



Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été voté par le Conseil Municipal en juillet 2018 pour Saint-Lambert, remplaçant, en le modifiant, le Plan d'Occupation des Sols (POS) qui régissait les règles d'urbanisme en vigueur jusque là. **Il nous semble important de revenir sur ce PLU.**

Les justifications du projet d'un PLU présenté par le Conseil Municipal en 2016 : préserver les caractéristiques du tissu ancien, permettre l'évolution du tissu pavillonnaire, permettre la densification du tissu urbain diffus tout **en préservant les zones agricoles et naturelles**, permettre l'évolution des zones d'activités et de services de la commune, etc.

1) Modifications proposées en 2016 et adoptées en 2018:

1.1) Les surfaces des zones à urbaniser, votées:

- **10 ha, sans réglementation** (Page 44 du règlement écrit) **dans un site triplement classé !** pour les 3 parcelles en zone «UX» classée à dominante d'activités artisanales, c'est là un **changement incompréhensible**, une telle décision sera lourde de conséquences. Elles étaient au **POS de 2007** en zone NDa, NDd, et NDe (ND **Zone naturelle à protéger** avec l'**extension mesurée des bâtiments** existants, «a» secteur réservé à l'enseignement, aux activités tertiaires et de services, «d» réservé à la source, «e» réservé aux activités tertiaires et de services.)

- **24 ha, avec réglementation**, pour les 3 zones UA, UB et UH, classées habitation, du bourg et des hameaux de Vaumurier et de La brosse.

- Les surfaces des zones à urbaniser sont **inscrites** dans le tracé du périmètre du **site urbain constitué** (SUC).

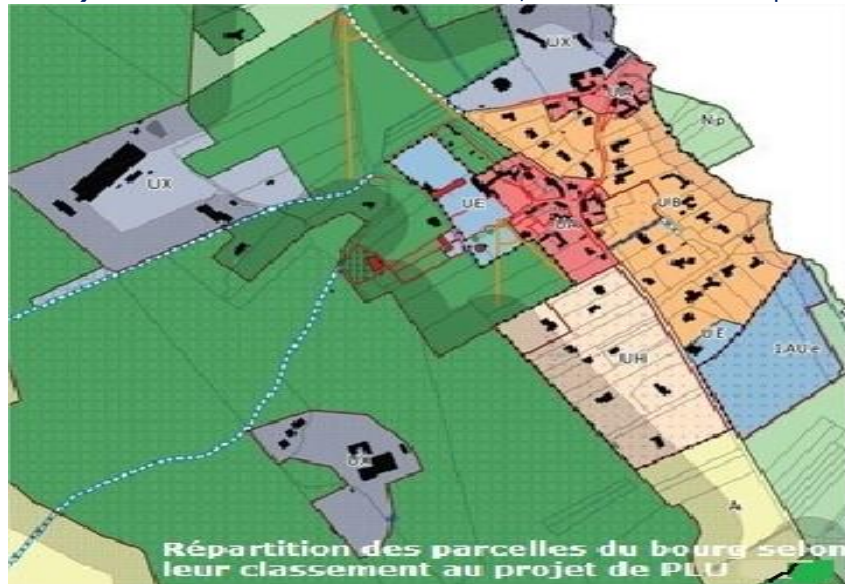
1.2) Liberté totale de construction laissée dans les 3 zones UE, UX et Aue, et une omission ... :

- La volumétrie et les implantations des constructions dans ces 3 zones au profit des propriétaires suivants: l'école (Page 36 du règlement écrit UE), terrain mairie (UE), Centre de Port Royal (UE), la source (UX), le Manoir de Sauvegrain (UX), l'ITEP (UX), l'atelier municipal (UE), la clinique équine (UX), l'aire jeu de boules (UE) et Tout Faire Matériaux (UX), elles sont **sans réglementation d'emprise au sol, d'implantation et de hauteur** (!!!!) dans ce site **triment classé**.

Pourquoi avoir voté une telle plus-value foncière pour ces 3 zones, de surcroît au détriment des autres propriétaires qui subiront une **moins-value immobilière** du fait de la **défiguration** et de la **perte de caractère** de notre village.

