

REÇU LE - 5 OCT. 2017

Chevreuse, le 26 septembre 2017

Mairie de Saint-Lambert
A l'attention de Monsieur le Maire
→ Place Charles de Gaulle
78950 Saint-Lambert

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis votre projet de PLU, arrêté par délibération en date du 4 mai 2017 et reçu par nos services le 23 mai 2017. Les Personnes Publiques Associées disposent de trois mois pour rendre leur avis sur la compatibilité du PLU à la Charte du Parc.

Ainsi, le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse avait jusqu'au 23 août pour faire part à la commune de la compatibilité ou non du PLU avec les objectifs de la Charte.

Votre projet de station d'épuration n'étant pas sans soulever de grandes difficultés, le Parc n'a pu rendre son avis dans les délais légaux impartis, comme vous en avez été informé par la Directrice du Parc le 21 août dernier. Vous vous êtes accordés de façon informelle sur un délai supplémentaire pour la transmission de cet avis et sur la nécessité d'un débat avec les élus du Parc naturel régional.

Je vous prie de trouver ainsi l'avis du syndicat mixte du Parc qui a été débattu lors des commissions restreintes Architecture, Urbanisme et Paysage du Parc du 25 juillet et du 25 septembre 2017, cette dernière à laquelle vous avez participé.

Cet avis sera également envoyé au commissaire enquêteur lors de l'enquête publique du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président,
Yves Vandewalle

Yves Vandewalle


Conseiller départemental des Yvelines

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

Chevreuse, le 2 octobre 2017

Mairie de Saint-Lambert
A l'attention de Monsieur le Maire
Place Charles de Gaulle
78950 Saint-Lambert

Affaire suivie par la mission urbanisme du Parc

☎ 01 30 52 09 09

Référence : Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 4 mai 2017

Objet : Avis du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis votre projet de PLU arrêté par délibération en date du 4 mai 2017. Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après l'avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le Parc naturel régional est classé par Décret du Premier Ministre sur la base de son projet pour l'aménagement et le développement durables de son territoire. En approuvant la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les cinquante et une communes, les trois communautés de communes, les deux communautés d'agglomération, les départements des Yvelines et de l'Essonne, la Région et l'État se sont engagés à participer à sa mise en œuvre au regard de leurs compétences respectives. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions contenues dans la Charte. Ainsi, c'est au regard de la Charte du Parc que le présent avis est formulé.

D'une manière générale, le document est clair et pédagogique notamment en raison des nombreux schémas et illustrations qui en facilitent la compréhension. Les enjeux du patrimoine bâti et du paysage sont plutôt bien intégrés dans l'ensemble des documents constitutifs du PLU. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Entrée de bourg et Trame Verte et Bleue traduisent une volonté d'accompagner le développement communal tout en préservant ce qui fait la richesse de Saint-Lambert. Le règlement du PLU permet une densification adaptée et contextualisée. Globalement, le projet de PLU présenté est en phase avec les objectifs de la Charte et notamment les enveloppes urbaines qui doivent contenir l'urbanisation le temps de la Charte.

Néanmoins, certains points seraient à revoir afin de mieux garantir la compatibilité du PLU avec la Charte. D'une part, les OAP de densification en dents creuses (OAP du Bourg et de la Brosse) seraient à revoir afin de mieux prendre en compte les exigences de la Charte en termes de densification et d'intégration urbaine. D'autre part, la pertinence de l'implantation de la STEP sur des prairies identifiées en Zone d'Intérêt Ecologique à Conforter au Plan de Parc, se pose.

Château de la Madeleine - Chemin Jean Racine - 78 472 Chevreuse cedex. Tél. : 01 30 52 09 09 - Fax : 01 30 52 12 43

Courriel : accueil@parc-naturel-chevreuse.fr - www.parc-naturel-chevreuse.fr

Après avis des commissions restreintes Architecture, Urbanisme et Paysage qui se sont réunies le 25 juillet et 25 septembre 2017, le Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse ne peut émettre un avis favorable sur le projet arrêté de PLU tant que les réserves suivantes n'auront pas été levées :

1. L'encadrement des projets de logements dans les OAP du bourg et de la Brosse

La commune a choisi d'orienter son développement aussi bien par la densification naturelle de son tissu urbain que par l'urbanisation de dents creuses repérées au cours de l'étude foncière. Ces choix sont intéressants et correspondent aux enjeux d'urbanisme endogène portés par la Charte. Les sites retenus sont localisés sur le bourg de Saint Lambert et au hameau de la Brosse. Cependant, les projets proposés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seraient à revoir pour une meilleure optimisation du foncier et intégration urbaine et architecturale, permettant ainsi de garantir la compatibilité avec les enjeux de la Charte.

