

Saint-Lambert-des-Bois

Observations de l'aavre sur la modification n°1 du PLU lors de l'enquête publique.

Communiquées le 16 janvier 2023 au commissaire enquêteur.

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€.**

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.

B) 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 bâti ancien de type village rue (et de ce fait typiquement peu dense avec des maisons en 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 densification 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.

C) Zone ND - Rappel POS 2007 zone naturelle qui convient de protéger.

Reclasser en zone ND **les zones UX en zone EBC** hôtel et prieuré, **les zones UX** la source, l'hôtel et ITEP, **les zones UE** école, mairie, atelier municipal.

Rappel PLU 2018 non conforme: illégal en raison de l'absence de réglementation de la construction en site classé: en emprise au sol, en hauteur et en implantation de la construction, et **sans l'autorisation spéciale du ministère de l'environnement.**

Rappel POS 2007 positif, avec réglementation et identification des 5 secteurs de NDa à NDe.

Il s'agit d'une zone naturelle, comprenant des espaces boisés faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger.

Elle comprend cinq secteurs :

- le secteur NDa réservé à l'enseignement et aux activités tertiaires et/ou de services sans nuisance,
- le secteur NDb réservé aux activités sportives,
- le secteur NDc réservé au Prieuré St Benoît,
- le secteur NDd réservé à l'exploitation de la source
- le secteur NDe réservé aux activités tertiaires et/ou de services sans nuisance.

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 faitage.

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.