

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-LAMBERT-DES-BOIS

RAPPORT DE PRESENTATION

RESUME NON TECHNIQUE

ARRETE LE

04 mai 2017

APPROUVE LE

05 juillet 2018

PIECE DU PLU

1.3



SOMMAIRE

1. SITE ET SITUATION	4
1.1. Le territoire et les objectifs de l'élaboration du PLU.....	4
1.2. Le contexte supra-communal.....	6
2. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL	11
3. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT	16
4. LES OBJECIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE	18
4.1. Les zones urbaines et à urbaniser.....	18
4.2. Les zones naturelles et forestière.....	21
4.3. Les zones agricoles.....	21
5. LES AUTRES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLU	22
5.1. Favoriser l'accueil des nouvelles constructions au sein du tissu en préservant les caractéristiques urbaines locales.....	22
5.2. Intégrer la protection de l'environnement et la qualité paysagère.....	23
5.3. Encadrer l'évolution du bâti dans les espaces agricoles et naturels.....	23
5.4. La protection des lisières du massif boisé.....	24
5.5. Préserver les vues sur le grand paysage.....	24
6. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	25

Le plan local d'urbanisme de Saint-Lambert-des-Bois **fait l'objet d'une évaluation environnementale** en application des articles R. 104-8 et R.104-9 du code de l'urbanisme. Elle implique, conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme que le rapport de présentation :

« 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

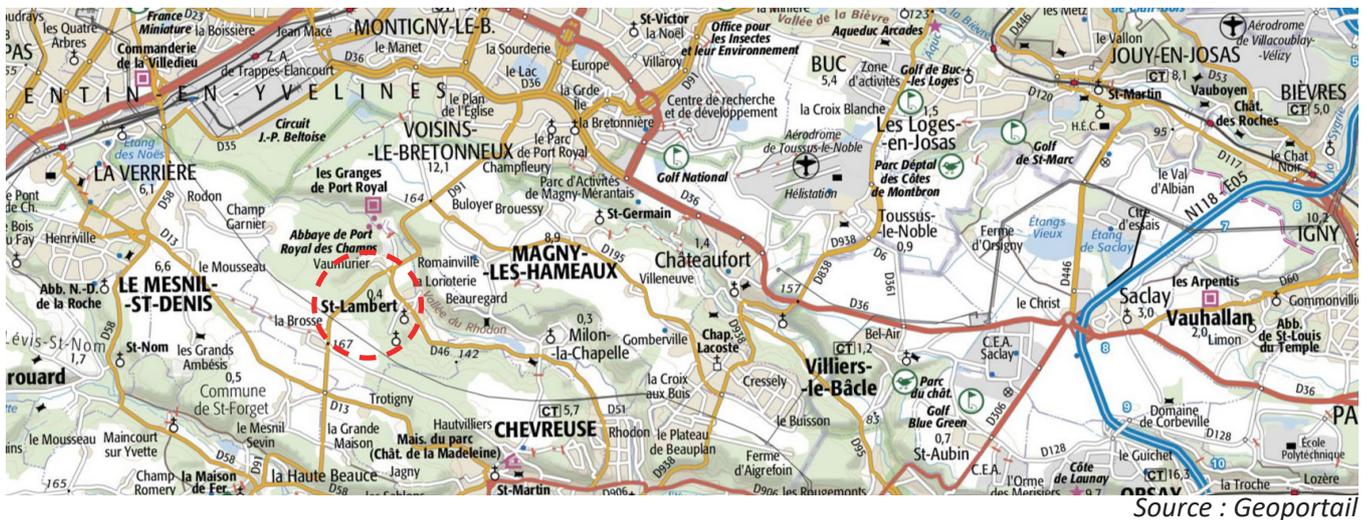
1 SITE ET SITUATION

1.1. Le territoire et les objectifs de l'élaboration du PLU

La commune de Saint-Lambert-des-Bois est inscrite dans la région Ile-de-France, à la limite entre les Yvelines et l'Essonne. Au sens de l'INSEE, la commune est située à la porte de l'agglomération parisienne. En effet, la commune est implantée à proximité de pôles d'équilibre et d'un réseau routier important qui permettent de relier la commune aux différents pôles de centralité.

Des secteurs d'urbanisation préférentiels sont identifiés sur Saint-Quentin-en-Yvelines, Trappes et Maurepas, des villes, au nord de la commune. Une proximité avec le réseau ferroviaire permet également à la commune de s'inscrire dans un réseau de déplacements importants : réseau ferroviaire au nord et à l'est de la commune.

La commune de Saint-Lambert-des-Bois est inscrite au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.



Le POS de Saint-Lambert, approuvé le 15/01/1986, révisé le 04/03/2002, et modifié le 21/12/2007, est révisé afin de le mettre en compatibilité avec la loi SRU, la nouvelle charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (2011), le SDRIF et la loi ALUR.

Par délibération du 2 octobre 2014, le Conseil Municipal a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Il s'inscrit dans un contexte local et national en évolution.

