

COMPTE-RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT PPA du 26/01/2023

Eléments de réponse Linkcity

Remarques/Observations de la réunion	Eléments de réponse Linkcity
Conseil départemental – direction du développement – pôle territorial	
Le projet comporte-t-il une part de logements sociaux ? Un projet de logements sociaux est-il envisagé sur Saint-Nom-La-Bretèche ? [...]	<i>Les logements BTR seront assimilés à des services (coworking, chambre d'ami partagé...) qui ne sont pas compatibles avec des logements sociaux. Le projet ne comporte donc pas de part de logements sociaux.</i>
Communauté de Communes Gally Mauldre (par courriel)	
<p>4 logements de co-living d'environ 800m² de surface de plancher seront présents. Le nombre de places de stationnement identifié de deux par logements de co-living (soit un total de 8 places) nous semble faible.</p> <p>En effet, compte tenu de la surface de plancher par logement de co-living (200m² par logement), et, sauf erreur de notre part, des 6 chambres présentes par logement de co-living, il est probable que le nombre de places de stationnement soit insuffisamment, même s'il s'agit de co-living senior.</p> <p>6 chambres étant présentes par logement de co-living, un besoin réglementaire de 6 places par logement nous semblerait adéquat a minima (s'agissant de logements de 200m²).</p>	<p><i>Le nombre de places de stationnement attribué aux logements de coliving est conforme aux exigences du Plan Local d'Urbanisme de la commune en matière d'habitation (2 places par logement pour les T2 et plus), et est en adéquation avec les exigences de l'investisseur et du gestionnaire.</i></p>
<p>P.11 du rapport de présentation, l'architecture de l'ensemble du projet est décrite.</p> <p>Il serait à notre avis intéressant que le projet puisse intégrer certains éléments de la Modification simplifiée du PLU, tels que :</p> <p>- Des voies totalement perméables et végétalisées, et des stationnements perméables et végétalisés également ; le projet prévoyant environ 160 places de stationnement, ce sujet devra être bien réfléchi afin de permettre une bonne intégration de ces nombreux parkings au projet.</p>	<p><i>Le projet ne peut intégrer des voies totalement perméables pour la pérennité des espaces compte-tenu du passage des véhicules prévus.</i></p> <p><i>Cependant pour permettre l'intégration des parkings au projet, un maximum de places de stationnement sera prévu en revêtement ECOVEGETAL semi-perméable selon les possibilités techniques du site.</i></p>

<p>Il est indiqué que « l'architecture du bâtiment d'activités sera inspirée d'un bâtiment bioclimatique ». Il s'agit donc d'un bâtiment bioclimatique ? Si ce n'est pas le cas, il faut peut-être modifier le terme et la phrase qui laisse à penser qu'il s'agit d'un bâtiment bioclimatique.</p>	<p><i>Le bâtiment était qualifié de « bioclimatique » compte tenu de son exposition et de la réflexion sur la luminosité. Pour une meilleure compréhension, la phrase peut être remplacée par « Le bâtiment d'activités sera orienté EST-OUEST afin d'optimiser l'apport de lumière tout au long de la journée. La compacité du bâtiment sera optimisée. Une toiture végétalisée d'environ 1 000m² sera mise en place, permettant d'absorber les premières pluies et de contrer l'artificialisation actuelle de la parcelle.»</i></p>
<p>Il faudrait peut-être préciser ce qui est entendu par « l'ensemble des constructions sera surmonté de toitures terrasses : inaccessibles végétalisées ou potentiellement rendues accessibles ». Le « potentiellement rendu accessibles » peut-être source d'interprétation concernant les vues créées.</p>	<p><i>Seules les toitures des bâtiments en R+1 seront accessibles : à savoir les terrasses entre le bâtiment A et B, entre les bâtiments B et C et la terrasse du bâtiment D. Par ailleurs, de nombreux arbres seront plantés en limite Nord du projet : l'écran végétal formé rendra donc impossible les vues du projet sur les pavillons au Nord.</i></p> <p><i>L'ensemble des terrasses des bâtiments en R+2 seront quant à elles inaccessibles et végétalisées.</i></p>
<p>D'une manière générale, il serait vraiment intéressant que le projet puisse intégrer une réflexion sur certains éléments indiqués dans le PCAET (qui devrait être approuvé prochainement) : Intégrer la gestion de l'eau, demander une intégration de panneaux solaires en toiture, réfléchir peut-être à des ombrières sur les nombreux espaces de stationnement, fortement inciter à l'utilisation de biomatériaux pour la construction, en privilégiant les biomatériaux locaux ou régionaux, ainsi que les biomatériaux labellisés.</p>	<p><i>Le projet est en accord avec différentes actions du PCAET de la communauté de communes Gally Mauldre approuvé le 15 février 2023 :</i></p> <p>-Action H1.3-Renforcer la qualité des travaux de rénovation et des constructions neuves : <i>Le projet prévoit des bâtiments isolés conformément à la RE2020 permettant de réduire les besoins en chauffage et d'améliorer la performance environnementale du site du Vivier. Un système de PAC est prévu sur le projet, ce qui abonde dans le sens du PCAET de volonté de suppression des systèmes au fioul.</i></p> <p>-Action H2.2-Lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain : <i>le projet s'implante sur une parcelle où des constructions sont déjà existantes, il s'oppose à l'étalement urbain. De plus, il intègre davantage d'espaces perméables qu'actuellement : en effet, 4 000m² d'espaces verts sont prévus, le parc de stationnement sera majoritairement semi-perméables, et des toitures végétalisées surmonteront tous les bâtiments. Pour finir, le projet améliore le coefficient biotope par surface de la parcelle.</i></p> <p>-Action EX1.4-Réaliser des zones d'activités exemplaires sur les plans environnemental et énergétique & E1.1. Soutenir le développement d'activités économiques locales responsables en mettant à disposition des infrastructures adaptées : <i>le projet prévoit le remplacement des infrastructures de bureaux existantes vétustes et peu performantes énergétiquement par des infrastructures adaptées et vertueuses. En effet, les infrastructures considéreront la gestion de l'eau (toitures végétalisées avec rétention des eaux de pluie, chaussées</i></p>