Le projet de centre bourg propose une forme urbaine et une densité d'opération qui ne répondent pas aux enjeux d'urbanisme durable attendus par la Charte. En effet, l'OAP du centre bourg prévoit la construction de trois logements sur une emprise foncière correspondant à 4000m² environ. En éliminant les surfaces de voiries et d'espace collectif, la densité nette (critère retenu par la Charte) avoisine les 11 logements à l'hectare. Celle-ci est largement inférieure aux 20 logements à l'hectare minimum préconisés par la Charte notamment au regard du contexte du projet : à proximité immédiate des équipements (notamment l'école) et au sein d'un espace transitoire entre le tissu ancien dense et un quartier pavillonnaire plus lâche. Elle est également en contradiction avec les objectifs communaux exprimés dans le PADD¹. Le secteur est d'ailleurs inclus dans les espaces préférentiels de densification au plan de parc. L'augmentation du nombre de logement permettrait d'optimiser le foncier et d'avoir un tissu urbain en phase avec son contexte urbain, une forme urbaine transitoire entre le secteur dense du bourg et le quartier pavillonnaire.

Par ailleurs, le schéma de l'OAP est le reflet d'un urbanisme assez basique, d'un découpage parcellaire organisé autour d'une desserte en impasse aboutissant à une raquette de retournement. Cette forme urbaine ne répond plus aux exigences de l'urbanisme d'aujourd'hui et aux ambitions communales d'avoir un développement communal durable et adapté à son contexte. Il conviendrait donc de favoriser des formes architecturales et urbaines denses, qualitatives et durables, une meilleure intégration paysagère du nouveau quartier. De la même façon, il serait possible de préciser la qualité des espaces publics attendus afin d'éviter la création d'une circulation en impasse avec giratoire. Il pourrait être demandé la création d'espaces communs partagés de convivialité, privilégiant les piétons et les circulations douces vers l'école.

Le secteur de l'OAP du Hameau de la Brosse avait également été repéré comme un secteur de densification préférentielle au plan de Parc. Le schéma de principe proposé est également assez basique ne s'appuyant pas sur les atouts de la parcelle. Une nouvelle construction serait implantée sur la mare existante actuellement au nord du projet. Il est regrettable que ce point de paysage et de biodiversité à l'échelle de l'opération et du hameau disparaisse. Par ailleurs, la voie de desserte de l'opération, en impasse, ne permet pas d'anticiper une urbanisation future sur les parcelles limitrophes à l'opération.

Lors de l'élaboration du PLU, la commune a sollicité les conseils du Parc sur ces sites ce qui avait permis de formaliser un certain nombre d'orientations en termes de forme urbaine,

¹ Axe 1.1 du PADD : Adapter les objectifs de densité des nouvelles constructions aux secteurs selon la structure urbaine et le contexte (environnemental, paysager...) afin de répondre à une densité moyenne nette de 20 logements par hectare

architecturale et paysagère mais également de densité d'opération. Des éléments concernant une première programmation avaient été exposés et travaillés avec la commune. Alors que le texte mentionne le fait que «les OAP ont été définies sous le conseil du PNR », il convient de rappeler que ces orientations n'ont été que peu reprises pour les deux projets. Les deux OAP pourraient être revues et enrichies par les éléments issus des études du Parc.

Par ailleurs, le texte introductif de ces deux OAP semble justifier les choix opérés en termes d'aménagement par les orientations contenues de la Charte. Notamment, les 0,55% de croissance démographique annuelle préconisés dans la Charte seraient un vecteur de justification du choix d'une densité faible des opérations. Il convient de rappeler que ce taux de croissance démographique ne constitue qu'une moyenne pour l'ensemble du territoire du Parc et que la Charte prône par ailleurs la recherche d'urbanisme endogène. La commune de Saint-Lambert a, en plus, retenu l'hypothèse d'une croissance démographique de 1.2% pour son projet communal, soit un taux supérieur à celui de la Charte.