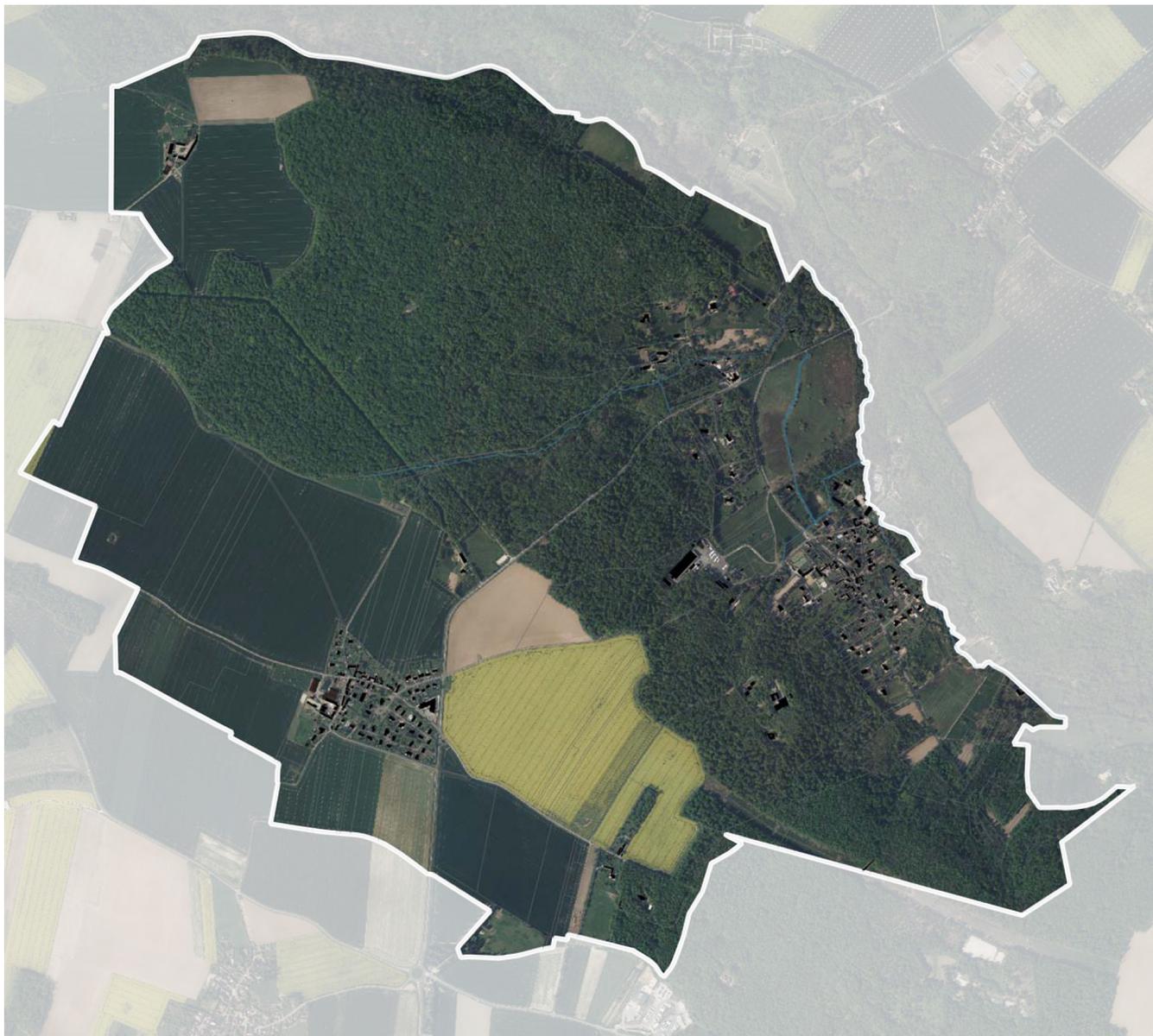
Les objectifs poursuivis par la commune et décrits dans cette délibération de prescription du PLU sont de :

- Redéfinir le document d'urbanisme pour l'adapter à l'aménagement actuel de la Commune et aux objectifs de développement de la commune ;
- Permettre la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la nouvelle charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- Veiller à une utilisation économe des espaces encore disponibles dans les zones bâties;
- Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels, en accord avec les orientations de la charte du PNR. Il s'agira de veiller à la qualité des paysages notamment en entrées de village.

La commune doit également prendre en compte les documents supra-communaux :

- Le Schéma Directeur Régional d’Ile-de-France* (SDRIF)
- La Charte du Parc Naturel Régionale de la Haute Vallée de Chevreuse* (PNR)
- Le SAGE Orge-Yvette et le SDAGE Seine-Normandie

Par ailleurs, le plan local d’urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l’urbanisme.



LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE

Armature territoriale :

Saint-Lambert se situe en périphérie ouest de l'île-de-France et est considérée comme une commune rurale du SDRIF de 2013 qui englobe 674 communes.

Développement urbain :

Aucune proposition de développement urbain ou de projet n'est exprimée sur le territoire de Saint-Lambert.

Cependant, au même titre que l'ensemble des communes rurales ne comportant pas de gare, le développement choisi par la commune devra permettre une «densification des espaces d'habitat» et une «densification humaine» de l'ordre de 10%.

Le paragraphe 1.4.1 du présent document « Des objectifs en logement en accord avec les documents supra-communaux» présente comment le projet de développement choisi par les élus permet de répondre aux objectifs du SDRIF.

Par ailleurs, une extension de l'ordre de 5% des tissus urbains existants est autorisée.

Massif Boisé :

Le SDRIF prévoit dans ses orientations que les lisières des espaces boisés doivent être protégées. « En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué ».

« Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière;
- L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois;
- L'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole. »

Le Site urbain constitué de la commune de Saint-Lambert est défini par l'ensemble des zones urbaines (UA, UB, UH, UE et les zones UX en continuité du tissu urbain) et se conforme aux enveloppes urbaines du Plan de Parc du PNR HVC.

L'article 1.2. du règlement écrit de toutes les zones précise :

Dans les zones U :

« A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif ».

Dans les zones A et N :

« A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus définis ci-après.

La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. »

Dans les zones A et N à l'exclusion des secteurs Ap et Np :

« A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif. » carencés du cœur de métropole. »

LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

Le projet de PLU s'est attaché à décliner à son échelle le Plan de Parc du PNR HVC dans un souci de compatibilité.

Enveloppes urbaines :

La définition des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU s'est faite en cohérence avec les enveloppes urbaines figurant au Plan de Parc du PNR HVC repris ci-dessous.

Au total, les zones urbaines du règlement graphique du PLU représentent 36,13 hectares. Les enveloppes urbaines du Plan de Parc du PNR HVC représentent 35,4 hectares. La zone à urbaniser pour la station d'épuration représente 2,45 hectares. Le projet prévoit cependant une faible artificialisation du sol.

Par ailleurs, les OAP habitat sont toutes localisées dans les espaces préférentiels de densification inscrits au Plan de Parc.

Secteurs paysagers prioritaires :

Le plateau agricole et les clairières de la vallée du Rhodon sont compris dans le périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Cette distinction est traduite au travers du PLU par la définition d'une zone Np dans le fond de vallée et A sur le plateau agricole. A ce titre, la constructibilité de ces secteurs est très largement réduite.

