

Commune de Saint Nom La Bretèche



Déclaration de projet n°3 « rue de la Plaine » emportant mise en compatibilité du PLU

PLU révisé en date du 20 décembre 2012,

Modification n°1 du PLU approuvée le 04 avril 2013

PLU mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration projet n°1 le 16 mai 2019.

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

**ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 06 MARS AU 11 AVRIL 2023**



- 1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE**
- 2. LA PRÉSENTATION DU PROJET ET SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**
- 3. PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ**



1. INTRODUCTION

Préambule

Linkcity développe actuellement un projet de Résidence de Services Séniors sur un terrain au sud de St Nom La Bretèche. A la suite de ce projet, une résidence de logements avec services, associée à du coliving sénior et de l'activité a pu être imaginée sur le foncier mitoyen.

Seulement, le dispositif réglementaire actuel du secteur ne permet pas la réalisation de ce projet mixte puisque seule l'activité économique est autorisée dans la zone. Il est donc nécessaire d'envisager une évolution de réglementation pour permettre la réalisation de ce projet.

Le BTR (*Build To Rent*) est un concept de logements locatifs prêts-à-vivre avec services intégrés, qui s'est rapidement développé au Royaume-Uni, et qui s'importe progressivement en France. Ce produit correspond à une offre d'hébergement où les appartements sont loués entièrement prêts-à-vivre : ils sont meublés, la WIFI est déjà installée, l'arrivée dans la résidence est facilitée, les contrats concessionnaires sont déjà négociés et compris dans le prix de location, etc... De plus, des locaux de services partagés comme des lounges, un coworking, une salle de sport, un service de restauration, sont intégrés au concept, permettant de faciliter la vie des occupants et de favoriser les rencontres. Cette offre répond notamment à une population de cadres expatriés avec leur famille qui auraient besoin d'un logement « prêt-à-vivre » pour une durée limitée dans le temps.

L'offre de coliving est, quant à elle, adaptée à un public de seniors semi-dépendants.

L'organisation spatiale des logements rayonne autour d'un espace commun (cuisine et salon) autour duquel gravitent des chambres individuelles avec salle d'eau (environ 6 chambres). Le but étant de recréer des structures à taille humaine avec un esprit « *maison* » pour limiter la solitude tout en conservant de l'intimité et de l'indépendance. Ces établissements sont une bonne alternative à l'EHPAD pour les seniors qui ne sont pas totalement dépendants. Un auxiliaire de vie est présent pour assister les occupants.

L'intégration dans le programme du projet d'un bâtiment d'activités permet le maintien et le développement des entreprises déjà en place sur la zone du Vivier.

Le projet s'inscrit parfaitement dans la mise en œuvre globale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, puisqu'il respecte les objectifs suivants :

- Préserver et valoriser le cadre paysager
- Améliorer le fonctionnement urbain
- Maintenir un équilibre social de l'habitat
- Participer au développement économique



Choix de la procédure

Le PLU de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche a été approuvé le 20 décembre 2012, modifié le 04 avril 2016 et mis en compatibilité le 16 mai 2019.

Aujourd'hui le PLU nécessite d'être adapté pour permettre la réalisation d'un projet mixte, d'intérêt général, de logements et d'activités situé rue de la Plaine dans un site dédié exclusivement à l'activité économique actuellement. Les évolutions envisagées sont de nature à modifier le dispositif réglementaire du secteur (OAP, zonage et règlement).

Le développement du projet rue de la Plaine présente un caractère d'intérêt général dans la mesure où il répond aux besoins de Saint-Nom-La-Bretèche en termes d'offre immobilière, d'économie, et d'équilibre sociologique. Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU apparaît alors comme la procédure la plus adaptée pour l'évolution du document d'urbanisme de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche.

Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet :

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Il s'agit de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Comme il revêt un caractère d'intérêt général, ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet (DP). Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des personnes publiques associées, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

2. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

- Le site de projet

Le site de 1,3 ha (12 710 m²) concerné par le projet est situé au sud de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche, au 3 rue de la Plaine. Cette parcelle se trouve dans le Parc d'activité du Vivier au droit du Chemin des Longues Raies et de la route de Villepreux. La voie publique desservant la zone est la Route de Villepreux. Puis l'accès au site du projet se fait par la rue de la Plaine.

A l'ouest du projet se trouve une résidence à destination de seniors. A l'est, le projet est bordé par un secteur d'activités économiques. Au sud de la parcelle, le long de la RD307 se trouve un parking et un ensemble d'activités (bureaux et entrepôt). Et au Nord du projet, de l'autre côté du chemin des Longues Raies, se trouve un quartier résidentiel à vocation d'habitat.

Localisation du site



Cartographie des accès



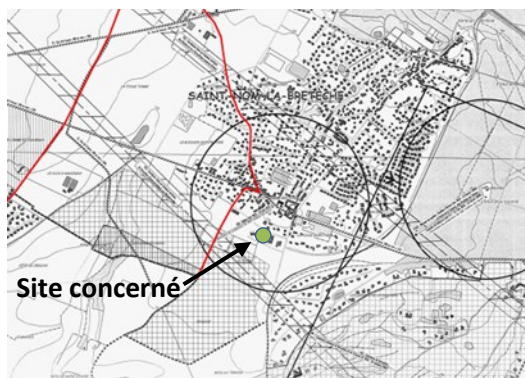
Périmètre du site





Le site est localisé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques lié à l'église de Saint-Nom-La-Bretèche (MH inscrit), et à proximité du site classé de la Plaine de Versailles.
Néanmoins, le projet n'aura pas d'incidence visuelle sur le clocher de l'église, notamment depuis la RD307.

Secteur de protection de l'Eglise



Intention de vue lointaine du projet



Le site est séparé de la RD307 par un merlon végétalisé qui permet notamment de protéger du bruit du trafic routier, et qui fait office d'écran visuel.

Des pistes cyclables sont également aménagées autour du site et le long de la RD307, permettant de desservir la zone Rue de la Plaine.

Schéma des pistes cyclables aménagées



Les zones non bâties sont principalement occupées par des surfaces imperméables (bitume) dédiées aux zones de stationnement ou aux voies de circulation. Il résulte que près de l'intégralité de la parcelle est artificialisée, et que peu d'espaces paysagers sont aménagés.



- **Zone d'activité existante**

Actuellement, la parcelle est occupée par des bâtiments à destination de bureaux et d'activités d'une surface totale de 4400 m², ce qui représente 2500m² d'emprise au sol, avec très peu d'espaces naturels.

Ces bâtiments ont été construits au début des années 90 : ils sont vieillissants, d'une conception ancienne peu adaptée aux attendus de performance thermique actuels, et qui ne prend pas en compte les risques de gonflement des argiles par exemple. Ces bâtiments s'insèrent difficilement dans l'identité de la commune, et ne sont pas le reflet d'une architecture qualitative.

Ces bâtiments existants accueillent aujourd'hui 12 entreprises de différents secteurs (informatique, habillement, consulting, imprimerie...), qui occupent un peu moins de 2500m², répartis entre bureaux et entrepôts/ateliers, soit seulement, la moitié de la surface des locaux.

Le constat est que ces locaux ne sont plus du tout adaptés à la demande et aux besoins des entreprises actuelles. En effet, les entreprises actuellement présentes sur le site sont en demande principalement de grandes surfaces propices à de l'activité artisanale ou du stockage (entrepôts/ateliers), complétées par des petites surfaces de bureaux. Or actuellement, deux tiers des locaux sont des surfaces de bureaux, organisées en cellules fragmentées et peu modulables.

Aujourd'hui, les entreprises quittent donc peu à peu le site, le laissant inoccupé, pour privilégier des locaux plus adaptés à leurs besoins et plus récents dans des communes alentours.