2. La pertinence de l'implantation de la STEP

Le projet de STEP présenté dans le PLU est intégré au sein d'un zonage 1AUe qui s'étend sur deux parcelles de 2,45 ha. Positionné sur un secteur sensible en termes environnemental et paysager, en entrée de bourg sur une parcelle actuellement occupée par une prairie humide, ce projet d'équipement pose question au regard de son positionnement, de son intégration mais aussi de sa pertinence. Il met également à mal la cohérence globale du PLU.

Le site d'implantation retenu dispose de différentes protections réglementaires. En effet, il se trouve en Site Classé. Il est également reconnu en tant qu'espace naturel vecteur de biodiversité et a ainsi été acquis par le Conseil Départemental des Yvelines en tant qu'Espace Naturel Sensible. Le SAGE Orge-Yvette le répertorie comme une « prairie humide ». Enfin, les parcelles sont incluses dans une Zone d'Intérêt Ecologique à Conforter² (ZIEC) au Plan de Parc. Dans l'objectif 12, la Charte précise, pour ces secteurs,³ que « par leur forte sensibilité, ils n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles urbanisations, infrastructures ou équipements, à l'exception d'extensions mesurées de l'existant, les bâtiments et équipements nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles et aux aménagements liés à la gestion des sites naturels». Par ailleurs, il serait situé à 25 mètres du Rhodon. Au regard de la sensibilité environnementale du secteur, la construction d'un équipement public sur cette zone n'est pas pertinente.

En outre, ce projet de construction n'est pas cohérent avec le PADD et l'OAP Trame verte et Bleue. En effet, la prairie destinée à accueillir la STEP est repérée dans l'OAP trame verte et bleue comme un espace de prairie à protéger. De même, l'axe 3.1 du PADD et sa cartographie associée affirment la volonté communale de protéger réglementairement ces espaces de zones humides, et affichent la nécessité de protéger « les zones d'intérêt écologiques à conforter [...] identifiées par le plan de parc ». Les prairies humides sont aujourd'hui particulièrement fragiles et menacées. Ce projet irait ainsi à l'encontre de la volonté communale de les préserver et mettrait à mal sa politique de réouverture des fonds de vallée menée avec le PNR. Il conviendrait donc de rechercher un autre site sur la commune plus à même d'accueillir cet équipement public ou à défaut de prévoir une implantation à proximité immédiate des ateliers municipaux.

Par ailleurs, la justification du projet n'apparaît pas de façon évidente. En effet, le projet de développement de la commune porte sur un maintien des activités existantes et la construction de

² Les Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) sont « des ensembles de milieux naturels assez rares, ou des milieux plus rares mais moins bien conservés, et qui ne présentent plus aujourd'hui les cortèges d'espèces attendus »

³ Objectif 12 de la Charte, p. 73

14 nouveaux logements. Ces hypothèses de développement apparaissent modestes pour justifier de l'implantation d'une infrastructure aussi coûteuse et impactante en termes de paysage et de biodiversité.

Le Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse vous fait également part des observations, remarques et suggestions suivantes dans l'optique d'améliorer la prise en compte des dispositions de la Charte 2011-2023.

1. Améliorer la compatibilité avec le Plan de Parc

La commune a précisé sa volonté de s'inscrire dans les objectifs d'économie de foncier portés par la charte et le plan de Parc. Pour rappel, l'objectif stratégique 2 de la Charte du Parc a pour ambition de « *maintenir la vocation agricole, forestière et naturelle des espaces non urbanisés et de garantir leur continuité* ». Dans ce but, et afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles, le Plan de Parc définit les contours des espaces à dominante naturelle, forestière ou agricole à préserver. Symétriquement, sont dessinées les enveloppes urbaines à l'intérieur desquelles l'urbanisation doit être contenue.