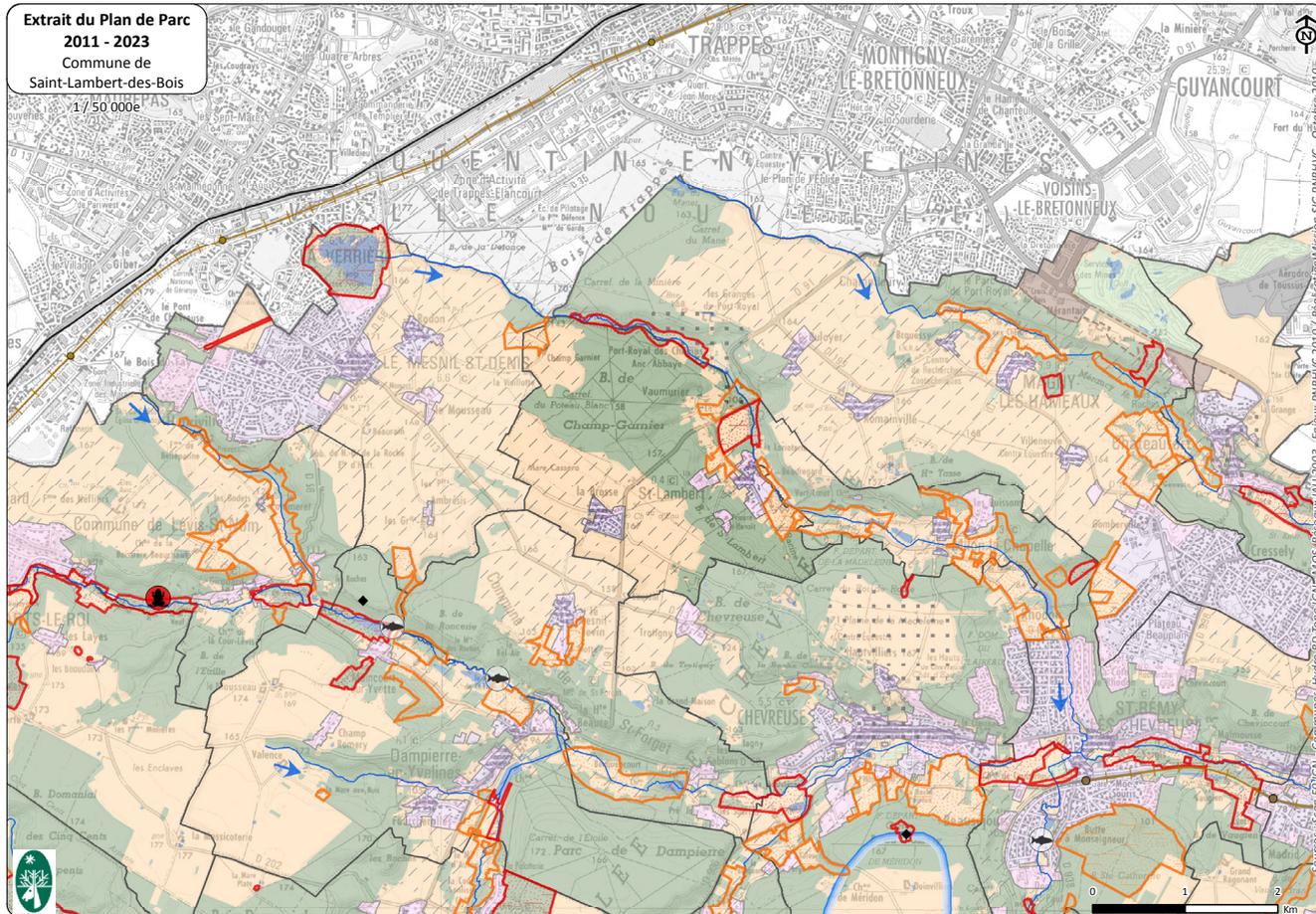
Les sites de biodiversité remarquables et les Zones d'intérêt écologique à conforter:

Les SBR et ZIEC inscrits au Plan de Parc du PNR HVC sont traduits dans le PLU au travers de sous-secteurs des zones Naturelles et agricoles :

Les secteurs Np et Ap correspondent aux espaces remarquables. Ces secteurs réduisent les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol du fait de la forte sensibilité environnementale et paysagère de ces espaces. Ils correspondent aux zones naturelles sensibles correspondant aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc (SBR et ZIEC).

Continuités écologiques:

Les éléments de continuité écologique participant à la trame verte et bleue sont identifiés au titre du L151-23 du CU, au titre desquels : les alignements d'arbres, les zones humides portées à connaissance par le SAGE Orge-Yvette et les mares, moulières et étangs.



Extrait du Plan de Parc du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse

COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE SEINE NORMANDIE ET AVEC LE SAGE ORGE-YVETTE

En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement, le SDAGE Seine-Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur les deux tiers des cours d'eau et sur un tiers des eaux souterraines.

8 défis majeurs ou enjeux ont été définis et sont les suivants :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Ces 8 défis s'organisent autour de deux grands leviers : « Acquérir et partager les connaissances » et « Développer la gouvernance et l'analyse économique ».

Le SAGE Orge-Yvette a été révisé et approuvé le 2 juillet 2014. Il poursuit les engagements suivants :

- Cohérence et mise en œuvre du SAGE révisé
- Qualité des eaux
- Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides

- Sécurisation de l'alimentation en eau potable

Le SAGE fixe comme objectif la mise en bon état du Ru de l'Écosse Bouton à horizon 2020. Le SAGE a notamment pour objectif la préservation des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme à travers l'enjeu «*Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides*», il préconise la gestion du lit mineur et des berges.

Qualité des eaux

Le règlement écrit reprend à l'article 3.2 les prescriptions du SAGE Orge Yvette concernant la limitation des débits de fuite et la gestion des eaux à la parcelle :

« Les constructions se conforment au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et sont systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Si la mise en œuvre du « zéro rejet » n'est pas possible, les débits de rejet dans le milieu sont régulés selon un débit de fuite fixé par le SAGE Orge-Yvette.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La vidange des eaux des piscines individuelles doit se conformer au règlement d'assainissement du SIAHVVY. Elles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées au réseau de collecte des eaux pluviales sous les conditions suivantes :

- Le début du rejet doit être inférieur à 10L/s
- Le traitement des eaux doit être arrêté 15 jours avant la vidange
- Une grille doit être installée pour retenir les objets flottants
- La vidange doit être interrompue en cas de fortes pluies. »

Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides :

> SAGE CE.1. préconisation visant la gestion du lit mineur et des berges

Le règlement écrit précise à l'article 1.1. que sont interdites «Toutes constructions dans une bande de 25 mètres de chaque côté du Rhodon». En zone UA, sont interdites «toutes constructions dans une bande de 10 mètres de chaque côté du Rhodon» (article 1.1.) «Au-delà de la bande d'inconstructibilité de 10 mètres du Rhodon, dans une bande entre 10 et 15 mètres de part et d'autre du Rhodon, sont seules autorisées les annexes légères non maçonnées» (article 1.2.). Ces bandes d'inconstructibilité sont reportées sur le document graphique.

