

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 1.5 : Evaluation environnementale -
déclaration de projet valant mise en compatibilité
du PLU sur le site du Vivier



APPROBATION DU PLU RÉVISÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 20
DÉCEMBRE 2012
MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4
AVRIL 2016
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ APPROUVÉE PAR
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL

Sommaire

Evaluation environnementale de la déclaration de projet.....	4
1. L'évaluation environnementale générale sous forme de tableau	4
2. Eléments précisant le contenu du tableau.....	30
2.1 Le contexte environnemental – Etat initial	30
2.2 Incidences sur les enjeux forts et mesures pour Eviter, Réduire et Compenser	31
2.2.1 Choix de l'implantation du projet.....	31
2.2.2 Historique du site	33
2.2.3 Gestion des eaux pluviales	34
2.2.4 Compensation de la destruction de la zone humide	34
2.2.5 Sensibilité des établissements.....	40
2.2.6 Pollution des sols.....	40
2.2.7 Nuisances sonores	41
2.2.8 Bruit aérien – PEB de l'aérodrome de Chavenay	45
2.2.9 Qualité de l'air.....	46
3. Compatibilité du dossier au code de l'urbanisme.....	52
4. Analyse en comparaison d'un scénario au fil de l'eau	55
4.1 Scénario au fil de l'eau	55
4.2 Scénario de référence.....	56
5. Analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus.....	57
6. Sensibilité du projet à l'évolution climatique	58
7. Résumé non technique.....	59
7.1 Localisation	59
7.2 Historique	59
7.3 Le projet d'aménagement	59
7.4 Compatibilité au PLU	60
7.5 Procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU	60

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

7.6	Evaluation environnementale	61
8.	Les indicateurs de suivi.....	64

Evaluation environnementale de la déclaration de projet

Le site est actuellement un terrain en friche en grande partie arboré.

Deux bassins de rétention d'eaux pluviales, mis en place dans les années 1980 dans le cadre de la première tranche du parc d'activités, et de fait peu fonctionnels faute d'entretien (exutoire colmaté, bassins envahis par la végétation) sont présents sur la friche.

Une zone humide s'est développée à l'est du chemin des Cochons du fait du caractère argileux des sols et suite à des arrivées d'eau liées au dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales.

La limite sud du site est bordée par la déviation de la RD307 qui contourne Saint-Nom la Bretèche pour éviter aux véhicules de traverser le centre bourg. La déviation a été mise en service le 19 avril 2018.

1. L'évaluation environnementale générale sous forme de tableau

L'évaluation environnementale générale est présentée sous forme de tableau présentant par thématique les éléments suivants :

- Les caractéristiques initiales du site et de son environnement,
- La sensibilité du milieu par rapport au projet,
- Les enjeux relatifs à un projet urbain,
- Les incidences du projet,
- Les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation et les incidences résiduelles du projet.

Les parties suivantes apportent les éléments techniques principaux étayant les éléments du tableau.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
--------------------------------	--	-----------------------	--------	----------------------	---

Pas de sensibilité
Faible
Moyenne
Forte

**MILIEU
PHYSIQUE**

Climat (Qualité de l'air et Energie dans parties spécifiques)	Sous influence océanique.	Faible	Pas d'enjeu	Aucune	Aucune mesure Aucune incidence résiduelle
Relief	Altitude du site entre 125 m NGF (sud) et 132 m NGF (nord), Pente moyenne générale de l'ordre de 5 %. Vers le sud	Pas de sensibilité	Pas d'enjeux	Le projet ne modifie pas significativement la topographie	Aucune mesure Aucune incidence résiduelle
Géologie	Le sous-sol de l'aire d'étude se caractérise de la surface vers la profondeur par : <ul style="list-style-type: none"> •Terre végétale et/ou remblais •Argiles vertes de 	Faible	Terrains argileux de surface : Peu perméables Susceptibles de gonflements en périodes humides et de tassements en périodes	Les eaux pluviales ne sont pas infiltrées. Elles sont collectées et rejetées après régulation au réseau de la déviation de la RD307. Les études géotechniques prennent en compte les argiles	Mesure de réduction : adaptation de la gestion des eaux pluviales et adaptation des méthodes constructives Incidences résiduelles non significatives

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>					
	<p>Romainville</p> <ul style="list-style-type: none"> •Marnes supragypseuses 		<p>sèches</p>		
<p>Hydrogéologie Alimentation en eau potable</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La nappe de l'Oligocène (nappe des Sables de Fontainebleau) : la nappe repose sur les argiles vertes. Des circulations d'eau proches de la surface du sol arrivent sur le site. • La nappe de l'Eocène supérieur (nappe des Sables de Beauchamp et du Calcaire de Saint-Ouen) • La nappe de l'Eocène inférieur et moyen (nappe des réseaux aquifères du Lutétien) • La nappe de la Craie. Elle est exploitée par le forage de Villepreux à 3 km au sud-ouest du site. 	<p>Faible</p>	<p>La nappe de l'Oligocène est potentiellement contraignante pour les travaux de terrassements.</p> <p>Les nappes de l'Eocène inférieur et de la craie sont protégées au droit du site par les niveaux argileux et marneux supérieurs.</p> <p>Le captage de Villepreux n'est pas vulnérable vis-à-vis d'une pollution issue du site.</p>	<p>Le projet interfère avec la nappe de l'Oligocène, pas avec les autres nappes.</p> <p>Il en modifie localement les écoulements qui sont superficiels.</p>	<p>Les constructions seront protégées des eaux de la nappe de l'Oligocène par cuvelage et merlon argileux.</p> <p>Les eaux de la nappe seront maintenues superficiellement dans la zone humide préservée pour en maintenir le caractère humide.</p> <p>Cette nappe s'écoule en superficie vers le Ru du Fond de Berthe, exutoire des eaux du site et de cette nappe. Le projet maintient ce fonctionnement dans une forme différente de l'état actuel : les eaux qui ruissellent vont toujours vers le Ru du Fond de Berthe, mais via le réseau d'eaux pluviales de la déviation de la RD307.</p> <p>Incidences résiduelles non significatives</p>

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>					
	<p>L'eau potable distribuée sur Saint-Nom-La-Bretèche provient de l'usine AEP de Flins-Aubergenville à 20 km au nord-ouest du site.</p>				
<p>Eaux superficielles SDAGE SAGE</p>	<p>Le site appartient au bassin versant de la Seine en aval de Paris.</p> <p>Le site d'étude se situe dans le bassin versant du Ru de Fond de Berthe petit cours d'eau en partie temporaire qui prend sa source dans un étang à l'ouest de St-Nom-la-Bretèche puis draine les eaux du bassin versant jusqu'à sa confluence avec le ru de Gally sur la commune de Chavenay.</p> <p>Le SDAGE applicable est</p>	<p>Forte</p>	<p>Les enjeux liés au SDAGE et au SAGE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels, dont les zones humides, • Préserver la ressource en eau souterraine, • Prévenir et gérer le risque inondation. 	<p>Le projet maintient le fonctionnement hydraulique superficiel actuel : les eaux du site convergent vers le sud et la déviation de la RD307 et sont orientée vers le Ru du Fond de Berthe.</p> <p>Il augmente le taux d'imperméabilisation du site de façon significative, donc les risques liés au ruissellement.</p> <p>Zone humide : voir ci-dessous.</p>	<p>Mesure de réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le projet organise la gestion des eaux pluviales sur le site et prévoit une régulation avant rejet au réseau d'eaux pluviales de la déviation de la RD307 géré par le Conseil Départemental des Yvelines. • Il intègre la régulation des eaux pluviales d'une partie du centre bourg, collectées par le réseau existant et déjà déversées sur le site. • La régulation du rejet à un niveau élevé (1 l/s/ha) permet de lutter contre les inondations. <p>Zone humide : voir ci-dessous.</p>

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>			
	<p>celui du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands, version 2016-2021, entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2016.</p> <p>Le SAGE applicable est celui de la Mauldre en date du 10 aout 2015.</p>				

MILIEU
NATUREL

<p>Zone humide</p>	<p>Sols argileux favorables à la rétention d'eau superficielle et à la formation de zones humides.</p> <p>Une zone humide d'environ 1,8 ha est identifiée sur la partie ouest du site d'étude.</p> <p>Elle résulte en plus d'un disfonctionnement du réseau d'eaux pluviales</p>	<p>Forte</p>	<p>La zone humide est identifiée dans les documents du SAGE Mauldre et du SCOT Gally-Mauldre mais elle peut être modifiée moyennant certaines dispositions.</p>	<p>Le projet détruit 1,06 ha de zone humide et en préserve 0,76 ha sur les 1,82 ha de zone humide identifiés sur le site.</p>	<p>Mesure d'évitement : le projet préserve 0,76 ha de zone humide et en maintien le fonctionnement.</p> <p>Mesure de compensation : le projet prévoit, en compensation de la destruction de la zone humide, un projet de compensation situé sur le commune de Chavenay, à la confluence entre le Ru du Fond de Berthe et le Ru d eGally et consistant à rouvrir près de 600 m de cours d'eau et à créer 1,6 ha de zone humide nouvelle</p>
---------------------------	--	---------------------	---	---	--

