

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-LAMBERT

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRETE LE

04 mai 2017

APPROUVE LE

PLU approuvé en Conseil Municipal le  
5 juillet 2018

Modification n°1 approuvée en Conseil  
Municipal le : 9 juin 2023

PIECE DU PLU

3





Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

# 1.1 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE

## CARACTÉRISTIQUES DES OAP

Les OAP trame verte et bleue sur le fond de vallée, sont axées sur la reconquête de corridors de prairies fonctionnels et gérés de manière extensive, dans un double objectif paysager et écologique :

- Maintenir l'identité de la Vallée du Rhodon encore présente mais fragile ;
- Permettre la reconquête d'autres espaces de prairies aux espèces souvent cantonnées à quelques parcelles relictuelles des anciens ensembles de prairies, comme la Gravelle.

Le maintien des continuités de milieux ouverts est à penser en articulant les PLU de Saint Lambert-des-Bois et de Milon-la-Chapelle. La prise en compte de cet enjeu à l'échelle de l'ensemble de la vallée du Rhodon est essentielle à la préservation de ces richesses écologiques d'intérêt régional. Les cartographies ci-après s'adaptent aux limites communales de Saint-Lambert. La réflexion est cependant élargie aux deux communes élaborant leurs Plans locaux d'urbanisme dans les mêmes temporalités.

En plus de leur portée réglementaire, les OAP présentées ici ont également vocation à sensibiliser à l'impact de toute intervention sur les zones humides.

## DESCRIPTION DU PÉRIMÈTRE ET INTÉRÊT DES MILIEUX

Les villages de Saint-Lambert et de Milon-La-Chapelle, positionnés à l'amont du Rhodon dans le fond de vallée, sont concernés par la problématique de fermeture des paysages liée à l'enfrichement.

Bien que l'espace agricole soit encore largement pâturé, il tend à se refermer, notamment entre le bourg de Saint-Lambert et celui de Milon. Ces communes s'inscrivent également dans le périmètre du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse qui porte le projet de réouverture des milieux humides de la vallée du Rhodon. Notamment, dans la continuité de la prairie de la Gravelle et du projet de réouverture autour de Port Royal, le PNR HVC souligne qu'il est important de poursuivre l'effort de maintien des ouvertures autour du village et de l'abbaye, afin de préserver leur organisation en clairière. Ceci est d'autant plus important que les coteaux cernant le village sont très raides en sommet de pente et donnent aux boisements une présence dominante. Cet objectif est mené en cohérence avec la protection du massif boisé de plus de 100 hectares porté par le Schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF).

La découverte du fond de vallée est surtout remarquable depuis la RD 46 : bien dessinée, c'est une véritable route paysage qu'il convient de reconnaître et de préserver. Elle glisse en douceur sur les pentes basses de la rive droite du Rhodon, accompagnée d'une petite haie basse taillée caractéristique des paysages jardinés du Parc.

La continuité relative de l'ensemble des prairies sur les communes de Saint Lambert et de Milon permet de maintenir un corridor écologique favorable aux espèces patrimoniales de ces prairies, leur assurant de se maintenir à terme sur toute la vallée. Certaines parcelles de prairies humides et naturelles anciennes, comme celle de la Gravelle (Saint-Lambert-des-Bois) ont assuré pendant les dernières décennies la fonction de réservoir de biodiversité, quand les autres espaces prairiaux ont été soit abandonnés et/ou boisés progressivement par une dynamique naturelle, soit perturbés et sur-exploités (mise en culture, retournements et semis de graminées plus productives, surpâturage autour des centres équestres...).

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### LES MILIEUX HUMIDES DE LA VALLÉE :

*Les milieux humides de Saint-Lambert sont tous inventoriés dans le cadre d'une Znieff et/ou intégrés dans une zone Natura 2000. Ils sont représentés par des magnocariçaie, forêts humides, prairies humides, peupleraie et roselières.*

- Compte tenu de leur grande valeur écologique, toutes les prairies humides de la vallée sont conservées et gérées le plus extensivement possible, que ce soit par fauche ou pâturage.
- Aucune mare ni zone humide ne devra être comblée lors des aménagements dans les zones naturelles, agricoles, urbaines et à urbaniser.
- Le patrimoine vernaculaire lié à l'eau en fond de vallée est protégé et identifié au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé, en priorité des zones humides sur lesquelles des pressions ont été identifiées.
- Les zones humides sont prises en compte dans les projets :
  - Les fonctionnalités de connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.
  - Les aménagements légers favorisant la protection, la conservation, l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. A titre d'exemple : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public; les postes d'observation de la faune; les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours.
- Le long du Rhodon, le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré si besoin.
- En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau ou dans les zones humides repérées au plan de zonage au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.
- La protection des boisements alluviaux et du Massif boisé de plus de 100 hectares prend en compte les milieux ouverts et les zones humides présents dans le fond de vallée du Rhodon, notamment les roselières, magnocariçaies et prairies.

