

## PLU Saint-Lambert-des-Bois

### Observations et demandes de modifications souhaitées sur les pièces du projet PLU 2017

#### Pièce 4-1, règlement écrit :

Page 7 : Toutes construction interdites de chaque coté du Rhodon dans une bande de 10 m et 15 m en construction légère en zone UA.

Observation: Dans le POS de 2007 et dans les précédents : la bande était de 25 m de chaque coté du Rhodon.

Le débordement de Mai 2016 a atteint les 30 m au Clos de Launay, la zone de protection de 25 m n'est donc pas inutile, voire même insuffisante. Alors la ramener à 10 m quelques centaines de mètre en amont et permettre des constructions, même légères dans la bande des 10-15 m, tient de l'inconscience...

**Demande de modification souhaitée :** Maintenir la bande d'expansion des crues de 25 m : c'est un espace vital pour limiter les inondations.

Page 10 : hauteur des constructions : habitations 8 m, pourquoi 6 m à l'égout alors que Milon commune similaire et voisine la hauteur est de 5 m, et 4 m à l'acrotère d'une toiture terrasse, c'est de l'habitation cubique, Milon la hauteur est de 3 m.

Observation: *Cette règle ne s'appliquerait pas pour les équipements collectifs publics, équipements techniques ou d'intérêt collectif techniques, et pourquoi pas !*

**Demande de modification souhaitée :** Hauteur des constructions 5 m à l'égout et 3 m à l'acrotère.

Page 12 : toits terrasse article 2.1 (?): remettre l'article 2.1.

Observation: Incohérence architecturale avec les toitures existantes de la commune à pentes classiques.

**Les percements en toiture :** Observations du 28/01 de M. Alain Janssoone sur le registre de l'enquête publique : Les dispositions relatives aux percements en toitures autorisés pour zones UA et UB, et en particulier aux châssis de toit.

**Demande de modification souhaitée :** Modifier cette règle de telle sorte que la restriction des dimensions des châssis de toit soit applicable quelle que soit l'orientation de la toiture, en cohérence avec les prescriptions des Bâtiments de France.

Page 13 : grillage de clôture à définir avec grillage rural à torsion pour éviter les clôtures en panneaux rigides de zones industrielles.

Observation: La hauteur maximale des clôtures, ne devrait pas excéder 1,70 m, pour être en cohérence avec la commune voisine Milon-la-Chapelle, hauteur 1,70 m.

**Demande de modification souhaitée :** Hauteur maximale des clôtures 1,70 m sur rue.

**Limites de construction :** Observations du 17/01 de M. Alain Janssoone sur le registre de l'enquête publique : maintenir les prescriptions du POS en zone UB : 3 m minimum pour mur aveugle et 6 m avec ouvertures.

**Demande de modification souhaitée :** 3 m minimum pour mur aveugle et 6 m avec ouvertures.

Page 14 : Prescription à prévoir pour les menuiseries extérieures et volets en PVC (Polychlorure de vinyle) des nouvelles constructions ou rénovations, (Produits interdits en Europe du nord) pour éviter les mises en décharge lors de rénovation, produits difficilement recyclables, et toxiques en cas d'incendie.

**Demande de prescription souhaitée :** Proscrire les menuiseries extérieures et volets en PVC.

Page 55 : Zone UE : emprise au sol, hauteur, implantation des constructions, **non réglementées !**

Observation: Le village n'a pas pour vocation de développer des espaces en locaux collectifs, locaux administratifs, locaux industriels et logements sociaux ? ...

La zone UE doit être compatible avec le caractère rural du village et similaire en hauteur au bâti existant.

**Demande de modification souhaitée :** A réglementer comme la zone UB et similaire au bâti existant.

Page 69 : Zone UX : emprise au sol, hauteur, implantation des constructions, **non réglementées !**

Observation: Le village n'a pas pour vocation à être dénaturé par le développement de mini-zones industrielles avec la création de locaux ou d'entrepôts de commerce et d'activités de service.

Maintenir la zone UX de la source autour des bâtiments existants, pas d'extension possible dans la zone boisée.

Le plan de la zone UX ne fait pas ressortir la plateforme de 9 000 m<sup>2</sup> et sa voie d'accès.

Même réserve sur l'élargissement des zones UX du logis et du centre de Port-Royal.

La zone UX doit être compatible avec le caractère rural du village.

**Demande de modification souhaitée :** A réglementer comme la zone UB et similaire au bâti existant.

Observation générale:

Rien sur les piscines, prescriptions insertion + contraintes de voisinage

Rien sur les vérandas

Rien sur les abris de jardin, non réglementés, du type avec bâches en plastique ou tôles.

Page 112 : Zone A : renaturation des mares comblées (La mare des graviers sur le plateau de La Brosse, et d'autres ... Dans le village: la mare du curée) dans les années 70 et des haies arrachées dans les années 70 et 80.

