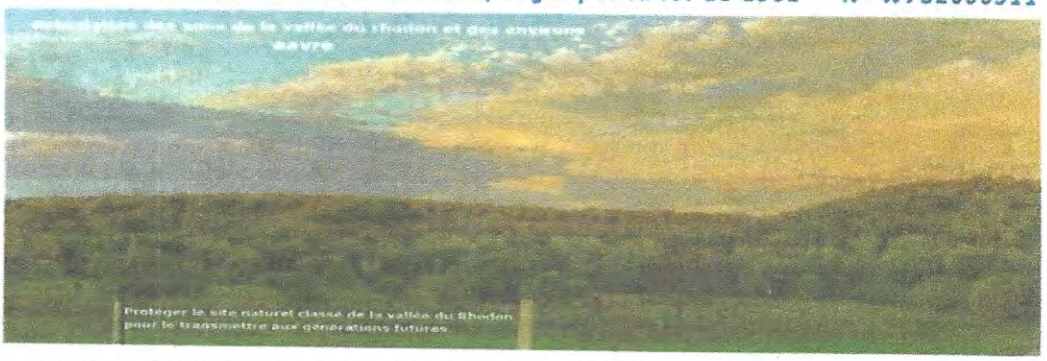
Le PLU 2018 est très négatif pour la préservation d'un développement harmonieux de la commune et la protection de son patrimoine, mais très positif pour une densification de type Cressely, et, très incompréhensible pour la majorité des habitants de la commune.

Le projet de modification 1 du PLU malgré ses améliorations porte encore des points noirs, voir nos deux notes d'informations:
- La n°20 d'octobre 2021, remise à M. le maire, confirme la décision adoptée à l'unanimité des administrateurs de l'aavre de demander la révision du PLU, avec nos demandes à porter dans la procédure de modification 1 du PLU, et,
- la n°28 de janvier 2023, remise à M. le maire, rappelle le résultat catastrophique d'un PC arrêté en 2019 en fonction du PLU 2018.

Cordialement,
Eric Aynaud
Président de l'aavre

Aavre - Note d'information 20 – Octobre 2021

L'Aavre – Association Créée en 1973, régie par la loi de 1901 – N° W782000511



Les membres du Conseil d'administration de l'Aavre de St-Lambert réunis le 27 octobre, demandent à l'unanimité, que le conseil municipal de St-Lambert-des-Bois modifie son PLU pour le mettre en conformité avec la loi en y incluant la servitude publique du classement, dont l'absence entraîne son annulation.

La révision du PLU, outre la prise en compte du classement et en conformité avec ce classement, doit comprendre les modifications suivantes :

1 - La redéfinition du plan de **zonage assainissement,** suite de la décision d'annulation du tribunal administratif.

2 - La reprise du **PLU** après son annulation administrative avec :

- Reclassement dans le **site classé** de la Vallée du Rhodon des zones « U » en zones « N » :

Des zones N (Naturelles et forestières) périurbaines faiblement construites du bourg qui bénéficiaient d'une protection juridique pérenne de niveau national, ont été remplacées dans le PLU par des zones U (UX, UE, Aue) sans l'autorisation spéciale du ministère (art. L341-10 du code de l'environnement). Un zonage U va à l'encontre de cette volonté de maintien en l'état du site avec ses zones naturelles, et, de surcroît, elles sont non réglementées en emprise au sol, en hauteur et en implantation des constructions.

. Nous demandons le reclassement des zones en « N » avec une réglementation en emprise au sol, en hauteur, et en implantation des constructions, en cohérence avec le site classé.

- Révision des **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP).

. Nous demandons que soient définies: les dessertes possibles des parcelles constructibles, les distances des habitations par rapport aux bruits routiers des RD91 et RD46, tout en prenant en compte les contraintes du village classé en site MH (Monuments Historiques).

- Mise en place du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** (PPRI).

En raison des risques croissants liés au changement climatique, à l'érosion et la gestion de la biodiversité le long du Rhodon et conformément à la réglementation des POS précédents.

. Nous demandons d'interdire les constructions, sous-sols compris, les élévations des berges par des remblais, dans la zone de 25 mètres de chaque coté du Rhodon.