Photo des constructions existantes



Photo de l'intérieur des locaux





Présentation du projet

Le projet prévoit un programme mixte composé de :

- environ 70 logements locatifs avec des locaux communs de services sur environ 5 000 m² de surface de plancher

- 4 logements de coliving à destination des séniors pour une surface de plancher d'environ 800 m²

- et un bâtiment d'activités/bureaux de 2 niveaux d'environ 2 000 m² de surface de plancher.

Cette programmation vient facilement trouver sa place dans une commune qualitative comme St Nom La Bretèche, où l'offre de logements en appartement est inexistante alors que la demande y est moyenne du fait notamment de la proximité d'écoles réputées comme à Saint-Germain-en-Laye.

De plus, le complément de surfaces proposé en coliving séniors permet de proposer une offre alternative et complémentaire à la futur Résidence de Services Seniors attenante, sur un secteur où la demande des partenaires est extrêmement forte.

Le projet prévoit également la création d'un parc de stationnement commun aux différents bâtiments du projet. Il comportera environ 160 places, qui seront réparties en extérieur et en RDC du bâtiment de logements.

Les espaces de stationnement sont attribués comme suit :

- 2 places de stationnement par logement pour les typologies du T2 au T5 et 1 place de stationnement pour les T1

- 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher d'activités

- 2 places de stationnement par logement de coliving

Un local pour les vélos, mutualisé entre tous les bâtiments, est aussi prévu. Il se trouvera en RDC du bâtiment de logements et fera environ 120m². Une bande le long de la voie d'accès, en limite séparative sud du projet, sera aménagée pour permettre un accès aux piétons et aux cycles.

Environ 30% de la parcelle sera traitée en espaces verts de pleine terre, et plus de 2000m² de toitures seront végétalisées permettant d'absorber les premières pluies et ainsi d'améliorer le coefficient de biotope par surface de la parcelle actuelle, et donc la qualité environnementale du site.

De plus, le projet prévoit la plantation d'arbres à haute tige (1 arbre pour 50m² d'espaces de stationnement) sur le parking, le long du chemin des Longues Raies pour créer un écran végétal, ou encore sur l'espace vert central du projet.

Principe de plan masse du projet



Intention de vue d'ensemble du projet



Intention de vue lointaine du projet



L'architecture du bâtiment d'activités sera inspirée d'un bâtiment bioclimatique avec notamment la mise en place d'une toiture végétalisée d'environ 1000m² permettant d'absorber les premières pluies, de contrer l'artificialisation actuelle de la parcelle et d'améliorer le coefficient biotope par surface. Les façades recevront un bardage bois, de la pierre reconstituée ou de l'enduit.

Les bâtiments de logements seront recouverts d'enduit et de pierre reconstituée de type meulière qui permettront une bonne insertion dans le paysage urbain de la commune. Le projet adoptera un style contemporain tout en gardant un esprit « village » en accord avec l'identité de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche.

L'ensemble des constructions sera surmonté de toitures terrasses : inaccessibles végétalisées ou potentiellement rendues accessibles.

Les bâtiments de logements et le bâtiment d'activité n'excéderont pas la hauteur réglementaire imposée sur la zone de 9,60m.

Il est prévu en limites séparatives de la parcelle des clôtures métalliques et végétalisées. Ces clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

L'ensemble des constructions sera soumis à la réglementation environnementale RE2020.