Néanmoins, certaines zones urbaines ne correspondent pas aux enveloppes urbaines du plan de Parc. Selon leur affectation et le contexte, différentes solutions peuvent être envisagées afin de maintenir la compatibilité du PLU avec le Plan de Parc. Dans le secteur du Logis, le Plan de Parc avait soustrait de l'urbanisation un fragment des parcelles 630 et 160, de part et d'autres de la rue du Moulin, ces parcelles étant déjà par ailleurs construites. Néanmoins, étant donné leur proximité avec le Rhodon, il semblerait cohérent de prolonger la bande d'inconstructibilité mise en place le long des cours d'eau, sur l'ensemble de ce secteur (parcelles 371, 374 et 175) et plus globalement en zone UA. En entrée de bourg, dans la zone UH, très peu dense, la parcelle n°359 avait été exclue du Plan de parc. Se trouvant également dans la lisière des 50 mètres du SDRIF, il semblerait plus logique de l'inscrire en zone Naturelle.

2. Approfondir les justifications du projet démographique

Les hypothèses retenues pour les objectifs de croissance démographique de la commune comprennent un desserrement démographique stable ou en légère baisse. Concrètement, cela signifierait que les familles conserveraient le même nombre de personnes en moyenne, ou que leur taille augmenterait légèrement. Ces hypothèses vont à l'encontre des tendances démographiques observées en France comme sur le territoire du Parc. Si cette tendance communale devait être maintenue, il conviendrait de justifier plus clairement ces hypothèses de développement.

3. Compléter la prise en compte du paysage

Le diagnostic gagnerait à dégager plus clairement les grandes tendances d'évolution du paysage : fermeture des fonds de vallées, simplification des paysages du plateau agricole, privatisation du paysage par les grandes propriétés,... Ces éléments sont présents dans le Plan Paysage et Biodiversité des Vallées de l'Yvette qui aurait pu étayer et préciser les enjeux paysagers du PLU. La carte des filtres visuels sur la thématique de la fermeture des vues est peu claire⁴.

L'impact de l'urbanisation du hameau de la Brosse sur le paysage du plateau pourrait être abordé dans le diagnostic comme dans l'ensemble du PLU. En effet, la question de la lisière urbaine pourrait être un axe fort de projet : des orientations pourraient ainsi être données sur les routes et chemins qui cernent le hameau pour prévoir des plantations par exemple...

La volonté communale de protection des paysages transparaît dans le PLU. Ainsi l'outil des cônes de vue permet de protéger les perspectives les plus marquantes de la commune⁵. Ce repérage pourrait

⁴ P.45 du diagnostic territorial

⁵ Le point de vue depuis le hameau de la Brosse n'est pas reporté au règlement graphique.

être complété. L'inventaire des végétaux à protéger pourrait inclure le nouvel alignement d'arbre le long de la RD 91, non pas pour le caractère remarquable des arbres, mais plutôt pour mettre en évidence la correspondance paysagère entre cet alignement d'arbres et l'axe historique qu'il souligne.

L'encadrement réglementaire des clôtures pourrait être adapté selon les zones afin de correspondre plus finement au contexte. En zone UX, le long de la RD91, le choix des palissades en bois risque de générer une fermeture visuelle complète et un isolement du site (pour la faune également). Un simple grillage agricole serait peut-être plus adapté. En zone UH, N, Np et Ap, les murs ne correspondent pas au caractère naturel de la zone. Il serait intéressant de les restreindre uniquement à une clôture agricole, une haie ou l'absence de clôture, notamment en zones Np et Ap. Les zones d'équipements publics peuvent appeler des remarques similaires, en particulier pour les services techniques⁶ un grillage doublé d'une haie basse serait plus intéressant.

4. Préciser l'analyse et le recensement des enjeux environnementaux

Globalement le rapport de présentation présente de façon claire et pédagogique les enjeux environnementaux. La qualité de l'OAP Trame Verte et Bleue est à souligner. Néanmoins, quelques éléments peuvent être ajoutés concernant notamment les ZNIEFF de type 1, au nombre de 5 sur la commune⁷ : en effet, quatre secteurs manquent dans la description des ZNIEFF.