> SAGE ZH.4. Préservation des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme.

Les documents locaux d'urbanisme tiennent compte dans leur document cartographique des zones humides identifiées par le SAGE (carte ZH1) ou par les autres collectivités du territoire. Ils prennent en compte en particulier les enjeux spécifiques identifiés sur les zones humides prioritaires (carte ZH2) en intégrant ces dernières dans un zonage spécifique et en précisant les dispositions adaptées dans leur règlement en vue de leur préservation.

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-23 les zones humides portées à connaissance par le SAGE Orge-Yvette et le PNR HVC. Le règlement écrit précise à l'article 2.3.4:

« Les zones humides sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette.

Les mares, mouillères ou étangs à préserver ont été repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée ou une mare au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

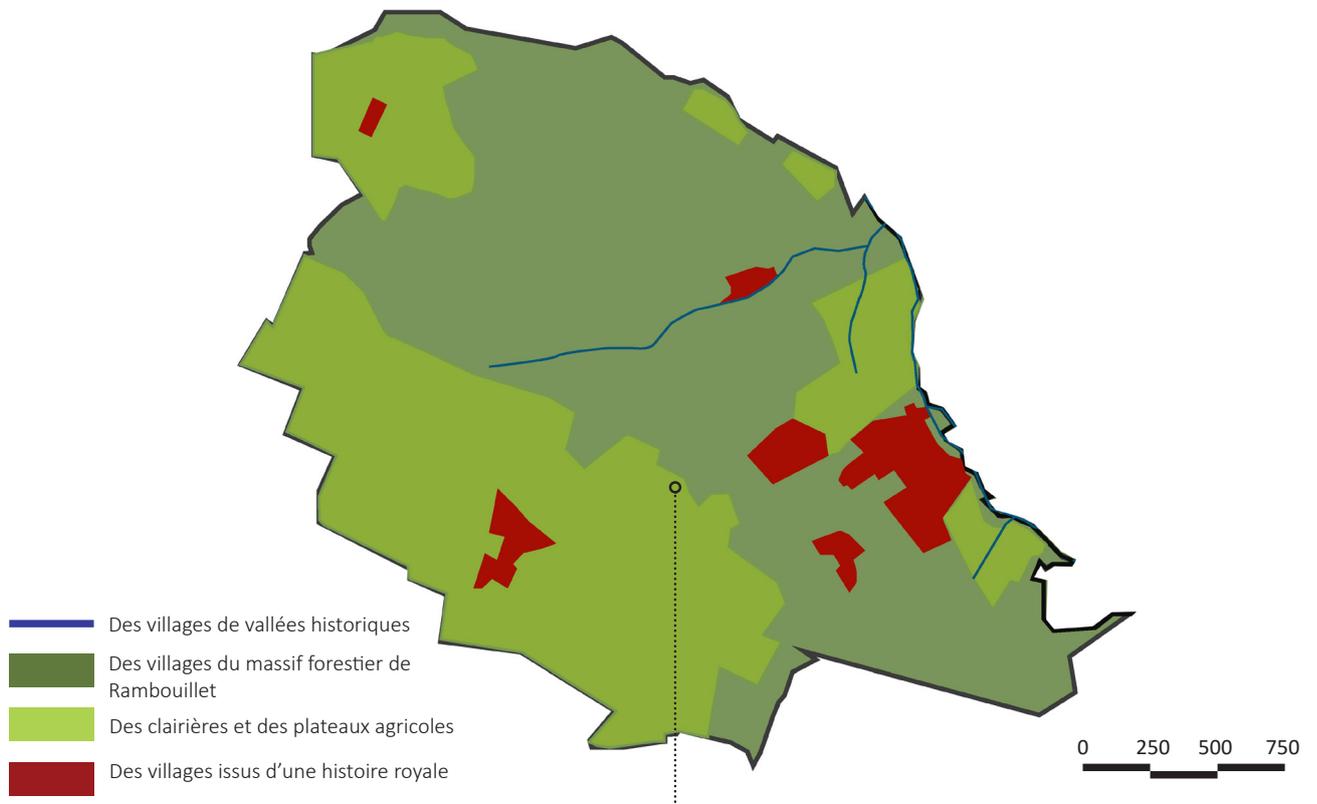
La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 mètres des mares et zones humides identifiées. »

2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Quatre entités paysagères

Saint-Lambert-des-Bois est composé de quatre grandes entités paysagères, qui sont de véritables clés de lecture quant au développement historique de la commune. L'histoire du village est directement liée à l'histoire de Port-Royal. Le Rhodon, cours d'eau passant sur la commune, prend sa source à proximité de Port-Royal des Champs se jette dans l'Yvette à St Rémy-les-Chevreuse après avoir parcouru 9.7km. L'eau en cœur de bourg est à l'origine des premières emprises bâties sur la commune. Le village de Saint-Lambert s'est développé au creux de la vallée, encadrée de part et d'autre par le massif forestier de Rambouillet. Le hameau de La Brosse s'est développé sur le plateau de la commune. Les clairières en fond de vallées et les plateaux agricoles renforcent le caractère paysager de la commune. Cinq entités bâties se sont dessinées au cœur de ces différentes entités paysagères.