## LA TRAME VERTE ET BLEUE :

*Certaines portions de chemin, plus pentues, en direction des talwegs qui entaillent les coteaux, constituent des zones d'écoulement privilégiées pour les eaux de ruissellement. En cas de fortes pluies, ces chemins fonctionnent comme des caniveaux et accélèrent les écoulements des eaux vers la vallée et la rivière Rhodon.*

*Les chemins communaux qui sillonnent la plaine agricole autour de La Brosse permettent une connexion physique avec les zones boisées du coteau. Les bandes enherbées situées en bordure ou au centre des chemins ruraux sont de véritables corridors écologiques pour de nombreuses espèces animales.*

- Maintenir, voire améliorer les éléments participant à la fonctionnalité de la trame verte (bandes enherbées, fossés, haies arbustives) par la création d'emprise plus larges maintenues en herbe le long des chemins, voire la création de nouvelles zones à plus forte biodiversité au sein de la plaine agricole (coins de parcelles en herbe aux carrefours des chemins, bandes enherbées de 5 mètres de large en bordure des chemins...).

- Permettre la création, sur certains tronçons de chemins appropriés, de nouveaux éléments permettant d'améliorer la trame verte (bandes enherbées, fossés, haies arbustives) et de fossés associés à des infrastructures simples de rétention des eaux (redents, batardeaux..) permettant :

→ de limiter en amont les ruissellements et ralentir les apports d'eau en rivière lors des forts à-coups hydrauliques;

→ de créer des zones humides diffuses sur le plateau permettant la restauration de corridors spécifiques aux espèces aquatiques (batraciens notamment);

→ de connecter des zones humides existantes ou à recréer / restaurer (mares principalement).

## RELATION ENTRE LA VALLÉE ET LE PLATEAU :

*De nombreux sentiers piétonniers arpentent les coteaux et permettent une liaison entre le fond de vallée et les plateaux. Ces chemins n'offrent aucun belvédère ou point de vue sur la vallée, en raison des boisements et des clôtures qui longent les propriétés.*

- S'appuyer sur les sentiers piétonniers pour réouvrir des cônes de vue permettant de redonner un lien visuel entre la vallée ouverte/à réouvrir et les coteaux boisés

- Atténuer l'impact des clôtures bordant les propriétés et les chemins en privilégiant la transparence de celles-ci, tant pour la perméabilité des vues que de la petite faune :

→ privilégier les clôtures agricoles avec poteaux bois,

→ concernant les haies, privilégier des essences à petit développement et non persistantes pour créer des haies basses (1m/1m20 de haut) et perméables.

## LA RD46 COMME ROUTE PAYSAGE :

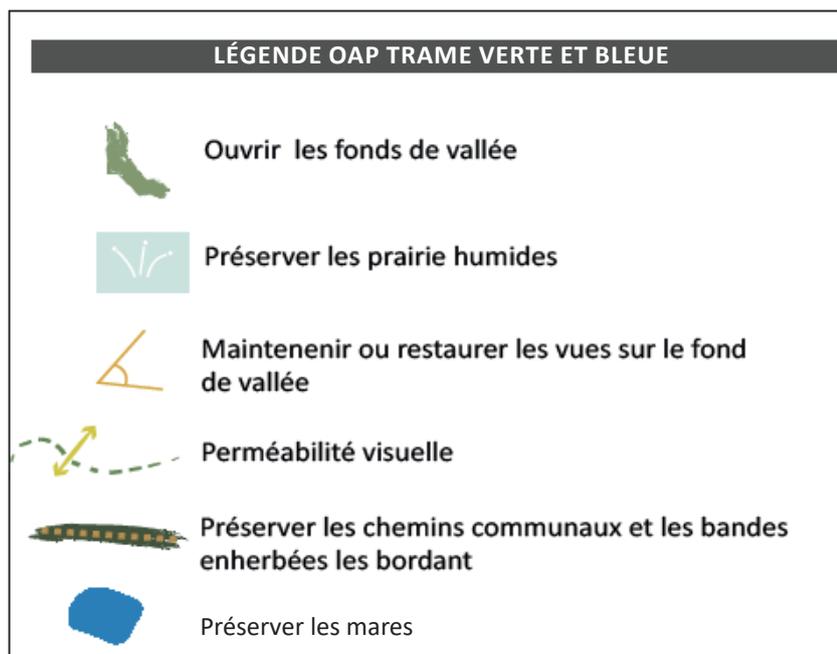
- Préserver des cônes de vue depuis la RD46 ;