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>			
Entités naturelles inventoriées et classées NATURA 2000	<p>communal.</p> <p>Le site Natura 2000 le plus proche est l'Etang de Saint Quentin (directive Oiseaux, FR1110025) localisé à 7 km au sud du site.</p> <p>La ZNIEFF de type II « FORÊT DE MARLY » est à environ 1.5 km au nord-est du site.</p>	Pas de sensibilité	Le site n'est pas en lien avec les espaces naturels protégés voisins. Il en est coupé par le bourg communal.	Le projet n'a pas d'incidence directe ou indirecte sur le site Natura 2000 et la ZNIEFF identifiés comme étant les plus proches.	Aucune mesure
Continuités écologiques SRCE	Le site ne participe pas à des continuités écologiques du fait de son intégration dans le tissu péri-urbain	Pas de sensibilité	Pas d'enjeu de conservation notable.	Pas d'incidence	Aucune mesure
Habitats naturels sur le site	Les habitats présents sur l'aire d'étude sont tous très communs : prairie en déprise, friches herbacée et boisements pionniers de frênes.	Pas de sensibilité	Pas d'enjeu de conservation notable	Pas d'incidence	Aucune mesure
Flore sur le site	Aucune espèce végétale	Pas de	Pas d'enjeu de	Pas d'incidence	Aucune mesure

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>			
	présentant un enjeu local de conservation et/ou étant protégée n'est présente au sein de la zone d'étude.	sensibilité	conservation notable		
Faune sur le site	<p>25 espèces à enjeu ont été recensées sur le site et à proximité. Quatre espèces d'amphibiens ont été observées (le triton palmé, la grenouille verte, la grenouille rousse et la grenouille rieuse).</p> <p>Les espèces recensées présentent un enjeu écologique faible.</p>	Moyenne	<p>Conservation de la mare au nord-ouest du site et des habitats humides et aquatiques favorables aux amphibiens (reproduction avérée du Triton palmé et de la Grenouille rousse).</p>	<p>La mare identifiée comme importante pour la reproduction des amphibiens fait partie de la zone humide préservée.</p> <p>Le milieu environnant sera lui aussi favorable à la phase terrestre de ces animaux.</p>	<p>Mesure d'évitement : Le projet ne remet pas en cause la présence des espèces protégées sur le site en préservant les milieux nécessaires.</p> <p>Mesure de compensation : la mesure de compensation prévue pour la zone humide permet également le développement des espèces protégées en créant des habitats favorables.</p>

ELEMENTS FONCTIONNELS

Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France	Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) propose 30 recommandations de bonnes pratiques en termes	Moyenne	<p>Pas de déclinaison locale du PDUIF à l'échelle de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche.</p> <p>Le PLU identifie</p>	<p>Le projet est néanmoins conforme aux objectifs généraux de ce plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Le projet est proche du centre bourg qui offre toutes les commodités, •Il est peu éloigné de la gare du RER 	Aucune mesure
---	--	----------------	---	---	---------------

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>					
	<p>de partage multimodal de la voirie, de circulation et de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> •favoriser la pratique de la marche et du vélo. •limiter le développement de l'usage de la voiture. •favoriser les transports en commun. 		<p>cependant des voies de circulation douce.</p>	<p>A de la commune, ce qui permet l'usage des transports en communs,</p> <ul style="list-style-type: none"> •Il est facilement accessible en voiture depuis la RD307 et la RD98, principaux axes vers l'extérieur de la commune, •Il ne nécessite pas de circulation dans le centre bourg. 	
<p>Accessibilité et déplacements</p>	<p>RD307 : desserte locale est-ouest vers Versailles et Maule.</p> <p>RD 98 une desserte locale nord-sud vers Saint Quentin en Yvelines et Plaisir.</p> <p>Accès au réseau ferré de l'Île de France à la gare ferroviaire « Saint-Nom-la-bretèche – Forêt de Marly »</p>	<p>Moyenne</p>	<p>Trafic automobile très important sur la RD307 et la RD98.</p> <p>Réalisation en cours de la déviation de l'agglomération de Saint-Nom la Bretèche et réaménagement d'une partie de l'actuelle RD307.</p> <p>Création vers 2019 de la tranche 1 du projet « Tangentielle ouest » : tram-train permettant</p>	<p>Les trafics générés par le projet sont minimes par rapport à ceux des voiries départementales voisines : de l'ordre de quelques dizaines de véhicules par jour pour un trafic moyen journalier de l'ordre de 15 000 véhicules.</p>	<p>Aucune mesure</p>

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>					
	<p>Nombreuses lignes de bus de dessertes locales, notamment vers la gare de Saint-Nom-la-Bretèche – Forêt de Marly</p>		<p>les déplacements de banlieue à banlieue de St Germain à St Cyr l'Ecole via la gare de Saint-Nom-la-Bretèche – Forêt de Marly</p>		
<p>Les documents cadres</p>	<p>Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF)</p> <p>Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Gally Mauldre</p> <p>Le Plan Local de l'urbanisme (PLU) de Saint-Nom-La-Bretèche</p> <p>Le Plan climat énergie territorial (PCET) des Yvelines</p> <p>Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile de France</p> <p>Le schéma directeur</p>	<p>Faible</p>	<p>Cohérence avec les orientations des documents cadres</p> <p>PLU de Saint-Nom-La-Bretèche n'est pas compatible avec le projet.</p>	<p>Le projet est conforme ou compatible avec les documents cadres : il intègre directement les dispositions ou prend en compte les éléments d'évolution future.</p> <p>Il est conforme au zonage du SDRIF, du SCOT.</p> <p>Il prend des dispositions conformes à celles du SCOT (Document d'orientations), du PLU (PADD) et permettant l'aménagement et le développement durables.</p>	<p>Le projet intègre les dispositions et orientations de ces documents.</p> <p>Le PLU doit être adapté. La présente déclaration de projet permet de rendre le PLU compatible.</p>

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>					
	<p>d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) applicable est celui de la Mauldre</p> <p>Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) en Ile de France.</p> <p>Le contrat de plan Etat-Région 2015-2020</p>				
<p>Servitudes</p>	<p>le site d'étude se situe dans la zone de protection des 500 mètres autour de l'église de Saint-Nom-la-Bretèche, monument inscrit dont une partie est classée.</p> <p>Le site d'étude se situe en</p>	<p>Faible</p>	<p>Il y a des covisibilités réduites entre le projet et de l'église de Saint-Nom-la-Bretèche.</p> <p>Elles sont principalement situées à l'extrémité est du projet, à proximité du</p>	<p>La configuration de la déviation de la RD307, notamment l'existence de merlons anti bruit au droit du site est favorable au projet. Ces merlons masquent une grande partie des bâtiments.</p> <p>Le bâtiment d'activités est le principal concerné par ces covisibilités du fait</p>	<p>Mesures de réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limitation de la hauteur des bâtiments à R+1, • Forte végétalisation du site autour des bâtiments qui coupe les covisibilités, • Parti architectural en rapport avec l'environnement permettant une

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité Faible Moyenne Forte</p>					
	<p>limite nord du site classé de la Plaine de Versailles, mais n'est pas inclus dans son périmètre de protection.</p> <p>Un chemin de randonnée traverse le site via le chemin du Vivier.</p> <p>Une partie de l'emprise est faiblement concernée par le nouveau plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay (zone D).</p>		<p>rond-point d'intersection RD307/RD98</p> <p>Les covisibilités sont les mêmes que celle provenant du site classé de la Plaine de Versailles.</p> <p>Maintenir l'accès au chemin de randonnée.</p> <p>Le site se trouve dans la zone la moins contraignante de ce plan vis-à-vis de la construction de logements</p>	<p>de sa position et de sa hauteur (R+1). Le site est marqué par un environnement arboré important qui rend les covisibilités proches inopérantes, sauf celles issues du rond point, et les covisibilités lointaines peu marquées, les éléments du projet devenant difficiles à discerner.</p> <p>Le projet n'a pas d'incidence, le chemin des Cochons étant maintenu.</p> <p>Le bruit issu des avions est intégré au bruit routier (voir ce point)</p>	<p>insertion du bâtiment d'activités</p> <p>Le projet est conforme à ce plan.</p>
<p>Les réseaux</p>	<p>Plusieurs canalisations de gaz à haute pression traversent la commune.</p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement,</p>	<p>Pas de sensibilité</p>	<p>Le site n'est donc pas concerné par une servitude relative au transport de gaz.</p>	<p>Les bâtiments du projet seront raccordés aux réseaux de services publics dans les conditions fixées par la réglementation et les exigences d'exploitation des concessionnaires.</p>	<p>Pas de mesures spécifiques</p> <p>Des travaux récents, préalables à la construction de la déviation, ont permis l'amélioration de certains réseaux dans le périmètre du site</p>

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>			
	d'électricité et de communication sont disponibles à proximité immédiate du site.				(assainissement, eau potable). Des travaux d'extension du réseau d'électricité sont à prévoir.

CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Démographie	<p>5300 habitants à Saint-Nom-la-Bretèche</p> <p>La population est stable depuis 1990, aux alentours de 5000 habitants, après une forte croissance dans les années 1970-1980</p> <p>Population de type familiale, aisée.</p> <p>Vieillessement de la population installée à Saint-Nom-La-Bretèche dans les années 1970-1980.</p>	Moyenne	<p>Augmentation harmonieuse de la population</p> <p>Accueillir les séniors dans de bonnes conditions</p>	<p>Le projet permet de contribuer à la démographie de la commune en permettant une meilleure occupation des logements.</p>	<p>Le projet a un effet positif.</p>
-------------	--	---------	--	--	--------------------------------------

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>					
	<p>Plus de 80% des actifs travaillent en dehors de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche et 70% utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.</p>				
<p>Habitat et logements</p>	<p>2033 logements</p> <p>Essentiellement de grands logements en maisons individuelles (85% des logements) occupées par leurs propriétaires à 85%</p> <p>Près des 2/3 des résidences principales sont essentiellement de grands logements avec 6 pièces et plus.</p> <p>Lié au vieillissement de la population, les 2/3 des grands logements sont essentiellement occupés par</p>	<p>Moyenne</p>	<p>L'offre de logements actuelle ne permet pas de loger de façon optimale l'ensemble des tranches d'âge de la population et des ménages aux revenus diversifiés</p>	<p>Le projet permet de contribuer à une meilleure adéquation entre la taille des logements et leurs occupants.</p>	<p>Le projet a un effet positif.</p>