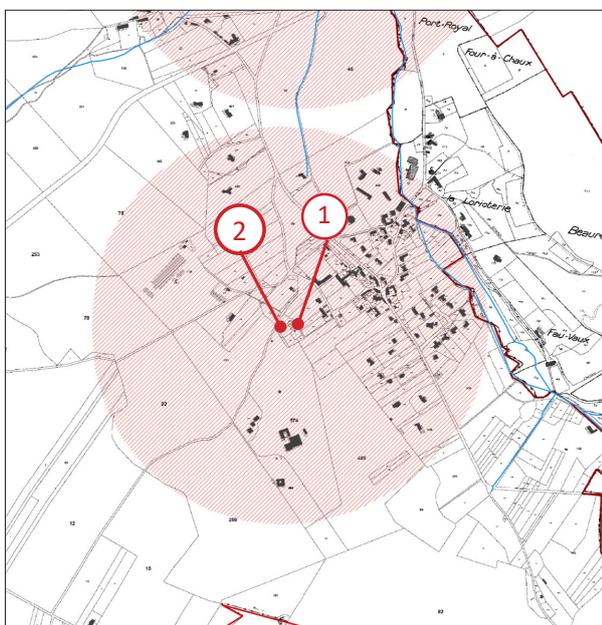


Des filtres visuels en fond de Vallée

Historiquement, la vallée du Rhodon, entre Saint-Lambert et Milon-la-Chapelle était une vallée ouverte. D'un village vers l'autre, des vues étaient possibles. Une lecture globale de la vallée était possible jusqu'au XX^{ème} siècle. Puis, au cours du temps, les champs et prairies de fond de vallon sont gagnés par l'enfrichement (roseaux, joncs, etc.) essentiellement sur Milon-la-Chapelle. Des filtres visuels sont donc apparus et nuisent désormais à lisibilité du grand paysage. La lecture de la vallée est séquencée, elle est ponctuée par le développement des parcs et jardins, les constructions, différents éléments de végétation qui créent un rideau tout au long de la vallée. Ces modifications paysagères sont également liées au recul de l'agriculture sur ces espaces de prairies.



Un patrimoine bâti protégé



La commune de Saint-Lambert est marquée par la présence proche du monastère de Port-Royal des Champs, qui fut le haut-lieu du jansénisme du milieu du XVII^e siècle jusqu'à 1709, date de la fermeture du monastère par ordre de Louis XIV. La commune est donc étroitement liée à l'histoire de Port-Royal. Dès le Moyen-Age, les artisans du village travaillaient pour les Religieuses de l'Abbaye. Au XVII^{ème} siècle, les activités locales diminuent après la dispersion des Religieuses en 1709. En 1829, le nouveau propriétaire des ruines de Port-Royal, Louis Silvy, créa des petites écoles gratuites dans le village, qui tinrent lieu d'écoles publiques jusqu'en 1971. Cette époque fut marquante pour la population.



1 - Eglise de St Lambert-

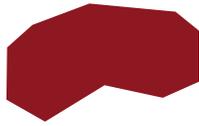


2 - Cimetière de St Lambert-

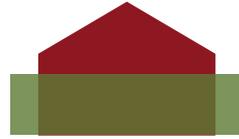
Des formes urbaines diversifiées marquant les différentes époques



Le bâti rural



Le bâti organisé autour d'une cour privative



De grandes propriétés encloses



Les maisons type pavillonnaires

Héritage des sous-sols et de tradition dans les modes d'habiter, la commune hérite de quatre grandes typologies bâties. Les sous-sols permettent de construire les bâtis de telle ou telle manière, avec des matériaux bien précis (exemple: la pierre meulière). En fonction des époques, des modes de vie et budgets des propriétaires, plusieurs bâtis sont répertoriés sur la commune, du petit bâti rural aux grandes propriétés encloses en cœur de bourg. D'autres typologies existent mais sont moins représentées sur la commune, c'est pour cette raison que seules ces quatre typologies majeures sont relatées.

Un parc de logement peu diversifié

Saint-Lambert des Bois possède un parc de logements dominé par les maisons. Elles représentent 90% du parc de logements contre 10% d'appartements. La taille des résidences est relativement importante, la plupart des habitations possèdent cinq pièces ou plus. La commune propose plusieurs logements de taille moyenne, entre 1 et 3 pièces permettant de proposer des habitats diversifiés (construction de logements sociaux), répondant aux attentes des personnes souhaitant vivre sur la commune.



Les sites Natura 2000



Carte de localisation des sites Natura2000

-  Sites d'Intérêt Communautaires
-  Zones de Protection Spéciale

Une Zone de Protection Spéciale intègre le Massif de Rambouillet et les zones humides proches.

Un site d'Intérêt Communautaire intègre les tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines

Les sites Natura 2000 sont des sites naturels terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Deux sites NATURA 2000 sont recensés sur la commune (source IPN).

Une Zone de Protection Spéciale intègre le Massif de Rambouillet et les zones humides proches.

Un site d'Intérêt Communautaire intègre les tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines.

Les espaces naturels répertoriés



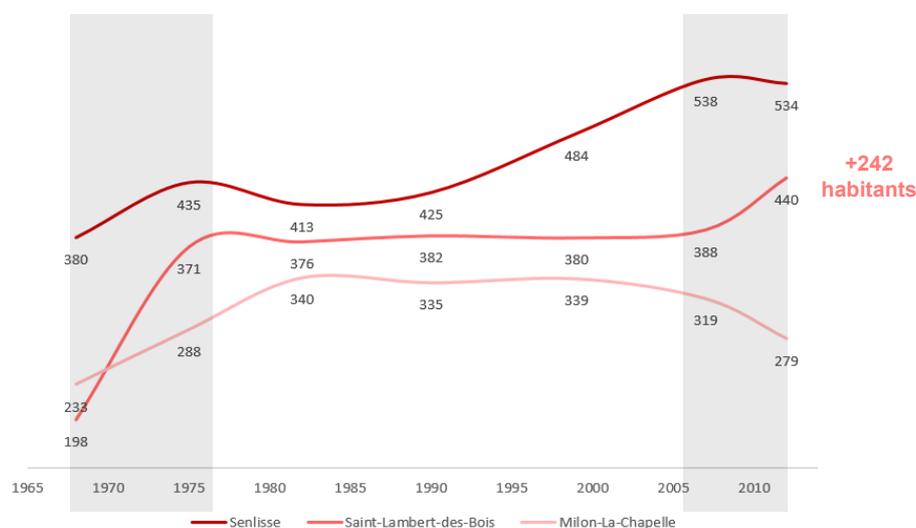
Carte de localisation des ZNIEFF

1 - Vallée du Rhodon (ZNIEFF 2):
Milon-la-Chapelle & St Lambert /
n°110001498

2 - Prairie humide de la Gravelle et
ses abords (ZNIEFF 1): St Lambert /
n°110001498

Une ZNIEFF est un secteur du territoire qui est particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF sur la commune:

Une stagnation de la population depuis 1990 à 2005, puis une augmentation jusqu'à aujourd'hui



Évolution de la population des ménages de 1968 à 2012- Source: INSEE 2012 -

Le graphique montre une augmentation de la population à partir des années 65, ce qui correspond à l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune.