1.3) Commissaire enquêteur, son avis n°6 non retenu: soumettre **les zones d'équipements publics** (quand elles sont visibles et que cette contrainte est possible sans pénaliser leurs fonctionnalités) **aux mêmes contraintes architecturales que les zones d'habitat.**

1.4) Chez les moines : une **omission**, le Prieuré et sa Chapelle ne figurent pas sur les 3 plans du règlement graphique.



| PROJET DE PLU | | SURFACES (en ha) | |
|--|---|------------------|--|
| LES ZONES URBAINES (dans le SUC) | | | |
| UA | Tissus anciens bourg et hameau | 6,07 | |
| UB | Extension à vocation habitat | 13,60 | |
| UH | Secteur habitat bordant espaces naturels | 4,63 | |
| UE | Secteur équipements collectifs et loisirs | 1,69 | |
| UX | Zone à dominante activités artisanales | 10,14 | |
| TOTAL | | 36,13 | |
| LES ZONES A URBANISER (dans le SUC) | | | |
| 1AUe | Zone à urbaniser à vocation équipements | 2,45 | |
| TOTAL | | 2,45 | |
| LES ZONES NATURELLES | | | |
| N | Zone naturelle | 334,38 | |
| Np | Zone naturelle protégée | 42,33 | |
| TOTAL | | 376,71 | |
| LES ZONES AGRICOLES | | | |
| A | Zone agricole | 236,79 | |
| Ap | Zone agricole protégée | 10,04 | |
| TOTAL | | 246,83 | |
| TOTAL | | 662,12 | |

1.5) L'espace du Manoir de l'école, surface de la parcelle 1,69 ha, classé UE au POS :

Maintenu en zone urbanisable « UE » mais sans réglementation d'emprise au sol, d'implantation et de hauteur, **dans ce site triplement classé (!!!!).**

Il est aussi inscrit dans le tracé du périmètre **du site urbain constitué**, le SUC

Il aurait dû être classé zone UE protégée avec la réglementation de la zone UA



2) Modifications proposées en 2016, mais modifiées en 2018.

Les **ambitions de la mairie** à une urbanisation des espaces naturels **ont été réduites:**

2.1) Préservation de l'espace vert remarquable autour de la mairie:

La **zone Naturelle de plus de 4 000 m²** déclassée en zone urbanisable UE dans le projet de PLU pour l'enquête publique, **sans aucun projet présenté**, est maintenue en zone Naturelle **dans le PLU approuvé**, grâce aux différentes actions CDPENAF, UAPNR et AAVRE.

2.2) La prairie de Launay de 2,45 ha : Classée zone Naturelle humide protégée au POS.

Pour l'enquête publique elle a été classée en zone Aue, à vocation d'équipements pour 5 789 m² et en extension future du bourg pour 1,9 ha. Grâce à la CDPENAF (Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) le déclassement n'a pas été validé. Elle est maintenue dans le PLU approuvé en zone Naturelle Protégée à l'exception de 5 789 m² en zone Aue pour un projet de station d'épuration de 700 équivalents habitants avec un bourg de 200 habitants.