Photos des inondations du 31 mai et 1er juin 2016, au 12 rue de la Fontaine et de l'accès au parking du Logis le long du Rhodon.

Note de l'AAVRE

a) **Contribution à la note de présentation de la modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du 27.09.2021 du Conseil municipal :**

Page 7 point 1.3 : Rappel des principaux documents cadres supra-communaux, le SDRIF et la charte du PNR, mais **absence du site classé.**

Page 12 modification du règlement des zones urbaines, point b : la définition est de **réglementer** la constructibilité dans les zones UX **et UE** est non d'encadrer la constructibilité.

Page 13 point b zone UX : réalisation de logements ... ... limite de 40% maximum de la surface de plancher de la construction avec 100 m² maximum, ce sont d'anciennes zone N à réglementer avec une extension mesurée comme la zone N, 30% et 50 m² au sol.

Page 14 point c : ... dans la zone UA, il serait utile de rappeler, pour mémoire, aux POS (avant le PLU 2018) la bande était fixée à 25 m.

Page 16 point a : murs de clôture sur rue, pour la zone UA, classique en pierres de meulière.

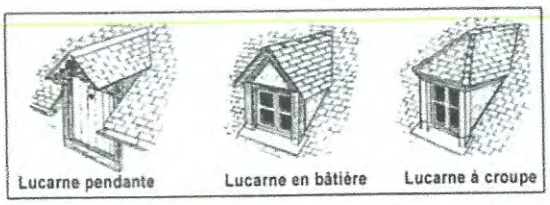
Page 16 point g : maintenir l'interdiction de chiens assis (pans de toiture inversée), remplacés par lucarnes à 2 pans ou 3 pans dans les zones UA, UB, UH,UE et UX.

Lucarne –

Elément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, et la somme des largeurs des lucarnes ne devra pas dépasser 40 % de la longueur de la façade.

Elles peuvent correspondre à des fenêtres ou portes-fenêtres.



Les lucarnes pendantes ne sont pas autorisées (à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit).

Page 17 point b : implantation de clôture en bois, modèle à définir.

Page 19 point g : chiens-assis présents sur de nombreuses constructions, confusion avec lucarnes

Le chien-assis est un type de lucarne que l'on peut régulièrement observer sur les immeubles parisiens. Il équipe aussi bien des parties communes que des "chambres de bonne". © Pinterest

Page 40 point 3.2.2 : Rue la Fontaine, le mur ancien en face de la maison des Brelingard n'est pas représenté, repérage cercle rose.

Règlement graphique - ensemble de la commune - les dispositions graphiques
Extrait du village

Page 42 zone UA : sont de plus interdites : toutes constructions **et remblais** dans une bande de 25 m de chaque coté du Rhodon

Page 44 après modification : les constructions nouvelles ... ... soit en retrait de la ou des limites séparatives, **soit à l'alignement sur rue pour la zone UA (principe du bâti village sur rue)**

Page 45 point 7.1 clôtures voies : les murs... ...ou enduits, parpaings à proscrire pour la zone UA.

Page 45 point 7.2 clôture propriété : ... sont interdits : à compléter avec grillage rigide ou panneau grillage sans zone UA

Page 45 point 7.3 clôture espace agricole : claustra en bois modèle à définir et préconiser grillage simple torsion

Page 47 zone UB après modification : La distance des PAC n'est pas la bonne règle, la protection contre le bruit aérien généré par une installation technique vis à vis du voisinage ne se mesure pas en distance, mais en valeur d'émergence du bruit de l'installation.

Le décret 2006-1099 du 31 août 2006 : lutte contre les nuisances sonores.
Ce décret stipule qu' « *aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage* ».
Le seuil maximal de pression acoustique autorisé est différent selon les deux périodes de la journée :
- Diurne, de 7 heures à 22 heures : 5 dB(A)
- Nocturne, de 22 heures à 7 heures : 3 dB(A)

Les décibels sont calculés à partir de la différence entre le moment où le bruit est absent et celui où il est présent.

Page 49 zone UH : maintenir chien-assis interdit.
Elles devront s'inspirer des lucarnes existantes, **non car elles dans l'ensemble toutes non conformes aux prescriptions du site classé.**

Page 51 point 7.2 zone UH : à proscrire les murs en parpaings, la zone UH est en site classé.