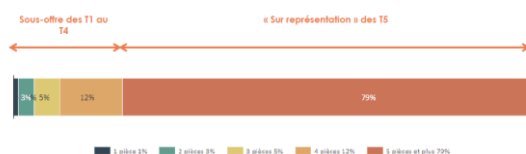


Le caractère d'intérêt général du projet

Répondre aux besoins du parc immobilier de Saint-Nom-La-Bretèche

D'après une analyse du marché immobilier menée sur la commune, le parc résidentiel de Saint-Nom-La-Bretèche présente une sous-offre de petites typologies du T1 au T4 (5% de T3 pour exemple) pourtant nécessaires aux logements de jeunes ménages et de personnes âgées. En outre, les T3 et les T4 sont les typologies les plus recherchées sur la commune. Le projet proposant principalement ces typologies s'adapte donc parfaitement aux besoins de Saint-Nom-La-Bretèche, et contribue à la redynamisation de la démographie locale.

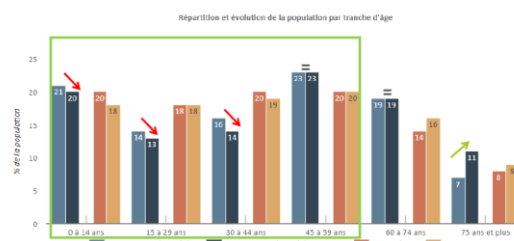
Répartition des logements par nombre de pièces sur la commune



De plus, le concept « *Build To Rent* » dont la particularité est de mettre à disposition des appartements prêt-à-vivre pour une durée plus ou moins longue, permet de proposer un type d'habitat agile et innovant, qui rend l'offre immobilière de la commune attractive. Ce projet permettra d'amener une population plus diversifiée pour répondre aux besoins actuels, anticiper les futurs, et assurer un renouvellement de la population en conformité avec le PADD de la commune.

La population de Saint-Nom-La-Bretèche présente une part de plus en plus importante des 75 ans et plus. L'intégration du coliving seniors dans le projet permet donc de répondre aux besoins de logements de cette part de la population.

Répartition et évolution de la population par tranche d'âge



De plus, ce projet complète parfaitement le projet relatif, à la déclaration de projet n°2, qui concerne la construction d'un cluster agri-technologique d'envergure. En effet, les employés et ingénieurs agricoles qui travailleront sur ce cluster agricole pourront être logés dans les bâtiments de logements construits Rue de la Plaine : le projet offre la flexibilité et la rapidité nécessaire pour accueillir ces cadres. L'interaction entre ces deux projets pourra jouer un rôle majeur dans le dynamisme commercial et social de la commune.

Renforcer le niveau d'équipements de la commune

Le projet proposé prévoit des logements auxquels seront rattachés différents locaux d'équipements et services partagés. Le futur gestionnaire discutera avec la collectivité des services et équipements à implanter pour qu'ils soient parfaitement en accord avec les besoins de Saint-Nom-La-Bretèche et de la zone du Vivier. Certains services pouvant être rendus accessibles aux habitants de Saint-Nom-La-Bretèche et aux salariés des entreprises voisines permettront de renforcer le niveau d'équipements de la commune et faciliteront la vie des habitants alentours.



Contribuer à l'équilibre économique du territoire

Le projet favorise le développement économique de la commune grâce à la construction d'un bâtiment d'activités d'environ 2000m² qui accueillera également des bureaux d'entreprise.

Ce bâtiment d'activités sera neuf et conforme aux usages actuels.

En effet, le bâtiment d'activités envisagé permettra notamment de répondre aux enjeux et besoins des entreprises actuellement présentes sur le site. A commencer par la répartition des surfaces qui privilégiera des grands espaces de grande hauteur pouvant accueillir des ateliers, des entrepôts de stockage ou encore des zones de production, comme le souhaitent les entreprises actuellement présentes sur le site. Une attention particulière sera portée à la modularité des lieux. Son couplage aux services partagés permettra d'augmenter l'attractivité des entreprises auprès de leurs salariés. Dans le cas de la réalisation d'un espace de coworking, celui-ci pourra être accessible au public et amènera une population active sur le territoire favorisant le dynamisme de la zone du Vivier et ses alentours.