- Restaurer la continuité visuelle entre Saint-Lambert-des-Bois et Milon-la-Chapelle, sur la RD46, en supprimant le filtre visuel identifié au point 5

## LE PLATEAU AGRICOLE :

*La plaine de la Brosse est un secteur particulièrement propice à la réintroduction de structures végétales dans l'espace agricole, étant donné la proximité de la lisière forestière et l'échelle de la plaine (secteur des Longs Champs et de la Grande Pièce).*

- Recréer une lisière végétale sur la route de la Madeleine et le Chemin du Clair Bois (plantation de petites haies en limite de parcelle, alignement de fruitiers le long des routes, d'arbres isolés dans les prairies ou aux carrefours des chemins et des routes) pour adoucir le rapport entre la plaine ouverte et les nouvelles constructions qui lui tournent le dos.

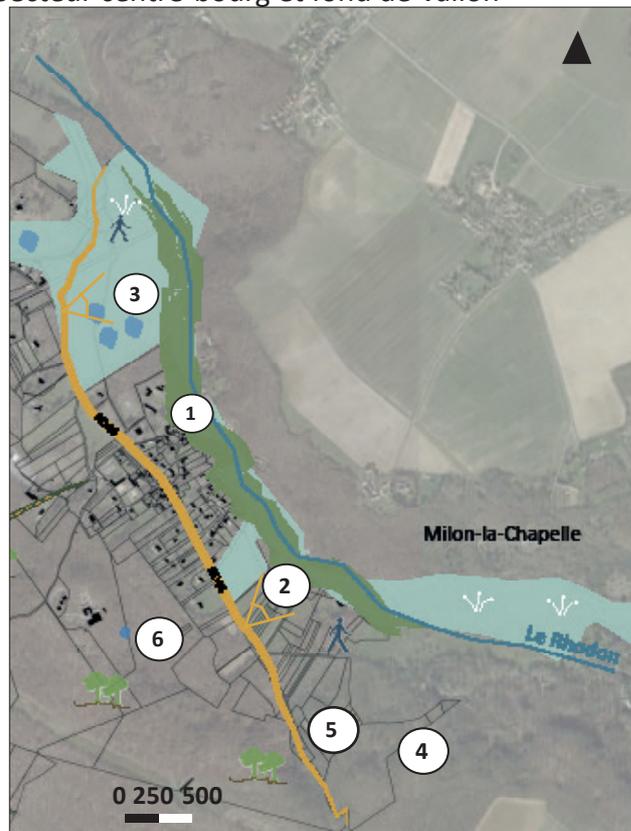


## ORIENTATIONS GRAPHIQUES DE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

### Orientations fond de vallée

- 1 Ouvrir les fonds de Vallée du Rhodon et éviter l'enfrichement.
- 2 Préserver les vues remarquables sur le fond de vallée depuis la RD46.
- 3 Préserver les prairies humides de la vallée. La fauche ou le pâturage permettent de maintenir ces espaces.
- 4 Les prairies humides entre Saint-Lambert-des-Bois et Milon-la-Chapelle sont à maintenir. Elles constituent un véritable corridor écologique favorable aux espèces patrimoniales.
- 5 Supprimer le filtre visuel sur la RD46 entre Saint-Lambert et Milon-la-Chapelle

Secteur centre-bourg et fond de Vallon



### Orientations plateau agricole de la Brosse

- 1 Veiller à la perméabilité et la qualité végétale des clôtures.
  - 2 Préserver les chemins communaux qui sillonnent la plaine agricoles autour du hameau de la Brosse.
- Préserver les bandes enherbées situées en bordure ou au centre des chemins ruraux.