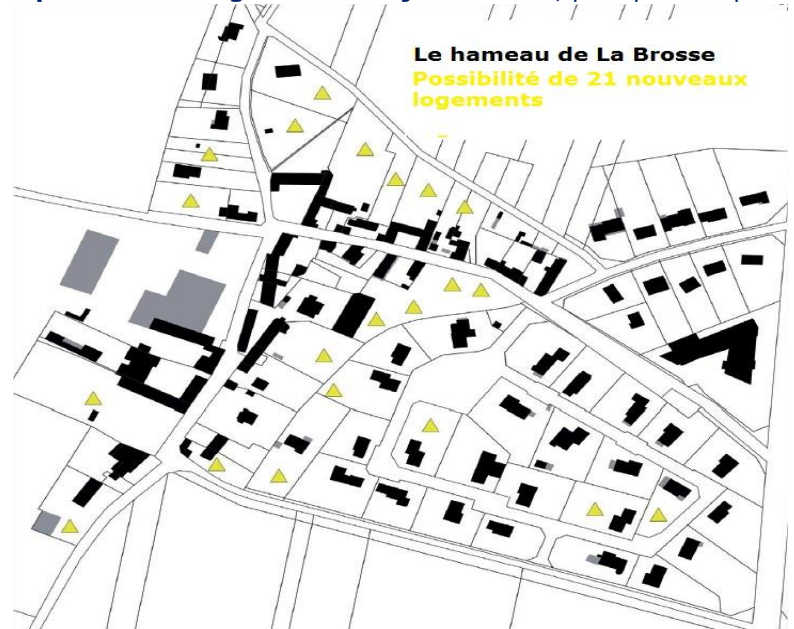
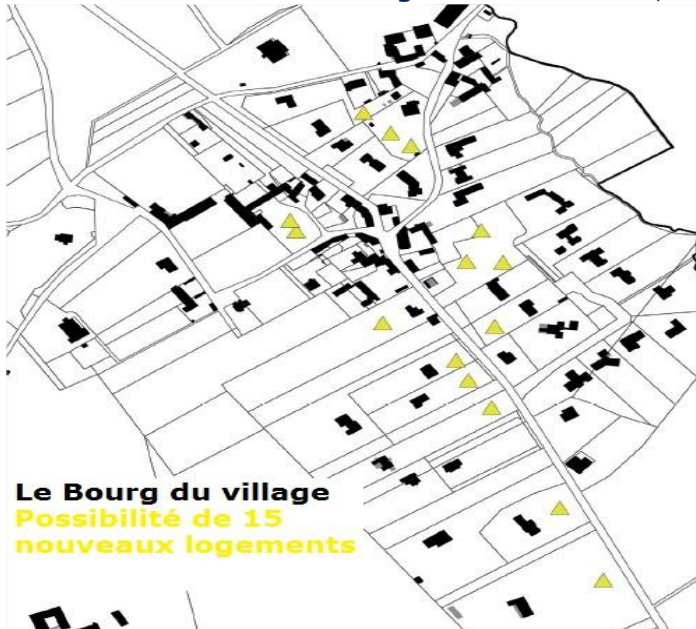
2.3) Orientations d'Aménagement Programmé (OAP):

Elles visent à définir les intentions d'aménagement sur un secteur donné, pour exemple le projet « entrée du bourg » avec 5 à 7 logements, pour lutter contre l'étalement urbain par une **concentration de l'urbanisation dans les zones UH et UA**, exceptée la zone UA du centre bourg. Le PLU permet en zone UH et UA la découpe de propriétés en parcelle constructible de 500 m², sauf UA du centre bourg.



3) Projet de réserve foncière pour les constructions futures des 10 prochaines années.

- Extension de 20% dans les 10 ans avec **36 nouveaux logements** (triangles jaune) (projet de la Commission municipale 2016 avec 45 nouveaux logements dont 9 logements pour le centre bourg, heureusement non retenus par la Commission, ramené à 3 pour garder son caractère village et non lotissement), le **bourg 15** et le hameau de **La Brosse 21**.
- **Le potentiel d'accueil atteint largement l'objectif des 14 logements** visé dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), guide fixé par le Préfet pour l'établissement du PLU.
- La commune avec ses **178 logements** fait du zèle, elle **dépasse de 24 logements l'objectif de 14**, presque le triple !



Conclusion :

- Le **PLU** est d'une **lecture difficile**, trop de documents, **certain de plus de 100 pages** (justifications du Projet 185 pages), la Mairie aurait pu en donner une présentation plus claire accessible au lecteur ordinaire (Seule une présentation orale a été faite lors d'une réunion d'information, bien antérieure à la sortie du PLU, par une personne du cabinet Cittanova qui a aidé la Mairie à concevoir ce PLU).
- Il n'est pas question de revenir sur le PLU voté, mais il met en lumière les intentions d'élus qui cherchent une **urbanisation rampante**, c'est à dire une **densification des constructions** et des **constructions sans réglementation**.
- Les habitants dans leur majorité souhaitent-ils une telle densification ?
- Que les **électeurs** profitent des prochaines élections municipales pour faire connaître leurs **véritables attentes** !

L'aavre et le Collectif d'Habitants de Saint-Lambert-des-Bois,
pour la transparence de la vie publique.

www.aavre.org & <http://saintlambert.kanak.fr/>