Page 51 point 7.3 zone UH : claustra en bois modèle à définir et préconiser grillage simple torsion.

Page 53 zone UE: dito page 47

Page 57 zone UX: sont de plus interdites : dito page 42 zone UA

Page 59 zone UX: sont de plus interdites : dito page 42 zone UA

Page 63 zone UX: maintenir chien-assis interdit.

Page 67 : 2 fois « avant modification » - la surface UE de 1.05 ha des parcelles du manoir, de l'école et de la mairie me semble sous estimée.

b) Contributions complémentaires à la note de présentation de la modification n° 1 du PLU

1) PLU 2018 : La prescription pour les zones U de toiture terrasse nous semble être une incohérence d'intégration architecturale dans le secteur protégé MH, à élargir au village pour cohérence et respect architectural.

2) Règlement graphique: faire figurer le contour du zonage site inscrit et site classé de la vallée du Rhodon

3) Déclassement au PLU 2018 de 7 zones ND en zones UX et UE dans le site classé et le site inscrit, autorisation du Préfet de déclassement des zones ND non annexée au PLU 2018, à reclasser en zone N sans l'autorisation du Préfet.
Confirmation de Mme France Chapron Inspectrice des sites des Yvelines, courriel du 28 février 2022 « Le site classé ... ... protège ses paysages et n'a pas vocation à être urbanisable »

4) L'annulation de la zone 1AUe, confirme la suppression du projet de la STEP et du zonage assainissement collectif, c'est une modification du PADD qui impose la procédure de révision du PLU.

Réponse de la ville de Saint-Lambert-des-Bois :

La ville a pris connaissance de l'ensemble des observations de l'AAVRE.

<u>Concernant les contributions à la note de présentation :</u>

Page 7 - Le site classé est une servitude d'utilité publique. Il n'est pas nécessaire, dans le dossier de modification, de rappeler l'ensemble des éléments contenus dans le rapport de présentation, spécifiquement dans le diagnostic, du PLU approuvé en 2018.

Page 12 – La ville prend bonne note de cette remarque qui n'appelle pas de réponse particulière.

Page 13 – La ville souhaite n'envisage pas de faire évoluer la modification, à ce stade. La modification vise déjà précisément à encadrer la réalisation de logements, par comparaison au PLU approuvé en 2018.

Page 14 – Cf réponse ci-avant concernant les observations formulées sur l'augmentation de la marge de retrait le long du Rhodon. Il n'est pas nécessaire de faire un rappel au POS dans la note de présentation de la modification mais la commune a en tête la réglementation précédente.

Page 16 – Concernant le point a), la ville prend bonne note de cette remarque qui n'appelle pas de réponse particulière. Elle rappelle que la modification du PLU prévoit précisément de renforcer la protection des murs anciens patrimoniaux.

Concernant le point g), à ce stade de la procédure : la ville envisage de maintenir l'interdiction des chiens assis, conformément à l'observation formulée ; elle souhaite par ailleurs inclure dans le règlement écrit les schémas permettant de distinguer les différents types d'ouverture en toiture.

Page 17 – La ville envisage de réfléchir à fournir des illustrations de types de clôture en claustra bois aux pétitionnaires.

Page 19 – Cf réponse au point de la page 16.

Page 40 – La ville envisage, à ce stade de la procédure, de répondre favorablement à la demande de l'AAVRE concernant la protection supplémentaire du mur ancien, situé rue de la Fontaine.

Page 42 - La ville n'envisage pas, à ce stade de la procédure, de prévoir d'évolution relative à la disposition associée aux abords du Rhodon dans la zone UA dans la mesure où il s'agit d'une règle commune à toutes les zone. Par ailleurs, la CLE du SAGE, dans son avis, n'a pas demandé de modification de la rédaction du PLU approuvé en 2018.

Page 44 – La modification porte sur la règle concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives et non vis-à-vis de la rue. L'observation formulée porte donc sur un point qui ne fait pas l'objet du dossier de modification.

Page 45 – point 7.1 = L'observation formulée porte sur un point qui ne fait pas l'objet du dossier de modification.