Pour finir, le soin accordé à l'aspect architectural du bâtiment d'activités et le nouveau souffle octroyé au site permettront d'attirer les entreprises, qui portent aujourd'hui de plus en plus d'attention à la qualité architecturale des lieux.

Ce projet s'inscrit donc parfaitement dans les objectifs de développement économique et de maintien des petites entreprises fixés au PADD.

Maintenir un équilibre sociologique et générationnel

Le programme du projet intègre différents types de logements (coliving pour les seniors, logements familiaux, plus petites typologies) qui permettent de maintenir sur le territoire une population de tout âge et un bon équilibre sociologique.

Les logements en « coliving » destinés aux seniors sont une nouvelle offre de logements complémentaire à celle proposée par la Résidence de Services Séniors mitoyenne. Les logements sont adaptés à un public de seniors autonomes ou semi-dépendants et sont organisés autour d'un espace commun salon/cuisine, distribuant des chambres individuelles avec salle d'eau. Ces structures sont à taille humaine recréant l'échelle d'un esprit « maison » tant en limitant la solitude. Ces établissements sont une bonne alternative à l'EHPAD pour les seniors qui ne sont pas totalement dépendants. Un auxiliaire de vie est présente sur place y compris la nuit pour assister les occupants.

Cette programmation présente donc un réel intérêt pour maintenir sur le territoire les habitants les plus âgés, tout en attirant une population plus jeune, favorisant ainsi la cohabitation intergénérationnelle.

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

Cette procédure d'évolution du PLU entraîne la modification du zonage du secteur, la création d'une OAP et la modification du règlement du PLU.