Secteur hameau de la Brosse



### Orientations communes aux deux secteurs

- 6 Préserver les mares comme éléments de Trame Verte et Bleue.

# 1.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES URBAINES

## PORTÉE ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU offrent la possibilité de définir des dispositions en matière d'aménagement. Les PLU doivent comporter au moins une OAP.

La présence d'Orientations d'aménagement et de programmation dans un PLU ne rend pas obligatoire la réalisation de celles-ci. Les OAP permettent de donner un cadre à une opération d'aménagement si elle a lieu, dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.

Ces orientations se superposent au règlement de la zone concernée. Elles sont un cadre supplémentaire.

La commune de Saint-Lambert-des-Bois propose plusieurs secteurs de projet comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP ont pour objectif :

- D'encadrer la nouvelle constructibilité de fonds de jardins donnée par le PLU afin que les divisions parcellaires ne se fassent pas «au coup par coup».
- De donner des prescriptions supplémentaires au règlement pour l'aménagement potentiel de ces grandes parcelles
- Que l'aménagement d'une partie du secteur ne compromette pas la réalisation de l'ensemble et la densification du reste du secteur
- Que des aménagements soient apportés pour que la densification se fasse en cohérence avec la qualité du cadre de vie

Pour ces secteurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont données sous forme de texte. Un schéma d'aménagement est proposé afin d'aider à la compréhension du texte. Toutefois ce schéma est indicatif et ne constitue pas le plan du projet. Il donne un exemple d'application des orientations d'aménagement données dans le texte. Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les principes d'aménagement indiqués dans l'OAP.

## DENSITÉS :

Les densités de la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont des densités nettes qui ne comprennent que le bâti sur sa parcelle. Les densités affichées par l'OAP sont des densités brutes qui comprennent les espaces nécessaires à l'aménagement du site (voiries, stationnements, espaces publics). En concertation avec le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, 20% de la densité nette sont donc retranchés pour obtenir une densité brute.

Pour chaque secteur est renseigné : la superficie totale du site, la superficie du site de projet et le nombre de logements prévus. Deux superficies sont distinguées : la superficie totale du site et la superficie du site de projet qui déduit les espaces déjà bâtis et/ou les surfaces jardinées associées au bâti existant.

## LA SITUATION DES SECTEURS D'OAP DANS LEUR ENVIRONNEMENT

La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs est également justifiée par la sensibilité de ces espaces :



## LÉGENDE

### Servitude de protection des monuments historiques (AC1)

-  Edifices classés/inscrits au titre des Monuments historiques
-  Périmètres de protection des Monuments Historiques

### Servitude relative aux sites inscrits et classés (servitude AC2)

-  Sites classés
-  Site inscrit

### Les enveloppes d'alerte de zones humides du SAGE Orge Yvette

-  Zones humides avérées.
-  Zones humides probables, niveau d'alerte "fort" de présence de zone humide.
-  Zones humides probables, niveau d'alerte "moyen à faible" de présence de zone humide.
-  Zones probablement non humides (possibilité de présence de petites zones humides telles que des mares ou résurgence d'eau estimée jusqu'à 10%).
-  Zones probablement non humides à 99,9% de la maille.

### 1 L'OAP Centre-bourg :

- Site inscrit
- Enveloppe de Zone humide probable, niveau d'alerte «fort» de présence de zone humide.
- Périmètre de 500m de protection des Monuments Historiques

### 2 L'OAP Entrée de village :

- Site inscrit
- Enveloppe de Zone humide probable, niveau d'alerte «moyen à faible» et «fort» de présence de zone humide.
- Périmètre de 500m de protection des Monuments Historiques

### 3 L'OAP du hameau de la Brosse :

- Site inscrit
- Enveloppe de Zone humide probable, niveau d'alerte «moyen à faible» et «fort» de présence de zone humide.

# A - CENTRE-BOURG

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Superficie totale : 6232m<sup>2</sup>

Superficie du site de projet : ~3900m<sup>2</sup>

Nombre de logements prévus : 2 logements

Le secteur repéré faisant l'objet de cette OAP est localisé dans le centre-bourg de Saint-Lambert. Il correspond à une parcelle qui comprend aujourd'hui différents bâtiments à usage d'habitation et un vaste espace jardiné. Le secteur donne sur la route de Port Royal et présente des enjeux importants pour la préservation de l'identité du bourg.