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>					
	des ménages composés de 2 personnes.				
Activités économiques et emploi	<p>65% des actifs sont des cadres et professions intellectuelles supérieures, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises</p> <p>85% des actifs sont dans le secteur tertiaire</p> <p>Le parc d'activités du Vivier situé en entrée de ville sud à proximité du projet, regroupe une dizaine d'activités tertiaires.</p> <p>Les entreprises sont principalement des PME de moins de 20 salariés dont les activités sont l'artisanat (électricité, plomberie, maçonnerie, traiteur,..), le</p>	Moyenne	<p>Le dynamisme économique des petites entreprises reste fragile. Les politiques locales cherchent à maintenir ces activités en améliorant le fonctionnement urbain de Saint-Nom-la-Bretèche pour faciliter les accès, et créer des centralités favorables aux commerces.</p>	<p>Le projet s'intègre dans l'économie locale sous les aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Création d'emplois en phase chantier, •Création directe d'emplois futurs (santé, bâtiment d'activités), •Apport d'habitants nouveaux, donc développement de la clientèle locale. <p>Le projet ne se fait pas au détriment de l'agriculture : les terrains ne sont pas utilisés pour cela.</p>	Le projet a un effet positif.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>					
	<p>conseil ou l'audit. Elles représentent entre 200 et 250 établissements.</p> <p>Le golf de Saint-Nom-la-Bretèche occupe un espace important du territoire communal.</p> <p>Les espaces agricoles occupent un tiers de la surface du territoire communal. Les activités agricoles permettent d'assurer environ 50 emplois dans 7 exploitations, notamment en horticulture</p>				
<p>Les équipements publics, culturels et de loisirs</p>	<p>la commune de Saint-Nom-la-Bretèche dispose de nombreux équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • administratifs et de service public, • socio-culturel, • culturels, 	<p>Pas de sensibilité</p>	<p>Les équipements sont adaptés à une augmentation de la population, sauf en faveur des séniors.</p>	<p>Le projet comporte un équipement d'intérêt public représenté par la Maison de Santé et la Résidence séniors.</p> <p>Il permet de réduire le déficit de logement à vocation d'hébergement adapté aux séniors</p>	<p>Le projet a un effet positif.</p>

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
--------------------------------	--	-----------------------	--------	----------------------	---

Pas de sensibilité
Faible
Moyenne
Forte

	<ul style="list-style-type: none"> • scolaires, • sportif et de loisirs, • pour la petite enfance. 				
--	---	--	--	--	--

PATRIMOINE

Site inscrits et classés	La Plaine de Versailles : classée comme coulée verte préservée des développements urbains dans la perspective du parc du château de Versailles (décret du 07/07/2000)	Faible	Le projet se trouve en limite nord du site classé de la Plaine de Versailles, mais en dehors de son périmètre de protection.	Voir le chapitre Servitudes ci-dessus	Mesures de réduction : <ul style="list-style-type: none"> • Limitation de la hauteur des bâtiments à R+1, • Forte végétalisation du site autour des bâtiments qui coupe les covisibilités, • Parti architectural en rapport avec l'environnement permettant une insertion du bâtiment d'activités
Monuments historiques	Le village Saint-Nom-la-Bretèche a hérité un riche patrimoine architectural :	Faible	Le site se trouve dans le périmètre de protection des 500 mètres autour de l'église de Saint-	Voir le chapitre Servitudes ci-dessus	Mesures de réduction : <ul style="list-style-type: none"> • Limitation de la hauteur des bâtiments à R+1,

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>					
	<ul style="list-style-type: none"> • L'église édifée vers 1242-1245, inscrite à l'inventaire des Monuments historiques par arrêté du 24 juin 1977. • La croix monumentale dite croix Saint Michel : Erigée en 1744, inscrite à l'inventaire des Monuments historiques par arrêté du 9 juin 1938. • La porte de la Tuilerie dite pavillon de l'Arènes : Construite en 1685, inscrite à l'inventaire des Monuments historiques par arrêté du 13 février 1989. • Le Périmètre de protection du Domaine de Versailles et du Trianon (décret du 15/10/1964). • La ferme du Val Martin, siège d'une seigneurie jusqu'en 1600, elle recensée à l'inventaire général du 		<p>Nom-la-Bretèche.</p> <p>Il y a des covisibilités lointaines entre le projet et l'église.</p> <p>Les covisibilités proches sont réduites et localisées à l'est du projet au niveau du rond point de la RD307 et du bâtiment d'activités.</p> <p>Le projet a été soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Forte végétalisation du site autour des bâtiments qui coupe les covisibilités, • Parti architectural en rapport avec l'environnement permettant une insertion du bâtiment d'activités

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>			
	<p>patrimoine culturel.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le parc et le château de la Bretèche recensée à l'inventaire général du patrimoine culturel. 				
Archéologie	<p>L'inventaire archéologique répertorie 17 secteurs sur le territoire de Saint-Nom-la-Bretèche, dont les occupations s'échelonnent de la préhistoire à l'époque moderne.</p>	Pas de sensibilité	<p>Le site ne se trouve pas dans un secteur répertorié.</p>	Pas d'incidence	<p>Aucune mesure</p> <p>Bien que le site ne soit pas répertorié, la réglementation prévoit que toute découverte fortuite doit être signalée à la Mairie et à la DRAC qui jugera de la conduite à tenir.</p>

**CONTEXTE
URBAIN ET
PAYSAGER**

Paysage	<p>Interface entre la forêt de Marly au nord et la Plaine de Versailles au sud.</p>	Forte	<p>Le bourg assure la transition principale entre la forêt et la Plaine de Versailles.</p> <p>Le site se trouve sur la</p>	<p>Le projet intègre cette dimension en respectant l'aspect fortement végétalisé existant et marquant la limite nord du site et en limitant la hauteur du bâti.</p>	<p>Les mesures de réduction sont intégrées au projet : aménagement paysager complémentaire à celui de la déviation et limitation de la hauteur du bâti.</p>
----------------	---	--------------	--	---	---

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>			
			<p>face sud du bourg et, en quelque sorte, joue le rôle de façade sud.</p> <p>La déviation de la RD307 elle-même constitue l'une de ces franges du fait de sa position.</p>	<p>La déviation, avec les merlons végétalisés, contribue elle aussi au maintien de l'écran végétal actuel masquant une bonne partie du bourg depuis le sud.</p>	

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité Faible Moyenne Forte</p>					
Les structures urbaines et architecturales	<p>Les structures urbaines et architecturales de Saint-Nom-La-Bretèche sont contrastées :</p> <ul style="list-style-type: none"> •un tissu urbain présente des caractéristiques villageoises avec une unité architecturale relativement homogène et dense, •des opérations pavillonnaires des années 1960 à 1990 avec des quartiers introvertis, souvent desservis par des voies privées ou en impasses, •des pavillons implantés en milieu de grandes parcelles permettant la présence importante du végétal. 	Forte	<p>Limiter l'étalement urbain, en particulier les opérations de construction de pavillons individuels. Réduire, voire annuler, la consommation d'espaces agricoles ou naturels.</p>	<p>Le projet valorise la dernière emprise constructible existante dans la commune. Le parti d'aménagement retenu s'intègre aux structures urbaines et architecturales en créant un ensemble de bâtiments à l'architecture cohérente et en mêlant les types de bâti existant au niveau de la commune.</p>	Le projet a un effet positif.
Les espaces	L'urbanisme de Saint-Nom-	Faible	Le site se trouve à	Le projet intègre cette dimension de	Le projet a un effet positif.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
--------------------------------	--	-----------------------	--------	----------------------	---

Pas de sensibilité
Faible
Moyenne
Forte

publics	<p>la-Bretèche est marqué par l'historique du développement de la commune autour de quatre hameaux et ne dispose que de deux places urbaines.</p> <p>Les voiries sont globalement traitées de façon soignée, avec une forte présence du végétal. Elles privilégient les déplacements en voiture, seules les voies les plus larges disposent de trottoirs permettant des déplacements doux aisés.</p>		<p>l'écart des espaces publics et des éléments de centralité du centre bourg.</p> <p>Il est desservi par des voiries de faible capacité, à l'exception de la Rue de la Plaine et de la route de Villepreux.</p> <p>Imaginer les relations du secteur avec le reste de la commune.</p>	<p>fonctionnement en « site propre » avec une connexion principale (automobile) via la rue de la Plaine et la RD 307 et des connexions annexes (piétonnes) via le chemin des Cochons.</p> <p>Comme d'autres secteurs du bourg, il sera relativement fermé, les espaces publics de mobilité du site étant principalement réservés aux utilisateurs que sont les habitants, les visiteurs et ceux qui y travaillent.</p>	
----------------	--	--	---	--	--

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

Risques naturels	<p>Le secteur d'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Est en zone de sismicité très faible (zone 1), •Présente un risque fort de 	Faible	<p>Mouvements de terrains liés aux argiles : le site est situé sur le niveau des argiles vertes très</p>	<p>Les études géotechniques réalisées ont permis de concevoir le bâti avec cette contrainte.</p>	<p>La structure des fondations tient compte des risques identifiés.</p>
-------------------------	--	---------------	--	--	---

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>					
	<p>mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles (argiles vertes),</p> <ul style="list-style-type: none"> •est hors zone inondable, •n'est pas concerné par un risque de remontée de nappe, •N'a pas de cavités souterraines recensées. 		sensibles au retrait-gonflement.		
Risques technologiques	<p>La commune voisine de Beynes accueille des installations de stockage de gaz souterraines.</p> <p>La commune de Saint-Nom la Bretèche est traversée par plusieurs canalisations de gaz enterrées.</p>	Pas de sensibilité	<p>La zone de protection des installations de stockage de gaz souterraines atteint l'extrémité sud-ouest de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche mais ne concerne pas la zone d'étude</p> <p>Une canalisation de gaz de diamètre nominal DN de 150 mm à environ 150 à 200 m au nord de la zone d'étude mais le</p>	Pas d'incidence	Pas de mesure