Point 7.2 = La ville n'envisage pas, à ce stade de la procédure, de faire évoluer la modification sur ce point dans la mesure où elle encadre déjà plus strictement les types de traitements des clôtures en limites séparatives par comparaison au PLU approuvé en 2018.

Point 7.3 = Cf réponse ci-avant à l'observation de la page 17.

Page 47 – La ville s'engage à réfléchir à une évolution de la nouvelle disposition, introduite dans la modification, concernant les pompes à chaleur. Elle souhaite cependant rappeler que le dossier de modification fait déjà mention, dans la nouvelle disposition réglementaire, de la nécessité de respecter "la réglementation en vigueur de façon à minimiser les nuisances sonores." Il avait été choisi une telle rédaction pour tenir compte d'éventuelles évolutions dans la réglementation.

Page 49 – Cf réponse ci-dessus, concernant la page 16.

Page 51 – Pour le pont 7.2, le site classé constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Il est par ailleurs souligné que la modification du PLU vient encadrer plus strictement les types de clôtures en limites séparatives que prévus au PLU approuvé en 2018.

Pour le point 7.3, cf réponse ci-avant concernant les modèles de clôture en claustra bois.

Page 53 – Cf réponse ci-avant concernant la page 47.

Pages 57 et 59 – Cf réponse ci-avant concernant la page 42.

Page 63 – La commune envisage, à ce stade de la procédure, de maintenir l'interdiction des chiens assis dans la zone UX, comme le préconise l'AAVRE.

Page 67 – L'observation formulée porte sur un point qui ne fait pas l'objet du dossier de modification.

Concernant les contributions complémentaires à la note de présentation :

L'observation relative aux toitures terrasses porte sur un point qui ne fait pas l'objet du dossier de modification.

Concernant le site inscrit et le site classé, il s'agit de servitudes d'utilité publique qui sont matérialisées, comme exigé par le Code de l'urbanisme, en annexes du PLU.

Concernant le déclassement des zones ND du POS en zones UX et UE au PLU, l'observation formulée ne porte pas sur un point faisant l'objet du dossier de modification. IL est en outre rappelé que les sites classés et inscrits sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLU.

Concernant l'observation sur la suppression de la zone 1AUe, la notice de présentation expose la cohérence entre ce point d'évolution et le PADD.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :
La Ville a répondu dans ce mémoire, point par point, à toutes les contributions de l'AAVRE reçues en amont de l'enquête publique.

CONCLUSIONS

ET

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

A l'origine l'enquête publique devait être duale et devait concerner :

- La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
- La modification du zonage d'assainissement

Compte tenu de la consultation et réception tardive de l'Avis de la CDPENAF et de la décision délibérée de la MRAe portant obligation de réaliser une évaluation environnementale après examen au cas par cas pour la modification du zonage d'assainissement, il a été décidé par la Mairie de ne conserver que la modification n°1 pour cette enquête publique.
Le zonage d'assainissement fera l'objet d'une enquête ultérieure

La décision de limiter l'enquête publique à la seule modification n°1, souhaitée par la commune de Saint-Lambert-des-Bois à fait l'objet d'une décision modificative de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 09 novembre 2022.

L'enquête publique à eu lieu du 05 janvier au 04 février 2023 soit 31 jours consécutifs.

Les objectifs visés par la modification du PLU concernent :

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

Suite à la réception des Avis des PPA, la Mairie a décidé de revenir sur certains points de la modification qui avaient été envisagés.
Une note d'information intitulée « Note d'information à destination du public relative aux avis des PPA recueillis »a été rédigée avant le début de l'enquête et ajoutée dans le dossier de l'enquête publique.

La participation du public a été relativement conséquente puisque pour une commune de moins de 500 habitants j'ai reçu 14 personnes ou familles dont 2 représentants d'associations

de défense de l'environnement durant les 4 permanences et il a été enregistré 22 observations et contributions.

Il est à noter que plusieurs observations ne concernent pas directement les modifications du PLU envisagées par la commune mais posent des questions sur les possibilités de construction.