Page 130 : Hôtel 1 place /20 m<sup>2</sup> : définition à la surface incohérente. Hôtel hors ville : 1 place de parking par chambre.

Observation: *Aucune mention de protection du Rhodon, de sa gestion lors de ses crues et de ses inondations avec des conséquences : des dommages aux habitations proches.*

*La vallée sera vulnérable au changement climatique avec des cascades de torrents d'eau importante en provenance des plateaux agricoles, déjà très présentes après de fortes précipitations de pluies et ses conséquences connues lors de ses débordements.*

**Demande de prescription souhaitée :** Un bassin de rétention des eaux pluviales de toiture, pour chaque nouvelle habitation ou rénovation d'habitation, avec puits d'infiltration, pour éviter le rejet dans le réseau communal afin de limiter les inondations.

**Pièce 4-2, règlement graphique :**

Observation: Le parc autour de la mairie, face à l'entrée du manoir de l'école, la zone Naturelle passe en zone UE secteur dédié aux équipements publics collectifs, et dans le tracé du Site Urbain Constitué.

**Demande de prescription souhaitée :** Ce parc est à sortir du tracé du SUC et à reclasser en zone N.

**Pièce 3, Orientations d'Aménagement et de Programmation / OAP :**

**Observation importante:** Le périmètre urbanisé de la commune évolue sur les espaces naturels protégés en opposition aux dispositions 7.2 et 7.3 de la charte 2011-2013 du Parc, avec le déclassement de la prairie de Launay de 2,45 ha classée zone Np pour la classer en zone AUe, et l'espace vert remarquable autour de la mairie classé N pour le classer UE.

Page 6 : Relation entre Vallée et le plateau.

**Demande de prescription souhaitée :** Des aménagements de bassin (exemple le bassin du plateau en lisière de la forêt de la Madeleine pour éviter les inondations sur la commune de Milon) ou une bande en prairie en lisière de forêt pour maintenir sur le plateau une partie du ruissèlement des eaux de pluies afin d'éviter les inondations en fond de vallée ou prévoir avec la commune de Magny-les-Hameaux la gestion de la vanne de barrage de l'étang de Port-Royal. Cet étang pourrait donc avoir une fonction, temporiser les crues, voire étaler ce phénomène des crues du Rhodon.

Page 13 : Caractéristiques et vocations du site.

Observation: C'est la porte ouverte à tous les excès avec des constructions + ou - bien insérées dans le paysage et peu respectueuses du bâti traditionnel qui fondent l'architecture locale et sa cohérence.

**Demande de prescription souhaitée :** Demande de modulation ou de modération du principe de la charte PNR1 de 20 log/ha pour maintenir un équilibre avec la population existante.

Page 13 OAP cœur de bourg :

**Demande de prescription souhaitée :** Les habitations de bourg sont à réaliser en cohérence avec l'habitat existant afin de préserver l'harmonie existante du cadre de vie des voisins et non au détriment de la valeur des biens fonciers des voisins au profit du lotisseur et du vendeur.

Page 16 OAP STEP :

**Demande de modification souhaitée :** Rendre la parcelle en zone naturelle protégée.

De reconsidérer le projet de la STEP, vu l'opposition du PNR, des deux contentieux juridiques en cours, l'opposition de la commune de Milon La Chapelle, l'abandon du Centre de Port Royal de l'assainissement collectif, du coût onéreux de la STEP qui n'est pas justifié.

Le coût de mise en conformité des habitations non-conformes n'a rien avoir avec le coût de la STEP (Les grandes installations à Saint Lambert et une partie importantes des habitations disposent de leurs Assainissements autonomes).

Une requête en référé devant le TA de Versailles a été déposée par l'aavre le 6 décembre 2017 Contre une délibération du 5 octobre 2017, par laquelle le Conseil municipal a approuvé un zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, pour les motifs suivants :

- Non-conformité avec la charte du Parc pour les zones humides classées protégées.
- Absence d'évaluation environnementale.
- Irrégularité de la procédure d'enquête publique, les insuffisances et les inexactitudes du dossier d'enquête publique.
- Méconnaissance du Code général des collectivités territoriales,
- Méconnaissance du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie, en contradiction avec ces objectifs.
- Méconnaissance du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du SAGE Orge-Yvette, en contradiction avec ces objectifs.
- Projet incompatible avec le SDAGE et le SAGE.
- Sur les insuffisances et inexactitudes du dossier d'enquête publique.

Veillez agréer, Monsieur Le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Eric Aynaud  
Président

**Pièce jointe :** Requête en référé devant le TA de Versailles de l'aavre le 6 décembre, dont voici le lien : <https://www.dropbox.com/s/qmكدt2tmh0dbro2/requete%20zonage%20d%27assainissement%2006%2012%2017.pdf?dl=0>