A. La création d'une orientation d'aménagement et de programmation Rue de la Plaine

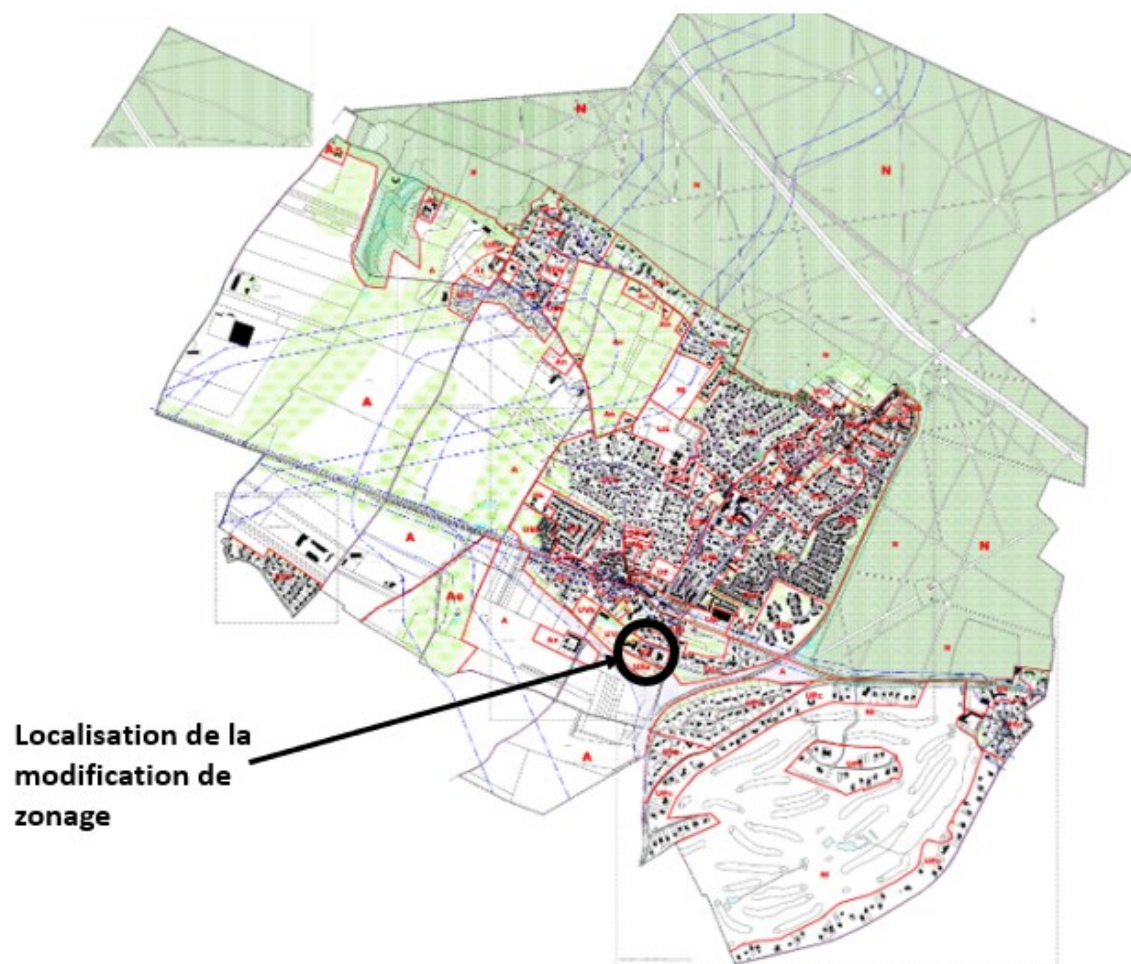


Justification :

L'orientation d'aménagement et de programmation Rue de la Plaine, adaptée aux composantes du projet, permet de garantir l'équilibre de l'opération tout en fixant des invariants et des principes d'aménagement qui sont en concordance avec le respect du patrimoine existant et la pérennité du lieu.

B. La modification de règlement

Localisation de l'objet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.





C. La modification de règlement

Extraits du règlement modifié

Article 2 de la zone UX – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règlement actuel :

Sont autorisées :

En UXa, les constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 2 000m² de surface de plancher*.

- Les constructions destinées à l'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations.
- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elle ne dépasse pas 1 010 m² de surface de plancher*, dont 700 m² de surface de vente.
- Les constructions destinées à l'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Règlement futur :

En UXa, les constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 2 000 m² de surface de plancher*.

En UXb :

-Les constructions destinées à l'habitation* dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation Rue de la Plaine.

- Les constructions destinées aux bureaux*, à l'artisanat*, à l'industrie*, ou à l'entrepôt*.

- Les constructions destinées à l'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations.
- Les constructions destinées à l'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Article 12 de la zone UX – Stationnement

Règlement actuel :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

UX 12.2.1. Constructions destinées aux bureaux*

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* destinée aux bureaux* est inférieure à 30 m² dans une même construction.

UX 12.2.1.1. pour les constructions comprises entre 30 et 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UX 12.2.1.2. pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 2 m² seront réservés et aménagés pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.



Règlement futur :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

UX 12.2.1. Constructions destinées aux bureaux*, à l'artisanat*, à l'industrie*, ou à l'entrepôt*.

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* destinée à ces constructions est inférieure à 30 m² dans une même construction.

UX 12.2.1.1. pour les constructions comprises entre 30 et 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UX 12.2.1.2. pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- En zone UXb, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* sinon 3 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher* ;
- 2 m² seront réservés et aménagés pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UX 12.2.6. En zone UXb, constructions destinées à l'habitation* :

UX 12.2.6.1. Toute construction destinée à l'habitation devra avoir un minimum de 2 places de stationnement par logement.

1,5 m² sera réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par logement

UX 12.2.6.2. Dispositions particulières

Pour les logements de type T1 (studio), une seule place de stationnement est exigée.

Justification :

Afin de permettre le développement de ce projet mixte comportant des logements et de l'activité, il est nécessaire de faire évoluer le règlement du PLU pour :

- autoriser les constructions destinées à l'habitation dans cette zone,
- et fixer des règles concernant le nombre de places de stationnement à exiger.