La croissance démographique est principalement due à l'arrivée d'une nouvelle population.

Une seconde vague d'arrivées est constatée entre 2007 et 2012. En effet, Saint-Lambert accueille sur cette période de nombreuses familles avec enfants.

3 LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Le projet de territoire de la commune s'exprime dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document qui expose les orientations d'urbanisme et d'aménagement. Ces orientations, définies après concertation, s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat et du SDRIF notamment.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal avec pour fil conducteur, préservation de l'environnement et équilibre territorial, qualité urbaine et mixité.

Elles sont organisées en trois grands axes thématiques :

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

Les objectifs en logements du PLU

Justifiés dans les justifications du rapport de présentation (Pièce 1.2), les objectifs de développement ont été définis à partir du principe de compatibilité avec les documents supra-communaux, du diagnostic socio-économique et démographique et de l'état initial de l'environnement.

La commune a le souhait de permettre le maintien d'une commune familiale et de répondre aux besoins de la population actuelle (Cf. Axe 1.1. du PADD). Dans ce sens, elle prévoit, conformément aux objectifs de densification du tissu bâti du SDRIF, la création de nouveaux logements, à hauteur d'environ un logement par an à l'horizon du PLU, soit entre 10 et 14 logements à l'horizon 2025, pas de temps qui représente la «durée de vie» du PLU. A titre de repère, 14 logements ont été construits entre 2006 et 2015.

De plus, selon les hypothèses de développement, la commune de Saint-Lambert-des-Bois peut continuer à connaître un accroissement du parc de logement sans création de nouveaux logements par les quatre phénomènes cumulés suivants : le renouvellement urbain, le desserrement des ménages, l'évolution des logements vacants, l'évolution des résidences secondaires. Cet accroissement du parc de logements sans nouvelles constructions est estimé à 5 à 8 logements à Horizon 2025.

L'objectif de création de nouveaux logements et le contexte de croissance du parc de logement sans nouvelles constructions donnent les conditions d'un développement qui permette une croissance démographique mesurée. Cette dynamique représente un intermédiaire entre la croissance connue entre 2007 et 2012 (le taux de variation annuel moyen de la population est de 2,7%) et entre 1975 et 2012 (le taux de variation annuel moyen de la population est de 0,5% sur cette période).

La création de 10 à 14 nouveaux logements et la création de 5 à 8 logements dans le parc existant, permettra de maintenir la population mais aussi d'accueillir environ 25 nouveaux ménages (soit environ 68 habitants supplémentaires).

Les projets portés par le PLU

- Le renforcement du centre-bourg et du hameau de La Brosse

La création de nouveaux logements s'opère dans un souci d'économie foncière qui se traduit par le choix de renforcer le tissu bâti de centre-bourg. Une analyse de l'ensemble des espaces interstitiels vacants et du potentiel en divisions parcellaires a été réalisée au sein des tissus bâtis existants. L'urbanisation de ce foncier mobilisable dans la «durée de vie» du PLU est encadrée par le règlement écrit et par trois OAP sur les secteurs

de centre-bourg et du hameau de la Brosse. Ces règles permettent de mettre en oeuvre les objectifs de densité définis dans le PADD, de préserver l'environnement naturel et paysager du tissu bâti existant et de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

- La préservation des équipements et activités

La commune souhaite maintenir et conforter les équipements d'intérêt collectif et les activités existantes. Plusieurs outils sont mis en oeuvre dans le PLU en ce sens: possibilité de développement d'installations d'activités au sein de la zone urbaine à condition de leur bonne intégration et de certaines limites de taille.

- La mise en valeur des espaces naturels

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarquable, reconnu et protégé à travers de nombreux dispositifs. Un des projets du PLU est la préservation de ces espaces naturels et du paysage et leur valorisation par le biais du maintien voire du développement du réseau de cheminements doux. Les dispositions réglementaires graphiques et écrites se sont attachées à favoriser la bonne gestion des sites repérés.

- Le maintien et le développement de l'activité touristique

Une des volontés de la collectivité est de conforter l'offre touristique en s'appuyant sur le patrimoine culturel (Port-Royal), le patrimoine naturel (Massif de Rambouillet), sur l'activité équestre et l'activité de randonnée.

4 LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les dispositions réglementaires du PLU, traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

4.1. Les zones urbaines et à urbaniser PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES DU TISSU ANCIEN

ZONE UA / Cette zone correspond **aux tissus anciens du bourg de Saint-Lambert et du hameau de La Brosse** composés essentiellement de bâti historique et comprenant du bâti plus récent réalisé par densification des parcelles.

Le bourg de Saint-Lambert-des-Bois se situe à l'est de la commune. Cette zone est traversée par la RD 46 du nord au sud.

Le hameau de la Brosse se situe, quant à lui à l'ouest de la commune. Le chemin de la Brosse à Saint-Lambert relie le centre-bourg et le hameau de la Brosse.

- **Caractéristiques du site :**

Le tissu ancien se caractérise par de petits volumes (des longères) souvent organisées en pignons ou façades alignés sur la rue ou composés autour d'une cour. Du fait de la mitoyenneté du bâti et de la diversité de la taille des parcelles, les densités y sont importantes (la densité moyenne brute est de 35 logements/ha)

Une architecture rurale de pierre meulière domine la zone malgré les transformations ponctuelles qui ont altéré le bâti.



La Brosse



Le bourg

PERMETTRE L'ÉVOLUTION DU TISSU PAVILLONNAIRE

ZONE UB / Cette zone correspond aux extensions à vocation d'habitat des années 1970-2000, réalisées sous forme d'opération d'ensemble ou au coup par coup. Les secteurs UB se situent au sein du centre-bourg de Saint-Lambert, à l'est de la RD 46 ainsi qu'au sein du hameau de la Brosse.