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
--------------------------------	--	-----------------------	--------	----------------------	---

Pas de sensibilité
Faible
Moyenne
Forte

			site n'est pas concerné par une servitude relative à cette canalisation de transport de gaz.		
Pollution des sols	Deux sites BASIAS (garage automobile, station service) se trouvent à environ 200 mètres au nord du site, en amont hydraulique.	Pas de sensibilité	Activités potentiellement peu polluante à grande échelle et éloignée du site.	Pas d'incidence	Pas de mesure

CADRE DE VIE et SANTE

Bruit	La bande réglementaire due au bruit de la déviation de la RD 307, large de 100 mètres de part et d'autre de la voie, affecte totalement le projet. La zone du projet est affectée par le bruit des avions de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux : elle a	Forte	Protéger du bruit les futurs occupants du site. Le conseil départemental des Yvelines, maître d'ouvrage de la déviation de la RD307, en cours de réalisation, a prévu des buttes de terres (ou merlons) et	Au droit du site, les études menées par le CD78 sur l'évolution du bruit à long terme (2030) avec les protections mises en place montrent que le niveau sonore dû à la déviation reste en dessous des seuils réglementaires. Le bruit issu de l'aérodrome n'est pas significatif (zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de	Mesures de réduction complémentaires à celles du CD78 : <ul style="list-style-type: none"> •Eloignement du bâti d'au moins 15 m de la déviation, •Mesures sur site une fois la déviation mise en service et intégration des protections nécessaires au niveau du bâti, •Aménagement paysager du site en
--------------	---	--------------	--	--	---

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>					
	<p>été partiellement intégrée dans le zonage du Plan d'Exposition au bruit de l'aérodrome suite à sa révision de 2017.</p>		<p>des écrans acoustiques absorbants ou réfléchissants pour minimiser l'impact sonore de la déviation sur la commune.</p>	<p>l'aérodrome de Chavenay/Villepreux). Le projet intègre cette dimension en éloignant le plus possible le bâti à usage de logement de la voie.</p>	<p>complément des merlons.</p>
<p>Qualité de l'air</p>	<p>Les émissions en polluants atmosphériques (NO2, PM10 C6H6) sont essentiellement issues du trafic routier.</p> <p>La qualité de l'air sur Saint-Nom-la-Bretèche est plutôt bonne, mais moins que celle des Yvelines.</p>	<p>Forte</p>	<p>La qualité générale de l'air en milieu péri-urbain est dégradée ce qui constitue une problématique vis-à-vis de la santé humaine.</p> <p>Les merlons et les plantations associées minimiseront également l'impact de la circulation automobile de la déviation sur la qualité de l'air à proximité de la déviation.</p>	<p>Sur la base des études de trafic menées par le CD78, une évaluation des émissions de polluants aériens issus de la déviation a été réalisée.</p> <p>Le trafic important engendre de fait des émissions significatives au niveau local.</p> <p>La réalisation de la déviation a plusieurs effets positifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Elle déplace le trafic de l'intérieur du bourg vers la périphérie, ce qui limite le nombre de personnes directement impactées par les émissions, •La zone de la déviation étant plus ouverte, notamment par une plus faible présence du bâti, les polluants 	<p>Le projet complète les mesures prises par la CD78 :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Le bâti est éloigné de la déviation, ce qui augmente la distance entre la source qu'est la déviation et la cible que sont les habitants, •La végétalisation de la zone intermédiaire en accompagnement du parti d'aménagement accroît la dispersion des polluants circulant et contribue à la diminution des concentrations, •La limitation de la hauteur du bâti limite les expositions directes aux polluants provenant de la déviation,

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>			
				<p>émis sont mieux dispersés,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les mesures prises par le CD78 (merlons végétalisés) permettent une dispersion significative des polluants émis. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de l'ensemble du site et la configuration des zones riveraines en limite du bourg (nombreux arbres, hauteur du bâti, pente naturelle) conduisent à des circulations d'air principales relativement hautes, limitant de fait les effets négatifs sur la santé.
Déchets	La commune de Saint-Nom-La-Bretèche organise la collecte sélective et l'élimination des déchets ménagers	Faible	Le projet doit participer à limiter la production des déchets ménagers et leurs impacts.	Le projet intègre l'organisation de la collecte des déchets en rapport avec les exigences communales.	<p>Mesures de réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le circuit et les points de collecte sont définis dans le projet, • Les produits de curage des ouvrages de gestion des eaux pluviales, et les déchets spéciaux, sont évacués dans des filières adaptées, • En phase chantier, les déchets sont évacués par les entreprises dans des filières adaptées.
Pollution lumineuse	Le site étudié se trouve au sein d'une zone urbanisée et aux abords immédiats de la	Faible	Limitier les éclairages nocturnes	Les éclairages nocturnes sont limités au strict nécessaire pour assurer la	Mesures de réduction : la puissance des lampes et le type de lampe sont adaptés aux besoins d'éclairage.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		<p>Pas de sensibilité</p> <p>Faible</p> <p>Moyenne</p> <p>Forte</p>			
	déviations de la RD 307 qui n'est pas éclairée la nuit.			circulation des personnes sur le site.	L'extinction de l'éclairage la nuit sera envisagée de manière adaptée.

APPROCHE BIOCLIMATIQUE

Consommation d'énergie	<p>les secteurs résidentiels, tertiaire et des transports dominant largement les consommations totales d'énergie finale.</p> <p>L'île de France contribue fortement aux émissions de GES nationales.</p>	Moyenne	<p>Changer les comportements de déplacements en favorisant le report vers les TC.</p> <p>Rénover le bâti des secteurs résidentiels et tertiaires et construire de nouveaux bâtiments à hautes performances énergétiques.</p>	<p>Le projet facilite les circulations douces vers le centre bourg par sa proximité et la nature des voiries qui assurent ce trajet : la faible capacité du Chemin des Cochons vers le bourg ne sera pas augmentée à cause du projet.</p> <p>Le bâti intègre des éléments de qualité énergétique.</p>	Le projet a un effet positif.
potentiel en Energies Renouvelables et de Récupération	Il n'y a aucun recours aux énergies renouvelables sur le périmètre d'aménagement.	Moyenne	Favoriser les énergies renouvelables	<p>L'accessibilité aux énergies renouvelables est limitée : profondeur de nappe productive très importante, environnement verdoyant limitant la capacité solaire, pas de réseau de chaleur urbaine.</p>	Le projet a un effet positif.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

2. Éléments précisant le contenu du tableau

Les éléments ci-dessous complètent le tableau, en apportant en particulier des éléments graphiques.

2.1 *Le contexte environnemental – Etat initial*

Le contexte environnemental concerne tous les milieux susceptibles d'être affectés par le projet : milieux physiques, milieu naturel, le milieu humain et socio-économique, le paysage, le cadre de vie, les risques technologiques et naturels.

L'objectif étant de réaliser un état des composantes et sensibilités environnementales du secteur d'étude identifiées comme les plus vulnérables, le contenu de cette analyse est adapté à la nature du projet ainsi qu'à son ampleur et aux enjeux environnementaux locaux.

L'analyse permet de dégager **les enjeux environnementaux forts** suivants :

La zone humide

La zone humide d'environ 1,8 ha est identifiée sur la partie ouest du site d'étude doit être préservée au maximum afin d'assurer le milieu de vie des espèces d'amphibiens protégées observées : le Triton palmé et la Grenouille rousse.

Conformément au SCoT de la communauté de commune Gally-Mauldre et au SAGE Mauldre, lorsqu'un projet dégrade une zone humide et qu'il est démontré qu'il n'est pas possible d'établir le projet en dehors de cette zone, la destruction de la zone humide doit être compensée par la création d'une autre zone humide.

La gestion des eaux superficielles

Le projet va imperméabiliser une partie du site.

A noter cependant que l'imperméabilisation est plus faible que celle prévue en 2013 pour le projet de la réalisation d'une moyenne surface alimentaire de 999 m² de surface de vente et la création d'un EHPAD (Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées)

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent permettre d'éviter les transferts directs d'eaux pluviales contaminées ou d'eaux usées vers la nappe et les eaux superficielles, doivent réduire les risques d'inondation et doivent garantir le bon fonctionnement des zones humides.

Par ailleurs, le caractère argileux des sols limite les possibilités d'infiltration des eaux pluviales.

Le paysage

Le site est l'interface entre le bourg et la Plaine de Versailles au sud du fait de sa position en limite sud du bourg. Le bourg lui-même constitue l'interface entre la forêt de Marly au nord et la Plaine de Versailles.

En association avec les aménagements paysagers de la déviation de la RD307, le projet doit proposer un traitement des franges pour assurer des transitions harmonieuses entre la ville et la plaine agricole.

Il s'agira également de traiter les covisibilités entre le projet et l'église classée au titre des monuments historiques.

Les structures urbaines et architecturales

L'urbanisation de Saint Nom de la Bretèche s'est développée avec des opérations pavillonnaires mal intégrées dans le tissu urbain. Le projet doit proposer une face extérieure de ville qualitative en lien avec le cœur urbain et la Plaine de Versailles. Le site est relativement enclavé entre le bâti existant et la déviation, les voiries communales y accédant étant de faible capacité.

Le bruit

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Le site se trouve totalement dans l'aire d'influence sonore future de la déviation de la RD 307, en cours de réalisation. L'impact est déjà pris en compte par le conseil départemental des Yvelines, maître d'ouvrage de la déviation de la RD307 et qui a prévu les ouvrages anti bruit sous forme de merlons et d'écrans acoustiques absorbants ou réfléchissants pour minimiser l'impact sonore de la déviation sur le bourg.