Les observations et Avis des PPA ainsi que les réponses de la Commune ont principalement concerné :

- La modification des OAP :
  - OAP Centre-Bourg avec la construction de 2ou 3 logements et problème d'accès.
  - OAP Entrée de Village avec une réduction du nombre de logements.
- La modification du règlement des zones urbaines :
  - Augmentation du retrait des constructions en zone UB et UH
  - Zone d'inconstructibilité de 25m en bordure du Rhodon-Zone UA
  - Hauteur des constructions limitée à 8m en zone UX et exceptions.
- Dispositions sur les extensions en zone naturelle :
  - Augmentation de l'emprise au sol et surface de plancher
  - Possibilité de nouvelle construction en zone A et N (hors modif PLU)
- Préservation du Patrimoine et Aspect des Constructions
  - Autorisation de tuiles mécaniques à côtes
  - Toits terrasses (hors modif PLU)
  - Murs à protéger
- Suppression de la zone 1AUe
  - Abandon de l'OAP – Construction d'une STEP
- Divers :
  - Publicité sur l'enquête publique
  - Contribution de l'AAVRE à la modification du PLU

Suite aux Avis des PPA certaines modifications ont été revues :

- OAP Centre-Bourg avec le retour à 3 logements sous réserve d'un accès routier par le Clos de Launay.
- Règlement zone UB : à confirmer la possibilité d'implantation en limite séparative sous conditions.
- Extension des habitations en zone N : limitation des extensions à 200m2 de plancher (construction existante et extension)
- Préservation du patrimoine et aspect des constructions : Ajout d'un tronçon de mur rue des Fontaines à protéger.

La suppression de la zone 1AUe et de l'OAP associée (création d'une STEP) prévue au PADD dans l'Axe 1.2. suivant la formulation « 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 » est conservée dans le projet de modification du PLU.
La commune considère que le schéma d'assainissement de la commune étant annulé, la création de la station n'a plus lieu d'être et la disposition correspondante du PADD est devenue caduque.
Par ailleurs 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 commune considère que la réalisation d'une STEP n'est pas une condition à l'atteinte de cet axe du PADD.

Après avoir examiné l'ensemble des éléments mis à disposition pour cette enquête portant sur la modification du PLU, Le Commissaire-enquêteur :

ESTIME QUE COMPTE TENU :

- Que l'information du public sur la tenue de l'enquête à été faite conformément aux règles en vigueur.
- Que le dossier soumis à l'enquête était complet avec le dossier du PLU en vigueur; qu'il a été mis à disposition du public en Mairie et sur le site dématérialisé de la Mairie de Saint-Lambert-des-Bois.
- Que les registres papier et dématérialisé ont bien été mis en place et mis à jour quotidiennement.
- Que l'accueil et les conditions de réception du public en Mairie ont été favorables et permis d'apporter des contributions dans une ambiance constructive.
- Que les observations du public ont bien été pris en compte dans les réponses de la Mairie.
- Que les Avis des PPA ont conduit à une révision de la part de la Mairie sur les points les plus sensibles : densité des constructions en zones urbaines, limitation des possibilités d'extension en zone naturelle.
- Que la Mairie a justifié la suppression de la zone 1AUe et de l'OAP correspondante (création d'une STEP à proximité du Rhodon) sans que cela constitue une modification significative du PADD.

REGRETTE :

- Que l'enquête publique sur le Plan de zonage d'assainissement n'ait pu avoir lieu en même temps que sur la modification n°1 du PLU car les deux me paraissaient liées par l'abandon de la zone 1AUe et de la STEP correspondante.

RECOMMANDE :

- Que soit vérifié s'il n'existe réellement pas de solution pour améliorer la sécurité d'accès par la RD46 (rue de Port-Royal) pour les logements à construire au Clos de Launay (OAP Centre-Bourg) afin de conserver une densification suffisante en zone urbaine.
- Que soit confirmé la possibilité de construction en limite séparative pour la zone UB et que les conditions particulières soient définies afin d'améliorer la densification en zone urbaine.
- Que soit vérifié la réelle possibilité de réaliser (si ce n'est pas le cas) un assainissement individuel agrée pour les logements situés en zone UA , zone pour laquelle la bande d'inconstructibilité par rapport au Rhodon serait portée à 25m.

EN CONCLUSION :

Le Commissaire-enquêteur considère que cette opération est d'intérêt général et donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de **MODIFICATION N°1 du PLU de Saint-Lambert-des-Bois.**

Philippe DEMONCHY
Commissaire-enquêteur
Le 01 mars 2023