- **Caractéristiques du site :**

Ce tissu de bourg à proximité immédiate des noyaux historiques est composé essentiellement de maisons individuelles réalisées au coup par coup. Elle se caractérise par de grandes maisons individuelles, avec des hauteurs et volumes importants en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. Cette zone fait partie du périmètre décrit comme 'espaces préférentiels de densification' et 'ensemble urbain diffus et/ou sensible' au plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.



Le Clos de Launay

PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN DIFFUS TOUT EN PRÉSERVANT LES FRANGES AGRICOLES ET NATURELLES

La zone UH correspond à **un secteur d'habitat bordant des espaces naturels et marquant la limite de l'urbanisation du bourg de Saint Lambert.**

Une seule zone est classée en zone UH. Elle est située au sud du bourg de Saint-Lambert. Elle est longée par la RD 46.

Elle constitue l'entrée de village Sud de la commune.

- **Caractéristique du site :**

Il se compose d'un tissu bâti ancien et récent très peu dense comprenant des constructions individuelles en retrait très prononcé par rapport à la voirie et aux limites séparatives (milieu de parcelle) et de fortes dimensions paysagères.



PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ZONES D'ACTIVITÉS ET DES SERVICES DE LA COMMUNE

La zone UX correspond **aux zones d'activités et de services de la commune de Saint-Lambert.**



Centre Port Royal

CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

La zone UE correspond **aux secteurs dédiés aux équipements publics collectifs et de loisirs et aux services publics administratifs et techniques et aux logements sociaux.** Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au maintien des activités existantes.

AMÉLIORER LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE

La zone 1AUe correspond **au secteur dédié à la construction d'une station d'épuration.** Cette zone se situe dans le bourg. La parcelle se situe entre les ateliers municipaux et la rue de la Chasse. Le secteur est encadré par une opération d'aménagement et de programmation.



Vue depuis la rue de Port Royal

4.2. Les zones naturelles et forestières

PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, PREMIÈRE ENTITÉ EN MATIÈRE DE SUPERFICIE, SUR LA COMMUNE

• La zone N

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels. Le territoire naturel de Saint-Lambert-des-Bois est composé du massif boisé de Rambouillet et est protégé par deux zones Natura 2000 : Tourbières et les prairies tourbeuse de la forêt d'Yveline (FR1100803) et Massif de Rambouillet et zones humides associées (FR1100803). L'objectif de la zone naturelle est de protéger cet espace de l'urbanisation et du mitage.

• Le secteur Np de la zone Naturelle

Le secteur Np correspond aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc en reprenant les périmètres des sites de biodiversité remarquable et des zones d'intérêt écologique à conforter ainsi qu'une partie des périmètres Natura 2000.

La zone Np, est une zone de protection stricte des milieux naturels du territoire de Saint-Lambert-des-Bois. Cette zone est principalement située dans la vallée du Rhodon.

4.3. Les zones agricoles

PÉRENNISER LE PLATEAU AGRICOLE ET SES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

• La zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. L'objectif du règlement est également de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles tout en permettant des changements de destinations justifiés par l'arrêt des activités agricoles.

• Le secteur Ap de la zone Agricole

Correspond aux espaces agricoles à protéger :

- En raison de leur intérêt paysager, correspondant en partie au périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.
- Les espaces naturels protégés correspondant aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc, reprenant les périmètres des sites de biodiversité remarquables et des zones d'intérêt écologique à conforter ainsi qu'une partie des périmètres Natura 2000



5.1. Favoriser l'accueil des nouvelles constructions au sein du tissu en préservant les caractéristiques urbaines locales

Le règlement traduit les choix de la commune concernant les formes urbaines qu'elle souhaite voir sur son territoire afin d'éviter une dégradation de l'espace urbanisé, de préserver le caractère patrimonial et architectural des constructions et la trame végétale et ainsi définir un cadre de vie de qualité.

L'article 2.1 et 2.2 du règlement écrit de la zone urbaine a pour objectif principal de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des deux noyaux historiques de la commune : le centre-bourg et le hameau de la Brosse. Le règlement écrit met en place des dispositions pour préserver la qualité urbaine de ces espaces par le biais des paragraphes 2 (couleurs et matériaux), 3 et 4 (implantation et volume des nouvelles constructions), 5,6 et 7 (les façades des constructions nouvelles, les toitures et les ouvertures) et 8 (les annexes et les vérandas).

Les couleurs et les matériaux

Au sein des espaces classés en zone urbaine, le choix des couleurs et matériaux devra se conformer au « *guide des couleurs et des matériaux du bâti* » établi par le Parc Naturel Régional de Haute Chevreuse.

Implantation des nouvelles constructions

Article 2.2, paragraphe 3 : « *Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Elles devront également se référer aux recommandations expliquant comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles exposées en annexe 3 du présent règlement. Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.* ».

Volumes et proportions des nouvelles constructions

Les volumes doivent être simples, adaptés à la parcelle en créant une unité d'ensemble. Pour conserver une qualité paysagère, le règlement écrit demande à ce que les nouvelles constructions ne créent pas de masse compactes. Pour cela le règlement propose de créer différentes hauteurs, ou des ruptures dans le front bâti en se basant sur l'environnement bâti existant.

Les façades des constructions nouvelles, les toitures et les ouvertures.

Les façades, les toitures et les ouvertures des nouvelles constructions sont aussi réglementées par le règlement écrit, en effet, celui-ci mentionne que ces éléments des constructions soient en harmonie avec les bâtis existants. Pour cela le règlement met en place des règles concernant les pentes des toitures, les matériaux et les couleurs des façades ainsi que des règles proportions pour les ouvertures pour les nouvelles constructions.

Les annexes et les vérandas

Le règlement écrit interdit les couleurs claires ou vives, le verre blanc opalescent.

Cet ensemble de dispositions permet de préserver le patrimoine architectural de la commune et d'inscrire les nouvelles implantations dans la continuité de l'existant.