Le site se trouve également dans le périmètre du Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay, dans le périmètre le moins contraignant pour la construction : elle est autorisée moyennant l'application de mesures d'isolation phonique en fonction des niveaux sonores.

La qualité de l'air

Les futurs habitants seront exposés aux émissions de gaz liés à la circulation automobile sur la déviation de la RD 307. Cependant l'exposition sera limitée car le site se trouve en bordure de zone urbanisée et les merlons et les écrans acoustiques minimiseront l'impact de la circulation automobile de la déviation sur la qualité de l'air à proximité de la déviation.

Par ailleurs, la déviation a pour effet de déplacer la source de pollution du centre ville vers la périphérie, dans un zone plus ouverte à la circulation des vents facilitant la dispersion des polluants.

L'enjeu de l'exposition aux pollutions de l'air dépasse le cadre du projet. La déviation permettra de réduire le trafic en centre-ville et la qualité de l'air sur Saint-Nom-La-Bretèche sera globalement améliorée.

La construction de bâtiments énergétiquement performants et à proximité des transports en commun permettra futurs aux habitants de participer à l'amélioration générale de la qualité de l'air sur la région d'Île de France.

2.2 Incidences sur les enjeux forts et mesures pour Eviter, Réduire et Compenser

Au regard des enjeux environnementaux forts identifiés, le projet prévoit des mesures pour éviter, réduire et compenser, les incidences, notamment :

- Sur la zone humide du site, y compris les incidences de la déviation de la RD307, en compatibilité avec les attentes du SCOT et du SDAGE,
- Résultant de l'imperméabilisation du site, en lien avec la gestion des eaux pluviales et le fonctionnement de la zone humide, prévus par le projet la déviation de la RD307,
- Sur le paysage en vue de prendre en compte à la fois le site classé de la Plaine de Versailles et le monument de l'Eglise Saint-Nom, l'analyse intégrant la présence et les aménagements paysagers liés à la déviation,
- Sur les nuisances pour les futurs habitants que sont le bruit et la pollution de l'air liés à la déviation de la RD307.

2.2.1 CHOIX DE L'IMPLANTATION DU PROJET

Cette question sera traitée sous deux aspects : le choix du projet au regard des contraintes du site, en particulier celles liées à la déviation et le choix du site au regard du PLU actuellement en vigueur.

Choix du projet au regard des contraintes du site

Certes le site est contraint, notamment à cause de la zone humide existante et de la présence de la déviation de la RD307, mais ces contraintes ne sont pas incompatibles avec le projet tel qu'il est prévu.

La zone humide présente sur le site est une contrainte du fait de la réglementation sur l'eau et de son identification dans des documents supra communaux (SCOT Gally Mauldre, SAGE Mauldre). Le projet permet à la fois d'en préserver une partie, du fait de la réduction de l'emprise des constructions,

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

et de compenser la partie détruite en application de la réglementation en vigueur.

Les caractéristiques des sols fortement argileux, à l'origine de la zone humide actuelle, nécessitent des spécifications particulières pour toute construction, pas seulement celles du projet. Le niveau des argiles vertes est réputé pour ses contraintes géotechniques. Mais ces contraintes sont maîtrisées à partir du moment où elles sont identifiées.

Les bâtiments qui le nécessitent seront construits sur vide sanitaire ce qui permet de limiter les effets indirects de l'humidité sur le bâtiment et les résidents. Comme pour la géotechnique, ces contraintes sont maîtrisées à partir du moment où elles sont identifiées.

Le chapitre 3 précédent a pris en compte les contraintes liées à la déviation. Il a montré que pour le bruit comme pour la qualité de l'air, la déviation engendrait une augmentation légère des niveaux de référence au droit du site, mais que ces niveaux restent compatibles avec les exigences des établissements reconnus comme les plus sensibles (établissements scolaires, établissements de santé). La présence de la déviation n'est donc pas un frein à l'implantation du projet tel qu'il est défini.

Choix du site au regard du PLU actuellement en vigueur

C'est le second niveau d'analyse du choix de l'implantation du projet, tout aussi important.

Le type de projet retenu (résidence séniors) impose certaines caractéristiques pour le site qui doit :

- Pouvoir accueillir un programme d'envergure avec plus de 11 000 m² de surface de plancher sur une superficie de 3,5 hectares,
- Être aisément accessible et bien desservi,
- Pour les Nonnais-Bretèchois afin d'accéder aux unités d'hébergement, à l'équipement ou aux services avec l'accueil d'une clientèle (maison médicale) et pour les visiteurs des personnes hébergées par un accès directe de la déviation,

- Pour les futurs pensionnaires afin de faire vivre les commerces et services du centre-bourg. Le site retenu comprend le chemin des Cochons comme liaison douce vers le centre-bourg en continuité du Chemin du Vivier,
- Suffisamment attractif pour implanter de nouvelles activités économiques. La proximité de la zone d'activités du Vivier existante et la réalisation de la déviation de la RD 307 constituent des atouts pour faciliter l'implantation de nouvelles activités sur le secteur.
- Permettre d'accueillir une mixité fonctionnelle comprenant de l'hébergement spécifique pour répondre aux besoins des personnes âgées, un équipement collectif ou des services avec l'accueil d'une clientèle, des activités économiques bien intégrés dans l'environnement urbain et paysager de Saint-Nom-La-Bretèche.

Par ailleurs, dans la zone urbaine :

- Les résidences du Clos Salibert et des Vergers de la Rangère auraient le terrain d'assiette suffisant pour réaliser l'opération, néanmoins il s'agit de résidences constituées, de qualité, ne permettant pas d'accueillir de nouvelles constructions,
- La zone d'équipements collectifs possède également un terrain d'assiette suffisant néanmoins cet espace est occupé en grande partie par des installations sportives qui correspondent à des besoins réels et accrus de la population ces dernières années (installations utilisées au maximum de leur capacité et de leur amplitude horaire) ; par ailleurs ces terrains sont assez enclavés et ne pourraient répondre aux exigences d'accessibilité du projet.

Il n'existe donc pas d'autre site déjà classé en zone urbaine au PLU et disposant des caractéristiques nécessaires à un projet de ce type.

Il n'est pas non plus envisagé de déclasser des zones agricoles ou naturelles, classées A ou N au PLU actuel, ce qui, vu la surface considérée de 3,5 ha,

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

modifierait sensiblement le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) de la commune. Par ailleurs, ces zones A ou N bénéficient de protections de natures diverses qui rendent la modification du PLU très difficile, voire impossible : en particulier Forêt de Marly couvrant la partie nord de la commune, Site classé de la Plaine de Versailles, couvrant une grande partie de la zone agricole de la commune.

Le site retenu représente une opportunité foncière de surface importante dans un endroit important pour la commune.

L'organisation du projet qui conduit à construire 11 000 m² de surface de plancher sur 3,5 ha nécessite elle aussi d'être justifiée.

L'organisation parcellaire du projet est la première explication, notamment la forme de la parcelle AB297. Cette parcelle ne permet des constructions qu'à son extrémité est, le reste formant un resserrement utilisable comme passage entre la déviation et le parc d'activités existant. Les parcelles AB368 et AB306 offrent les plus grandes possibilités de construction.

Le choix de la diversité des logements offerts en est une autre : les pavillons nécessitent un ratio SDP / surface de projet beaucoup plus faible que celui de la résidence sénior comportant les logements collectifs.

La limitation de la hauteur de bâti au niveau R+1 réduit sensiblement la SDP à construire mais elle permet de bénéficier au mieux de la protection des merlons anti bruit et de limiter sensiblement les effets négatifs des bruits et polluants aériens émis par la déviation.

La limitation globale de la SDP et des surfaces imperméabilisées permet à la fois de maintenir une partie de la zone humide existante et d'assurer une gestion des eaux pluviales comprenant celles du projet et celles de la partie sud du bourg (qui se déversent actuellement sur le site). Les surfaces imperméabilisées sont limitées par les possibilités de gestion des eaux pluviales : l'infiltration est presque nulle du fait du caractère argileux des sols et les exutoires superficiels sont limités du fait de la présence de la déviation.

L'historique du projet est également un élément important : les projets précédents ont évalué diverses solutions conduisant, soit à une SDP plus importante (le PLU actuel prévoit un niveau R+2 maximal), soit à une imperméabilisation plus importante. Ces projets seraient difficiles à mettre en œuvre dans les conditions actuelles du fait, à la fois, de l'avis de la population locale, et des contraintes environnementales.

Le bâti local n'est pas très dense au voisinage du site : il s'agit d'un quartier pavillonnaire avec quelques grandes propriétés. Le ratio SDP/surface urbaine est donc faible. C'est ce que traduit le ratio de 40 % de surface bâtie par rapport à la surface de l'emprise prévu dans le règlement. Le PADD du PLU en vigueur ne prévoit pas de densification importante du bâti.

2.2.2 HISTORIQUE DU SITE

Le projet présenté dans ce dossier résulte d'une longue histoire puisque les projets d'urbanisation sur ce site démarrent du milieu des années 1980, et se succèdent sans aboutir complètement jusqu'à présent.

Le parc d'activité du Vivier existant, seule concrétisation de ces projets, représente la première tranche d'un projet initial couvrant l'ensemble de l'actuelle parcelle AB368. **C'est ce projet qui est à l'origine du zonage actuel Ux au PLU, zone urbaine à vocation d'activités.**

Les documents du PLU actuellement en vigueur, notamment le rapport de présentation et le PADD, intègrent donc cette vocation.