	<p><i>réservoirs, bassins de tamponnement), elles intégreront de la végétalisation pour une meilleure biodiversité (plantation d'arbres, stationnement semi-perméable, et îlots de végétation), et elles seront performantes environnementalement (orientation est-ouest avec surfaces vitrées pour optimiser l'apport d'énergie solaire, isolation des façades).</i></p>
<p>Il faudrait à notre avis pouvoir profiter de la rédaction de l'OAP pour y intégrer certains éléments allant dans le sens du développement durable et de l'économie d'énergie : voies et stationnements totalement perméables et végétalisées, demande de panneaux solaires en toiture ou d'ombrières sur parkings, demande d'utilisation de biomatériaux pour la construction, en privilégiant les biomatériaux locaux ou régionaux.</p>	<p><i>Comme évoqué ci-dessus, le projet ne peut intégrer des voies totalement perméables et végétalisées compte tenu des contraintes d'usage, mais le projet prévoit tout de même des places de stationnement semi-perméables.</i></p> <p><i>Les résultats peu convaincants d'installation de panneaux solaires sur cette typologie de bâtiment, cette option n'a pas été retenue sur le projet, lui préférant un système de production d'eau chaude et de chauffage vertueux. De plus, la plantation d'arbres au droit des places de stationnement, créera naturellement de l'ombre et apportera de la biodiversité.</i></p> <p><i>Des biomatériaux seront également intégrés au projet via des éléments de menuiserie ou revêtement comme des plinthes en bois, des portes en matériaux biosourcés, etc... Du béton bas carbone (type CEM III à faible part de clinker réduisant son empreinte carbone) pourra être utilisé pour certains ouvrages des bâtiments.</i></p>
<p>DDT 78 (par courriel)</p>	
<p>M. AZEVEDO Frédéric indique qu'une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 26 janvier 2023 pour présenter le projet. Il consiste notamment en la réalisation de logements et d'hébergement avec services en commun sur un secteur ouest de la zone UX en prolongement du secteur Vivier. Le projet couvre une superficie de 1,3 ha. Il prévoit la réalisation de logements dont des locaux communs et des services sur 5 000 m² (SDP) ainsi que du coliving destiné aux seniors sur 800m² (SDP). Les bâtiments auront deux étages au maximum au-dessus du rez-de-chaussée. Le projet prévoit également la réalisation de bâtiment à destination de bureaux ou d'entrepôts sur 800m². Les bâtiments auront un étage au maximum au-dessus du rez-de-chaussée.</p>	<p><i>Les logements prévus seront à destination d'habitation et plus précisément de logement (et non d'hébergement). Le bâtiment à destination de bureaux et entrepôts fera une superficie de 2 000m².</i></p>

<p>Concernant le stationnement des opérations de bureau, il faut rappeler que l'action 5.3 du PDUIF impose dans un rapport de compatibilité aux plans locaux d'urbanisme, qu'il ne pourra pas être exigé la construction de plus d'une place de stationnement pour 55m² de SDP. Le projet actuel prévoit en zone UXb, un ratio supérieur à celui permis par la loi, soit trois places de stationnement par tranche de 100m² de SDP. Le projet de PLU veillera à être compatible au PDUIF en abaissant le nombre de place de stationnement exigé par tranche de 100m² de SDP.</p>	<p><i>La présente DP porte sur la modification de la zone UXb, qui est prévue conforme au PDUIF. En effet, la zone UXb prévoit 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher. Les références aux zones UX et UXa ne font pas l'objet de cette Déclaration de Projet n°3.</i></p>
<p>Concernant le stationnement des hébergements et des logements, il faut noter que le Code de l'urbanisme (L.151-34 à L.151-36 et R.151-46) fixe que le PLU ne peut exiger plus d'une place de stationnement par logement pour personnes âgées ou plus d'une place de stationnement pour trois hébergements de personnes âgées. En l'état actuel du projet, il est difficile d'évaluer si le code de l'urbanisme est respecté. C'est pourquoi une explicitation pourra être produite dans le cadre de ce projet de PLU.</p>	<p><i>La zone UX n'autorisant pas l'hébergement, les articles cités ne concernent pas la déclaration de projet. Le code de l'Urbanisme est ainsi respecté.</i></p>
<p>Concernant les hauteurs, le projet de PLU gagnerait à intégrer dans le règlement la hauteur maximale visée pour les bâtiments de bureau et d'entrepôt. En effet, tandis que l'OAP affirme une hauteur de R+1 pour ce type de bâtiment et une hauteur de R+2 pour les logements, le règlement ne mentionne actuellement qu'une hauteur maximum de 9,60m (correspondant à du R+2) indistinctement de la destination.</p>	