Intervention sur le bâti ancien

L'intervention sur le bâti ancien est encadrée pour éviter toute dégradation ou tout aménagement non adéquat avec l'existant. Le patrimoine remarquable a été identifié au règlement graphique et les prescriptions le concernant se trouvent dans le paragraphe 8 de l'article 2.2. « *Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés sur le document graphique comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans l'annexe 7 du présent règlement.* »

Traitement des clôtures

Le traitement des clôtures a été réglementé afin de ne pas impacter l'environnement bâti, naturel et paysager du territoire. Des murs repérés au règlement graphique sont protégés.

5.2. Intégrer la protection de l'environnement et la qualité paysagère

Obligation en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable

Le règlement écrit impose une surface minimum d'espace jardiné de pleine terre pour les nouvelles constructions afin de respecter l'harmonie du site et de limiter l'imperméabilisation des sols.

A titre d'exemple, l'article 2.3 de la zone UA, paragraphe 1, indique que «*pour les parcelles supérieures à 600m², au moins 50% du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre*».

L'article 3.1 indique que « les voies nouvelles seront créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1 ».

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

L'article 2.3 du règlement écrit donne des obligations «Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement. Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres seront réalisées avec des essences locales, listées en annexe du présent règlement. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite».

Protection d'éléments et secteurs paysagers :

L'article 2.3 du règlement écrit précise les dispositions relatives à la préservation des éléments du paysages repérés au sein du règlement graphique au titre de L151-23 du Code de l'Urbanisme. À ce titre les haies, les alignements d'arbres et les arbres isolés sont des éléments à protéger du fait de leur participation à une continuité écologique ou à leur caractère paysager favorisant intégration du bâti.

Règles imposées en matière de choix énergétiques

En matière de choix énergétiques, l'article 2.1 indique quant à lui que : «dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques».

Règles imposées en matière de gestion des eaux

Dans l'ensemble des zones, l'article 3.2 indique que, «*Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et sont systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. (...) Si la mise en œuvre du « zéro rejet » n'est pas possible, les débits de rejet dans le milieu sont régulés selon un débit de fuite fixé par le SAGE Orge-Yvette*».

5.3. Encadrer l'évolution du bâti dans les espaces agricoles et naturels

Les annexes et extensions des bâtiments à usage de logement sont soumis à condition afin de limiter l'artificialisation et le mitage de ces secteurs agricoles et naturels de la commune. Par ailleurs, des zones plus sensibles indicées Np et Ap permettent une constructibilité très limitée de ces espaces (aux seules exploitations agricoles et locaux techniques des administrations publiques et assimilés en zone Np et locaux techniques des administrations publiques et assimilés en zone Ap).

5.4. La protection des lisières du massif boisé

L'article 1.1 et 1.2 des zones A et N précise : « A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus ci-après.»
« La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.»

5.5. Préserver les vues sur le grand paysage

Pour préserver les vues sur le grand paysage, le règlement écrit repère les cônes de vues au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit, article 2.2, paragraphe 4, précise que «dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable».

6 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet communal traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLU.

L'évaluation environnementale s'est déroulée de la manière suivante:

Tout d'abord, le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles a été identifié lors de cette étape. Cette identification s'appuie sur l'analyse des différentes études sur l'environnement.

Suite à l'identification des différents enjeux environnementaux, le PADD a été élaboré dans le souci constant de construire un projet cohérent avec ceux-ci en cherchant à éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement.

La collectivité a souhaité rédiger des orientations claires et précises dans le PADD, pièce constituant le cœur du projet de PLU, afin de faciliter la phase réglementaire.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP et différents outils ont été mis en œuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement. Les incidences sur l'environnement ont été évaluées par thématique:

- incidences sur le socle naturel
- incidences sur le paysage et le cadre de vie,
- incidences sur les espaces naturels et agricoles
- incidences sur la gestion de l'eau
- incidences sur la gestion des déchets
- incidences sur l'énergie et la qualité de l'air
- incidences sur les risques naturels et technologiques

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lambert-des-Bois et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leur décret d'application, une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée.

L'analyse des incidences sur l'environnement du PLU permet d'évaluer l'impact du projet de planification urbaine sur les sites Natura 2000. Deux sites Natura 2000 se situent sur la commune de Saint-Lambert-des-Bois

- FR1100803 Tourbières et prairies tourbeuse de la forêt d'Yveline- Directive Habitats
- FR1112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches- Directive Oiseaux

La zone urbaine de Saint-Lambert-des-bois représente 36.13 hectares répartis entre le hameau de la Brosse et le centre-bourg de Saint-Lambert-des-Bois. 94% de l'espace communal est classé en zones naturelles et agricoles. 5 hectares sont concernés par des secteurs d'OAP encadrant des projets de développement à vocation d'habitat. Ces secteurs sont cependant localisés au sein du tissu bâti existant. Ils représentent donc la densification de parcelles déjà urbanisées.

Les secteurs d'OAP sont situés entre 450 mètres (centre-bourg) et 1 km des zones Natura 2000.

Les incidences potentielles des évolutions du tissu ont été étudiées à l'échelle des sites et à celui de la commune en prenant en compte les effets cumulés.

Parallèlement à ces incidences négatives potentielles, les nombreuses mesures mises en place par le PLU permettent de limiter et d'éviter les impacts des projets de développement et d'apporter une protection supplémentaire au site Natura 2000 et ses abords :

- Protection du site Natura 2000 par un classement de l'espace forestier en Espaces Boisés Classés (EBC) et un zonage N, Np et Ap,
- Protection des abords du Site Natura 2000 par la protection des lisières du massif boisé de plus de 100 hectares et la mise en place d'EBC,
- Développement urbain uniquement localisé au sein des tissus bâtis existants,
- Prise en compte de la richesse et la fragilité des milieux dans le choix des sites de projets,
- Limitation du ruissellement grâce à la mise en place d'un coefficient de pleine terre,
- Maintien des éléments naturels et paysagers de qualité sur la commune,
- Protection des milieux humides et des abords du Rhodon
- Orientations d'aménagement et de programmation sur la trame verte et bleue.

L'évaluation des incidences menée permet de conclure que le PLU ne porte pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire ou en interaction avec lui. Plus largement, le projet n'a pas d'incidences sur les sites Natura 2000 et il apporte une protection plus fine du patrimoine à fort potentiel écologique au sein du futur document de planification.