La volonté de la commune d'aménager ce site n'est donc pas nouvelle. La concrétisation du projet de déviation de la RD307 porté par le Conseil Départemental des Yvelines a renforcé cette volonté sur les bases suivantes :

- La création de la déviation engendre l'existence d'une dent creuse en limite sud du bourg,
- Cette zone, déjà classée en zone urbaine au PLU actuel, est la seule zone de la commune possédant un classement de type U et non encore aménagée,
- La population communale vieillit et une partie occupe des logements non adéquats faute de l'existence de logements adaptés sur la commune,

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

- L'objectif de la commune est de ne pas ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, donc de ne pas créer de nouvelles zones urbaines de type U ou à urbaniser de type 1AU ou 2AU, pour respecter les orientations du PADD actuellement en vigueur.
- Un précédent projet dédié aux personnes âgées a déjà été porté sur ce site : un projet d'EHPAD a existé sur la parcelle AB306 entre 2005 et 2012.

Le projet actuel, faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU, apporte une plus-value importante en termes de qualité environnementale par rapport aux projets précédents, notamment en termes d'évitement de consommation d'espace naturel (zone humide préservée), de taux d'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales et de qualité architecturale.

2.2.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les études géotechniques réalisées sur le site concluent que « compte tenu du contexte géologique, toute infiltration des eaux pluviales est à proscrire ».

L'infiltration est inopérante sur le site, ce qui induit la présence de la zone humide et empêche une gestion des eaux pluviales autrement que par le réseau.

Il est donc prévu de réaliser des ouvrages pour permettre la rétention des eaux pluviales et la restitution à débit limité dans le réseau se trouvant dans l'emprise de la déviation de la RD307, située au sud du site. Ce réseau conduit les eaux collectées vers le Ru du Fond de Berthe, via un ouvrage de régulation situé à l'extrémité ouest de la déviation.

Une convention avec le gestionnaire du réseau, le CD des Yvelines, sera établie.

Il est prévu 3 ouvrages de rétention au droit du site :

- au niveau des pavillons, un ouvrage d'un volume de 259 m³ avec un débit de fuite de 1l/s ;

- un ouvrage à ciel ouvert précédé de bassins enterrés pour la résidence sénior et l'immeuble d'activité (volume 1899 m³, pour un débit de fuite 8,8 l/s).

Le réseau de gestion des eaux pluviales de la déviation recevra le débit de fuite des ouvrages du projet. Ce réseau, pour la section concernée est composé de canalisations parallèles à la voirie qui sont connectées à un ouvrage de régulation situé à l'extrémité ouest, au niveau du rond, et dont le débit de fuite est rejeté dans le ru du Fond de Berthe.

Ainsi, les eaux pluviales, traitées et régulées, rejoignent le ru du Fond de Berthe, puis le ru de Gally, comme dans l'état initial.

2.2.4 COMPENSATION DE LA DESTRUCTION DE LA ZONE HUMIDE

Le projet a des impacts résiduels significatifs sur les zones humides. A ce titre, une mesure de compensation hors site a été définie au même niveau de précision. Cette mesure, présentée de façon synthétique dans ce chapitre, fait partie intégrante du projet.

La figure suivante permet de bien visualiser l'impact du projet sur la zone humide. Le projet détruit 10 510 m² de zone humide (impact résiduel non réductible) par :

- remblaiement (emprise des bâtiments) ;
- assèchement (pour l'extrémité sud-ouest de la parcelle ouest) : l'alimentation de la partie sud de la zone humide est due principalement au dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales communal situé sous le chemin du Vivier. Le bassin Ouest n'avait plus d'exutoire, et les eaux ruisselées se déversaient sur le site.

Dans la partie nord du site (7 400 m²), comprenant la mare d'enjeu écologique modéré pour les amphibiens, la zone humide est conservée (mesure d'évitement du projet) :

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

- pas de remblaiement : le projet ne prévoit aucune construction à cet emplacement. En phase des travaux, les engins ne circuleront pas dans cette zone, et aucun stockage ne sera effectué ;
- maintien de son alimentation : l'alimentation de cette partie est assurée par le ruissellement sur la zone et par les arrivées d'eaux souterraines du chemin des Longues Raies. Cette alimentation sera inchangée dans le cadre du projet.

Enfin, la partie est du site (6 257 m²), zone cultivée jusqu'à il y a quelques années, délaissée depuis, n'est pas une zone humide.

La partie Ouest du projet (zone vert clair – surface 10 830 m², dont 9937 m² aménagés), située à l'ouest du chemin des Cochons, n'est pas non plus une zone humide et a été utilisée en prairie de fauche ces dernières années.



Impact du projet sur la zone humide existante

La zone humide du site est inscrite comme zone humide d'intérêt local dans le SCOT de la Communauté de communes Gally Mauldre et dans le SAGE Mauldre.

Cette zone humide bénéficie donc d'une identification dans des documents de planification opposables au PLU communal car approuvés et en vigueur. Dans chacun de ces documents, cette zone est isolée et n'est pas reliée au réseau hydrographique. Elle résulte en effet de processus d'accumulation d'eaux pluviales sur un substrat argileux.

Le PLU de la commune actuellement en vigueur identifie cette zone humide par un graphisme bleu.

Ni le SCOT, ni le SAGE Mauldre, n'interdisent la destruction de toute ou partie de cette zone humide de façon absolue.

La position de chacun de ces documents est identique, quoique formulée différemment, et repose sur les bases suivantes :

- La préservation de cette zone doit être envisagée en premier lieu,
- Si elle n'est pas possible, la réglementation applicable aux zones humides doit être mise en œuvre, notamment en application de la disposition 6.83 du SDAGE Seine Normandie.

La mise en compatibilité du PLU envisagée prend en compte les exigences de ces documents : l'identification d'une zone humide selon le périmètre préservé est maintenue sur le même principe que dans le PLU actuel.

Comme pour le zonage UX existant, le document graphique délimite une zone humide, sur la base du contour de la zone humide préservée par le projet.

La mise en compatibilité du PLU envisagée prend en compte les exigences de ces documents : des restrictions en termes de densité de construction existent.

Le règlement de la zone UVa nouvellement créée impose un maximum de 40 % pour l'emprise au sol maximale des bâtiments (article UV9, page 24 de la déclaration de projet).

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

La zone humide préservée et identifiée au nouveau zonage du PLU représente 7 400 m², soit 41% de la superficie prise en compte (parcelle AB368 et une partie de la parcelle AB297 - 17 910 m²).

Dans les 60 % non construits, il reste donc 19 % de la surface totale pour les aménagements annexes, complémentaires au bâtiment de la résidence séniors.

La zone humide préservée a un statut réglementaire au titre de la réglementation sur l'eau.

Du point de vue de la réglementation sur l'eau, en particulier des dispositions applicables au titre des articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement (rubrique 3.3.1.0), la zone humide préservée dans la zone UVa ne peut être détruite en tout ou partie sans nouvelle procédure.

Comme la zone humide de compensation sur la commune de Chavenay, cette zone est grevée de l'équivalent d'une servitude du fait de la procédure actuelle.

Le propriétaire du site ne peut disposer librement du foncier concerné et est redevable d'obligations d'entretien devant assurer la pérennité de la zone.

Ces éléments sont développés dans le dossier d'évaluation environnementale du projet et portent sur les éléments suivants :

- Pas de travaux de terrassement dans la zone humide préservée,
- Isolement hydraulique par mise en œuvre d'un merlon argileux étanche de 1 m de haut : l'existence de ce merlon contribue à ralentir les écoulements superficiels vers l'extérieur de la zone en coupant des circulations actuelles liées à la microtopographie, et permet le maintien du processus d'accumulation d'eau,
- Entretien minimal de cette zone, à l'exception de la mare à amphibiens existante dont l'entretien doit conduire au maintien d'un milieu ouvert,
- De ce fait, le reste de la zone évoluera vers un bois humide de type Frênaie ou Chênaie-Frênaie.

Le projet prévoit de compenser cet impact résiduel par la remise à ciel ouvert d'un petit affluent busé du ru de Gally, le ru de Fond de Berthe permettant la

création d'une zone humide d'environ 1,6 ha, correspondant à 1,5 fois la superficie de la zone détruite, et en connexion directe avec la zone humide prévue dans le projet de restauration du ru de Gally à Chavenay. Ce projet de compensation permet aussi de prendre en compte l'aspect espèces protégées, les zones créées étant favorables aux espèces concernées.

Ce projet de restauration et de compensation a été défini en concertation avec les services de la DDT78, de l'Office national de l'eau et des milieux aquatiques (Onema) et du Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Entretien du Ru de Gally (SMAERG). La zone restaurée sera intégrée à la zone gérée par le Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Entretien du Ru de Gally (SMAERG) , intégré à la conception de ce projet.

Le plan de masse du projet de compensation est donné ci-après.

Les travaux de compensation consisteront en :

- la création d'une zone humide au niveau du fond de vallée par un décaissement de l'ordre de 0,2 à 1 m de profondeur du terrain actuel ;
- la remise à ciel ouvert de la portion du ru de Fond de Berthe ;
- un ou deux dépression(s) complémentaires à celles déjà envisagée dans le projet du ru de Gally pourront être implantées dans la zone humide créée, et notamment au niveau de la confluence.

La remise à ciel ouvert et la restauration du lit mineur du Ru du Fond de Berthe conduisent à replacer ce ru dans le thalweg topographique, donc dans son lit d'origine.

Le flux d'eau qui passe actuellement dans la section busée passera dans le milieu naturel. La réhumidification du site de la zone humide sera progressive car le thalweg ne reçoit actuellement que les eaux météoriques tombant sur la parcelle. En effet, l'eau du ru va d'abord s'infiltrer vers la nappe et réhumidifier la zone non saturée des terrains. De plus, le thalweg ayant une partie plane en

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

aval et une partie plus pentue en amont, l'humidification se fera d'abord dans cette partie plane avale et gagnera progressivement la partie amont.