Le tissu urbain limitrophe au secteur est composé de parcelles de taille supérieure à 2000 m<sup>2</sup> et dont les capacités d'urbanisation sont difficiles (proximité du Rhodon, accès, zone humide probable, etc...). Le projet doit permettre à la commune de densifier le secteur, tout en conservant une cohérence d'ensemble.



Localisation du secteur concerné par des OAP

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

 Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

 Implantation des constructions à privilégier



Zone tampon de jardin entre les constructions existantes et le secteur de projet

 10 m

Retrait des nouvelles constructions par rapport à la limite séparative



Les constructions envisagées sont des logements individuels, reprenant les codes architecturaux de la longère (volume plus long que large, simplicité des ouvertures, faible hauteur) permettant une bonne intégration dans le tissu existant.

Les nouvelles constructions prennent en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et recherchent une conception bioclimatique. Au vu des caractéristiques du site, les orientations du bâti et les surfaces jardinées privilégient les implantations vers le sud/est ou sud/ouest.

La propriété existante est un ensemble de bâtiments anciens au bord duquel un jardin/zone tampon est maintenu (présence de fenêtres) afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions.

Une attention particulière est portée au traitement des limites de parcelle et à l'implantation des nouvelles constructions afin de gérer les vis-à-vis et les ombres portées par rapport aux parcelles construites. Au Nord, une bande de 10m sera respectée entre la limite séparative et les nouveaux bâtis.

#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

##### Éléments paysagers à créer

 Arborer l'espace

#### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

 Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :  
- limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes

A l'intérieur du secteur, les limites de parcelle sont traitées sobrement sur la voie de desserte. Afin de respecter et de maintenir la qualité paysagère des abords du site, la future opération devra traiter sobrement les limites séparatives.

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

 Accès aux constructions mutualisés ou individuels  
(position indicative)

Les logements sont desservis par une voie (automobile et cyclable) donnant sur la rue de Port Royal. Elle est traitée de manière qualitative en termes paysagers.

# B - ENTRÉE DE VILLAGE

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Superficie totale : 40 347m<sup>2</sup>

Superficie du site de projet : ~9200m<sup>2</sup>

Nombre de logements prévus : 4 logements

Le secteur repéré est localisé à l'entrée Nord-Est du bourg de Saint-Lambert, sur la RD46 en provenance de Milon la Chapelle. Il correspond à un secteur d'habitat bordant des espaces naturels et marquant la limite de l'urbanisation du bourg de Saint-Lambert. 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.



Localisation du secteur concerné par des OAP

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES



Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel



Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)



Implantation des constructions à privilégier



En cas de division parcellaire, celle-ci se fait uniquement par l'avant. L'implantation des nouvelles constructions s'effectue en respectant un recul de 8 mètres par rapport à la départementale. Les constructions sont ainsi préservées des nuisances de la route.

Les espaces jardinés orientés Ouest/Sud-Ouest sont conservés afin de préserver les fonds de parcelles vers le massif boisé.

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

 Arborer l'espace



Assurer une transition végétale entre l'espace privé et public

Ces espaces sont traités sobrement afin de créer une transition adaptée entre la route et les parcelles privées. Cet espace tampon permet de maintenir une ouverture de l'entrée de ville et de marquer le passage dans l'agglomération. Les portails et clôtures auront pour obligation de respecter un retrait de 6 à 8 mètres par rapport à la voirie.

## ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

 Accès aux constructions mutualisés ou individuels (position indicative)

Les accès doivent être mutualisés lorsque cela est possible afin d'éviter de multiplier les accès donnant sur la route départementale.

# C - HAMEAU DE LA BROSSSE

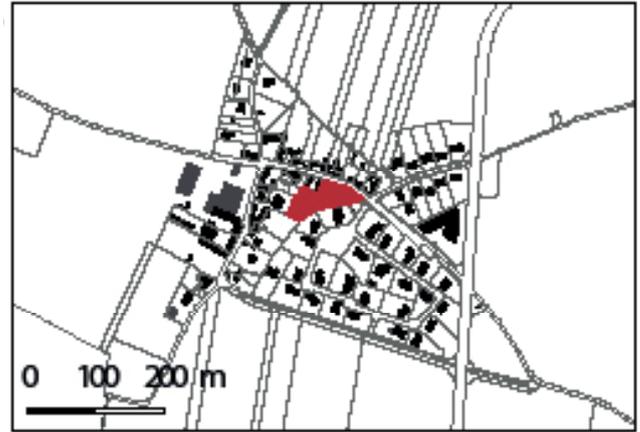
## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Superficie totale : 3785m<sup>2</sup>

Superficie du site de projet : ~1800m<sup>2</sup>

Nombre de logements prévus : 3 logements

Le secteur de cette OAP est localisé au centre du hameau de la Brosse, au sud de la rue de la Ferme. La parcelle comprend aujourd'hui différents bâtiments à usage d'activités et d'habitation.