Les sites de biodiversité du Plan de parc (SBR et ZIEC) pourraient être introduits dans le chapitre « espaces de biodiversité à relier »⁸ ou bien au niveau TVB. Ils sont au cœur des justifications du zonage Np alors qu'ils n'ont pas vraiment été présentés dans le diagnostic. Cela permettrait d'introduire l'enjeu milieux ouverts / prairies de fond de vallée.

Les protections réglementaires (ZNIEFF 1 et Natura 2000)⁹ ne recensent pas l'ensemble des milieux humides. Ainsi, de nombreux milieux humides de la vallée ne sont pas protégés, notamment des boisements ou encore les prairies du moulin de Fauveau ou à l'amont celles de Champ Garnier.

Il faudrait distinguer les zones humides bénéficiant d'une protection réglementaire de type Znieff de type I et Natura 2000, et ajouter les secteurs qui ne sont pas couverts par ces deux zonages.

La carte répertoriant les prairies humides à maintenir peut être complétée¹⁰.

5. Préciser les enjeux patrimoniaux

La thématique du patrimoine est bien intégrée au projet de PLU, notamment dans le PADD. Dans le rapport de présentation les éléments sont bien développés, décrits, argumentés d'un point de vue historique. La morphologie urbaine et du bâti est traitée, complétée par des indications sur les caractéristiques architecturales. Quelques contre-sens patrimoniaux seraient néanmoins à corriger¹¹. Par ailleurs, l'annexe 7 qui doit présenter la liste des bâtiments protégés est absente. En l'état actuel, seul le plan de zonage permet de les recenser.

6. Préciser l'évolution des activités économiques dans le règlement

Un cône de vue supplémentaire être ajouté dans la perspective de la RD91 après le nouveau rond-point.

⁶ Un règlement spécifique aux services techniques autorise le grillage non doublé.

⁷ Diagnostic, p.26 : Ajouter les secteurs suivants :

- « Gîtes à chiroptères de Port-Royal-des-Champs » (N°110020245)
- « Prairie humide de la Gravelle » (N°110001498)
- « Prairie humide et boisement marécageux de la Poufille » (N°110020283)
- « Mare de Vaumurier » (N°110020284)

⁸ P.29,30 du rapport de présentation

⁹ OAP TVB, p.5

¹⁰ OAP TVB, carte p.8 : ajouter les prairies humides du moulin Fauveau, ainsi qu'un aplat vert sous le cône de vue

¹¹ A- Les ouvertures du bâti rural sont irrégulières à l'origine (et c'est ce qu'il faut essayer de préserver) –p.73 du diagnostic.

B- Le bâti s'organise autour d'une cour commune. p. 74 du diagnostic

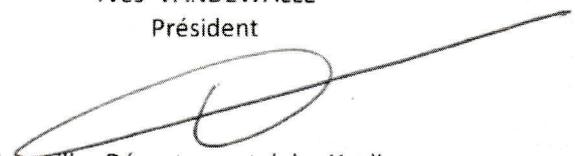
C- Ce repérage patrimonial du PLU s'appuie sur les documents fournis par le PNR et notamment le diagnostic patrimonial de 1995 reprenant l'inventaire du Ministère de la Culture (p. 76 des justifications)

Les activités de la zone UX sont autorisées à condition de rester dans l'emprise des bâtiments existants. Les conditions d'implantation d'une activité de restauration ne sont pas précisées. Il conviendrait de les préciser d'autant que l'emprise au sol n'est pas réglementée sur la zone. Par ailleurs, il semble assez peu pertinent d'y autoriser le commerce de détail, au risque de fragiliser le potentiel commercial de la zone Ua, plus dense et plus favorable à ce type d'activités. De la même façon il serait préférable de concentrer les commerces de détail et activités de service recevant du public dans la zone Ua en l'interdisant en zone UB, afin de favoriser une centralité et permettre l'implantation durable de petits commerces.

L'équipe du Parc se tient à votre disposition pour préciser et détailler ces différents points et pourra vous accompagner dans l'intégration de ces propositions à votre document.

Vous remerciant d'avoir associé le Syndicat mixte du Parc à l'élaboration du PLU de Saint-Lambert, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Yves VANDEWALLE
Président



Conseiller Départemental des Yvelines