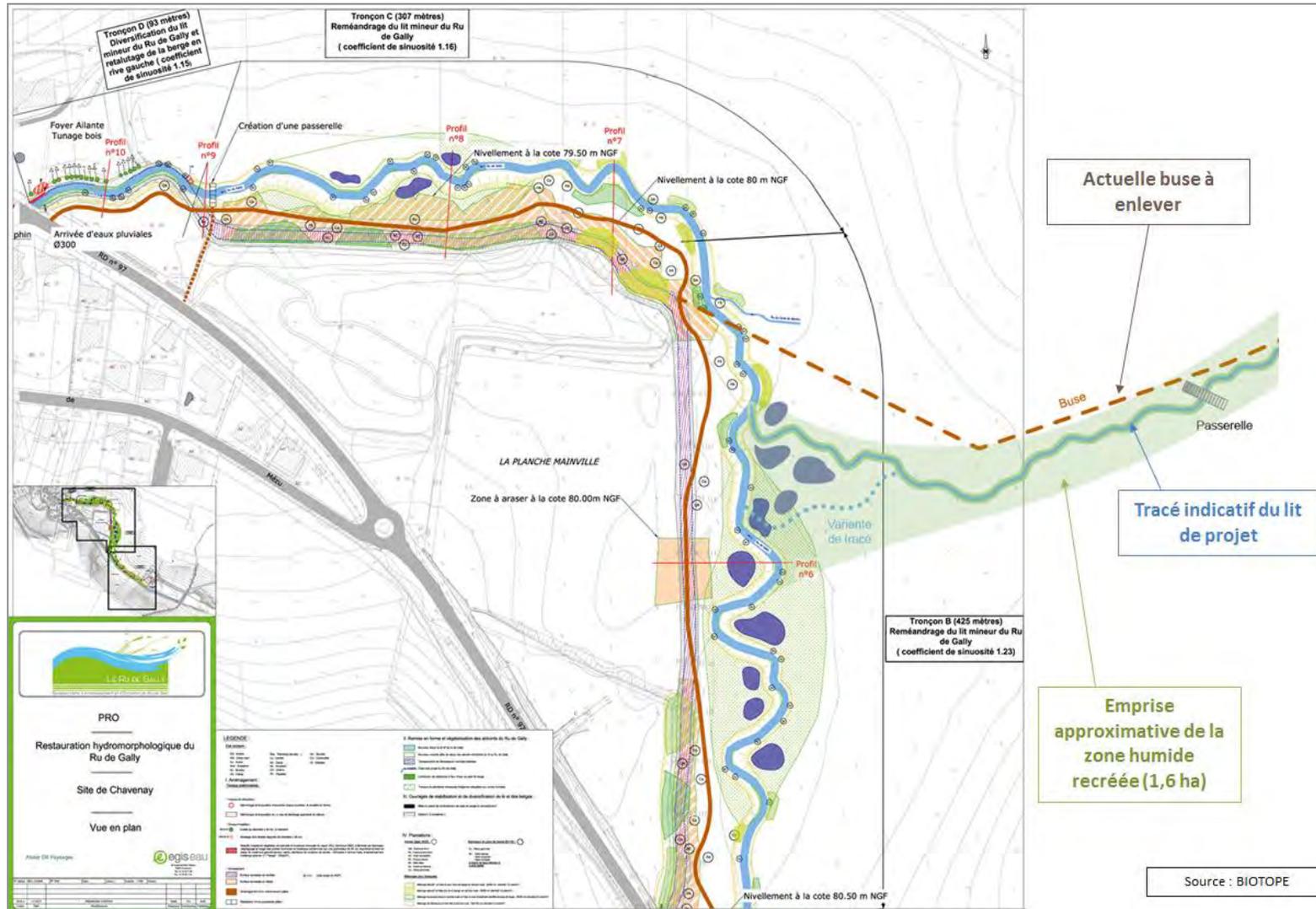
Le mécanisme de fonctionnement de cette zone humide de compensation est proche de celui de la zone humide détruite, à l'exception des dysfonctionnements de réseau d'eaux pluviales (il n'y en n'a pas sur le site ni à proximité. Le Ru du Fond de Berthe, comme la zone humide actuelle, est alimenté en eau par débordement de la nappe de l'oligocène au niveau des argiles vertes, présente schématiquement sous le bourg et en amont de la RD307 ancienne, et par les eaux pluviales.

Comme le projet de compensation de zone humide s'inscrit par ailleurs dans l'opération de restauration à plus large échelle du ru de Gally, les actions de restauration combinées sur le ru de Gally et sur le ru du fond de Berthe, amèneront une plus-value écologique certaine sur le secteur.

Le site de la déviation de la RD307 comportait lui aussi une zone humide au sens réglementaire du terme. La destruction complète de cette zone humide a fait l'objet d'un projet de compensation spécifique porté par le Conseil Départemental des Yvelines et situé au niveau du Bassin de la Cranne (à Plaisir) sur le bassin versant du Ru de Maldroit, affluent de la Mauldre.

La zone humide existant initialement est donc compensée par les deux projets de compensation.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche



Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Mesure compensatoire du projet à la destruction de la zone humide

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

2.2.5 SENSIBILITE DES ETABLISSEMENTS

Le projet vise à créer des logements pour une catégorie particulière de population, les seniors. Cette catégorie comprend les personnes âgées de plus de 65 ans faisant partie de la population sensible et vulnérable.

L'ensemble des hébergements à destination des personnes âgées (pavillons et appartements), en tant qu'établissement accueillant une population sensible, est un établissement sensible.

Il n'existe pas une seule définition de l'établissement sensible. Toutes les définitions existantes, en termes de pollution des sols, de bruit, reposent sur une base commune : un établissement sensible est un établissement recevant du public sur une durée suffisamment longue pour que la santé de ce public puisse être atteinte par l'action d'un paramètre d'altération.

Sur cette base, la réglementation relative aux sols pollués, notamment la circulaire du 8 février 2007, considère que les établissements scolaires recevant des enfants et des adolescents sont des établissements sensibles (âge compris entre 0 et 18 ans) : les crèches, écoles, collèges et lycées en font partie, de même que ceux assurant la formation professionnelle du public d'âge équivalent.

L'ensemble des hébergements à destination des personnes âgées, tels que prévu par le projet ne relèvent pas de la notion d'établissement sensible telle que définie par la circulaire précitée.

Les établissements de santé, notion qui recouvre les hôpitaux, les cliniques, les EHPAD, et tout établissement du domaine médical ne sont pas des établissements sensibles au regard de la circulaire précitée.

Ils sont toutefois considérés comme sensibles au regard de certains aspects réglementaires du fait des publics qu'ils accueillent.

L'ensemble des hébergements à destination des personnes âgées, tel que prévu par le projet ne relèvent pas de la notion d'établissement de santé telle que la définit la DREES du Ministère des Solidarités et de la Santé (direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques).

En effet, même s'il est prévu un cabinet médical dans le même bâtiment et une assistance médicale dans la résidence, les futurs résidents attendus sont des seniors en bonne santé et autonomes.

Cependant, le public visé par cette résidence est néanmoins sensible à certains aspects de l'environnement.

2.2.6 POLLUTION DES SOLS

Une étude historique a été conduite préalablement à la définition du projet, principalement en vue d'analyser le caractère humide historique du site et l'occupation du sol en relation avec la réglementation sur le défrichement.

De cette étude, reposant sur les cartes anciennes et sur les images aériennes depuis le début des années 1930 disponibles sur le site de l'IGN, il ressort les éléments principaux suivants :

- Le site a toujours été situé à l'extérieur de la zone urbaine de Saint-Nom-la-Bretèche, mais en périphérie du bourg,
- Il n'a pas fait l'objet de constructions : les constructions se trouvent toujours en périphérie du projet : au nord du chemin des Longues Raies, Parc d'activités, Entrepôt riverain,
- Il a existé un plan d'eau, d'où le nom de vivier, dont la localisation correspond plus ou moins à l'emplacement de la mare à amphibiens actuelle.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Les terrains fortement argileux ne sont pas propices aux constructions selon les modes anciens du fait de l'aléa retrait gonflement.

Il n'y a donc pas eu d'activité industrielle sur le site. Il n'y a pas eu de construction. Cela limite donc fortement la suspicion de pollution des sols.

La photographie aérienne de 1994, extraite de ladite étude historique, illustre le propos : le parc d'activités est construit et le site (parcelle AB368 – celle de la zone humide) présente des variations de couleurs liés aux différences d'humidité.



Photographie aérienne de 1994 – Source site internet de l'IGN

Les études géotechniques déjà réalisées, en 2005 et 2017, n'ont rien mis en évidence en termes de pollution perceptible et de risques avérés. Elles

permettront d'assurer que les modes de fondation des bâtiments sont compatibles avec le caractère argileux des sols.

Une étude de pollution des sols a été réalisée en 2018. Les sols ne sont pas pollués au sens de la réglementation.

2.2.7 NUISANCES SONORES

Par arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, la déviation de la RD 307 au niveau de Saint-Nom-la-Bretèche a été classée en catégorie 3.

La largeur de la bande affectée par le bruit de la déviation est réglementairement de 100 mètres de part et d'autre de la voie et le projet se trouve totalement dans cette bande affectée par le bruit de la déviation.

Le Conseil Départemental des Yvelines (CD78) a pris en compte les données du tableau ci-dessous dans les études de la déviation. Les résultats des comptages les plus récents fait par le CD78 en 2013 et 2015 sont indiqués dans la dernière ligne du tableau. La proportion de poids lourds est faible sur l'ensemble des voies : de 2 à 6 % du trafic.