Localisation du secteur concerné par des OAP

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

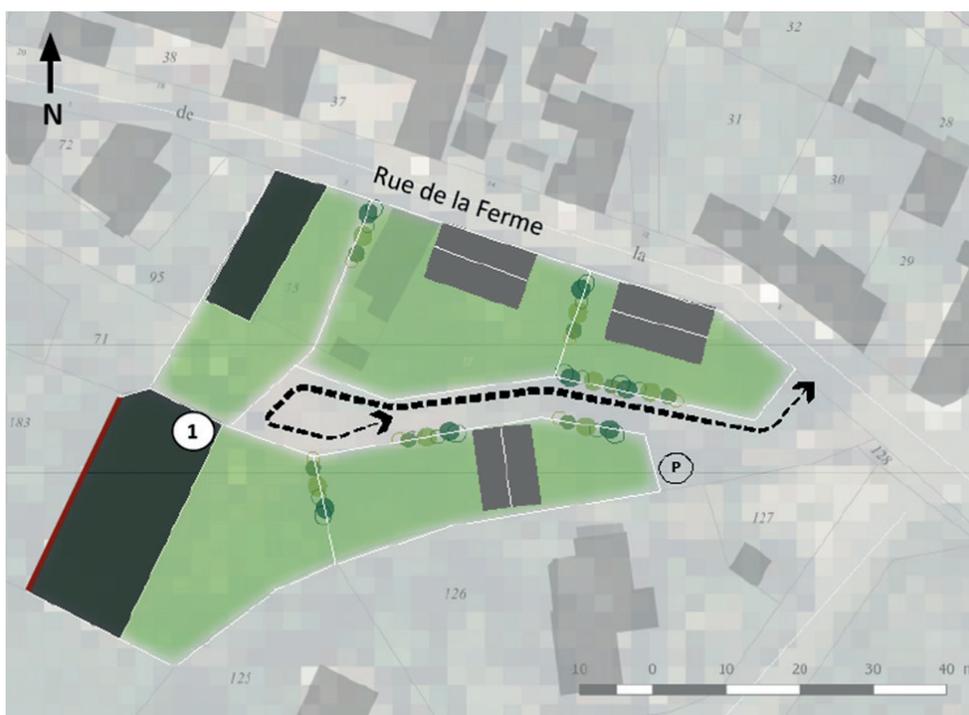
 Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

 Implantation des constructions à privilégier

### ORIENTATIONS LIÉES À L'IMPLANTATION ET À LA FORME URBAINE

 Murs en pierres meulière à préserver

1 L'évolution du bâti existant devra permettre la création de nouveaux logements pouvant passer par la démolition de celui-ci. Dans le cas d'une démolition, le mur situé sur la limite séparative des parcelles n°74 et 183, à la fois mur de façade du bâti sis sur la parcelle n°74 et mur de séparation entre les parcelles, devra être préservé. Il est protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Les logements envisagés sont des logements individuels reprenant les codes architecturaux de la longère (volume plus long que large, simplicité des ouvertures, faible hauteur), permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.



Les nouvelles constructions prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et rechercheront une conception bioclimatique. Au vu des caractéristiques du site, les orientations du bâti et les surfaces jardinées privilégient les implantations vers le sud/ouest.

### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

 Voie structurante



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

L'accès aux logements se fera par une voirie interne au secteur afin de ne pas recréer d'ouverture sur la rue de la ferme et conserver le mur repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

5 places de stationnement peuvent être aménagées en entrée de secteur pour les visiteurs dans le but de limiter les stationnements le long des parcelles.

### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

#### Eléments paysagers existants à préserver

 Maintenir les haies ou arbres remarquables

Les limites séparatives entre les constructions seront traitées sobrement.