Voie	RD74	RD98 Nord	RD98 sud	RD 307 ouest	RD307 est
TMJA en 2001 en v/j	5 000	13 400	14 000	12 000	15 500
TMJA prévu 2008 en v/j avec déviation	3 000	19 000	29 300	9 700	4 500
TMJA prévu 2008 en v/j sans déviation	8 600	20 000	17 800	11 800	16 300

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

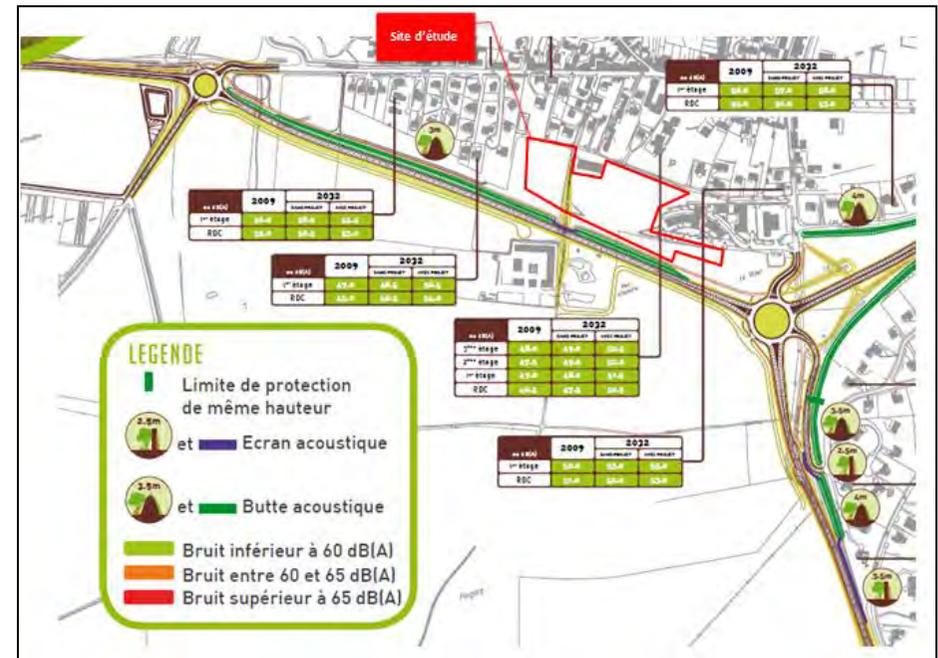
TMJA 2013 ou 2015 mesuré en v/j	3 005 2015	11 598 2013	13 797 2013	7 807 2015	Pas de mesure
---------------------------------	---------------	----------------	----------------	---------------	---------------

Traffics mesurés en 2001 et prévus en 2008 avec et sans déviation – source Dossier DUP de la déviation CD78 en 2003

Les données récentes, de même que celles utilisées par le CD78 dans le dossier de DUP de la déviation, montrent que les voies concernées, y compris la déviation de la RD307 où un TMJA de 11 800 v/j est attendu en 2008, sont des voies à trafic important, voire très important.

La comparaison des mesures de 2013-2015 avec les trafics mesurés en 2001 montre une relative stabilité sauf pour la RD74, où la traversée du bourg de Chavenay a été limitée, et la RD307 ouest (ouest de l'intersection RD74/RD307).

Le CD78 a fait faire des mesures de bruit en 2009, pour caractériser l'état initial, et faire des simulations à l'horizon 2032 avec le logiciel Mythra. Les niveaux sonores et les résultats des simulations sont présentés sur la figure ci-dessous.



Niveaux sonores diurnes mesurés en 2009 et simulés à l'horizon 2032 Efficacité prévisionnelle des protections acoustiques de la déviation de la RD307 – CD78 Nos engagements contre le bruit – Mai 2010

Cette figure permet d'appréhender l'impact du bruit sur les futurs résidents résultant de la localisation du projet.

En effet, les niveaux sonores mesurés en 2009 au droit du projet (plusieurs points de mesure sont en situation comparable à celle des bâtiments du projet) sont compris entre 46 et 52 dB(A).

Par rapport à 2009, l'occupation du sol aux alentours du site n'a quasiment pas changé, la seule évolution étant la mise en service du rond-point de connexion

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

entre la RD98 et la RD307, associé à la tranche est de la déviation. La circulation automobile de la RD98 a été rapprochée de l'implantation de la résidence seniors d'environ 100 m. La distance entre le nouveau rond-point et l'implantation du bâtiment est d'environ 350 m, ce qui reste important.

Les niveaux simulés avec projet et protection anti bruit sont compris entre 50 et 55 dB(A).

Or, en application de l'arrêté du 5 mai 1995 applicable aux infrastructures nouvelles, les niveaux sonores maximaux admissibles sont de 60 dB(A) en période diurne et 55 dB(A) en période nocturne pour les établissements de santé, de soins et d'action sociale et les établissements d'enseignement. Pour la première catégorie d'établissement, les salles soins et les salles de séjour des malades sont soumises à un niveau sonore maximal diurne de 57 dB(A).

Les niveaux sonores prévus par le CD78 sont inférieurs aux niveaux réglementaires pour les établissements les plus sensibles en termes de résidents.

En complément, il convient de ne pas oublier la structure des trafics au niveau de Saint-Nom-la-Bretèche. Ce sont des trafics pendulaires domicile-travail pour l'essentiel et les pointes sont observées à l'heure de pointe du matin et à celle du soir, soit globalement environ 6 h par jour (3 le matin et 3 le soir). En milieu de journée et en cours de nuit, le trafic baisse sensiblement, ce qui diminue d'autant les niveaux sonores.

Par ailleurs, le projet tel que simulé en 2010 a évolué. Lors des travaux de réalisation, du fait d'un excédent de déblais, le merlon anti bruit a été prolongé vers l'est jusqu'au rond-point et se termine au droit du rond-point de connexion à la RD98.

La longueur de déviation ainsi protégée augmente d'environ 50 m. Et la section de libre circulation des bruits est réduite à la largeur du délaissé existant entre le merlon et le Parc d'activités.

De plus, il est important de considérer que la déviation a été mise en service en avril 2018. Soit après le dépôt du dossier.

De ce fait, des mesures de bruit sont prévues à plusieurs niveaux : le Conseil Départemental des Yvelines, maître d'ouvrage et exploitant de la déviation, a prévu des mesures en septembre 2018 dans le cadre de son programme de suivi des incidences, en particulier pour vérifier les prédictions des modélisations. LINKCITY, porteur du projet, et la Commune de Saint-Nom-la-Bretèche s'engagent à faire réaliser des mesures de bruit avant le début des travaux afin de prendre en compte le niveau réel de bruit au droit des façades et de prendre les mesures d'isolation phonique nécessaires.

Le conseil départemental des Yvelines, maître d'ouvrage de la déviation, a pris les mesures nécessaires pour minimiser l'impact sonore de la déviation de la RD307, en cours de réalisation, sur Saint-Nom-la-Bretèche.

Deux types de protections acoustiques seront utilisés sur l'ensemble du linéaire de la déviation, des buttes de terres (ou merlons) et des écrans acoustiques absorbants ou réfléchissants. Ils seront parfois associés pour un meilleur résultat.

Ces protections feront l'objet d'un traitement paysagé et architectural, aussi bien du côté route que du côté riverain pour une bonne intégration dans l'environnement.

L'objectif des protections sonores mises le long de la déviation de la RD 307 est de limiter la contribution sonore de la déviation à 60 décibels maximum le jour et à 55 décibels la nuit en façade des riverains actuels.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche



Merlon en cours de réalisation

En complément aux mesures du Conseil Départemental des Yvelines, le projet a adopté un parti d'aménagement permettant de compléter leur efficacité :

- Eloignement du bâti de la déviation : ce qui permet de réduire le niveau sonore au droit des fenêtres,
- Limitation de la hauteur du bâti à R+1, ce qui permet de profiter de la partie la plus efficace des protections sonores,
- Végétalisation importante : cet élément complète les deux autres même s'il est d'efficacité moindre.

L'impact sonore prévisionnel (différence entre avec projet et sans projet) varie, selon la figure de la page précédente, de 2 à 3 dB(A) pour les cas les plus favorables, à 6 à 8 dB(A) pour les cas les plus défavorables (premier étage de bâtiment proche de la déviation). Les niveaux sonores atteints restent toutefois acceptables car au niveau des seuils réglementaires.

Les mesures de terrains permettront de préciser les éventuelles protections phoniques à mettre en œuvre.

Sur le plan de l'Urbanisme, en zone UV, une marge de recul de 15 mètres est imposée comptée depuis l'alignement de la voie, soit la limite entre le domaine public et privé.

Pour prendre en compte la marge de recul « bruit », il convient d'ajouter la largeur du merlon et la largeur de l'emprise jusqu'au bord extérieur de la chaussée. Cette marge de recul « bruit » comprend, outre les 15 m initiaux figurant dans le règlement du PLU :

- 0,5 à 1 m de largeur du délaissé, propriété du CD78 et existant entre la propriété du projet et la face nord du merlon,
- 6 m de piste cyclable (y compris talus nord),
- 15 m de largeur de merlon jusqu'au bord nord de la chaussée.

La marge de recul « bruit » ressort donc à 36 m depuis le bord nord de la chaussée.

Le recul des bâtiments par rapport à la déviation est réellement de 36 m.

Il n'y a donc pas lieu d'augmenter la marge de recul vis-à-vis du bruit, et, ce, d'autant plus, que le niveau sonore initial est compatible avec l'existence des établissements les plus sensibles.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

2.2.8 BRUIT AERIEN – PEB DE L'AERODROME DE CHAVENAY

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche est impactée par le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux.

Comme le montre la figure ci-dessous, le zonage réglementaire du PEB en vigueur n'affecte pas le site concerné.

Ce PEB est en cours de révision, prescrite le 5 septembre 2017. La figure ci-dessous présente les courbes d'environnement sonore établies officiellement. Ces courbes préfigurent les futures zones réglementaires.

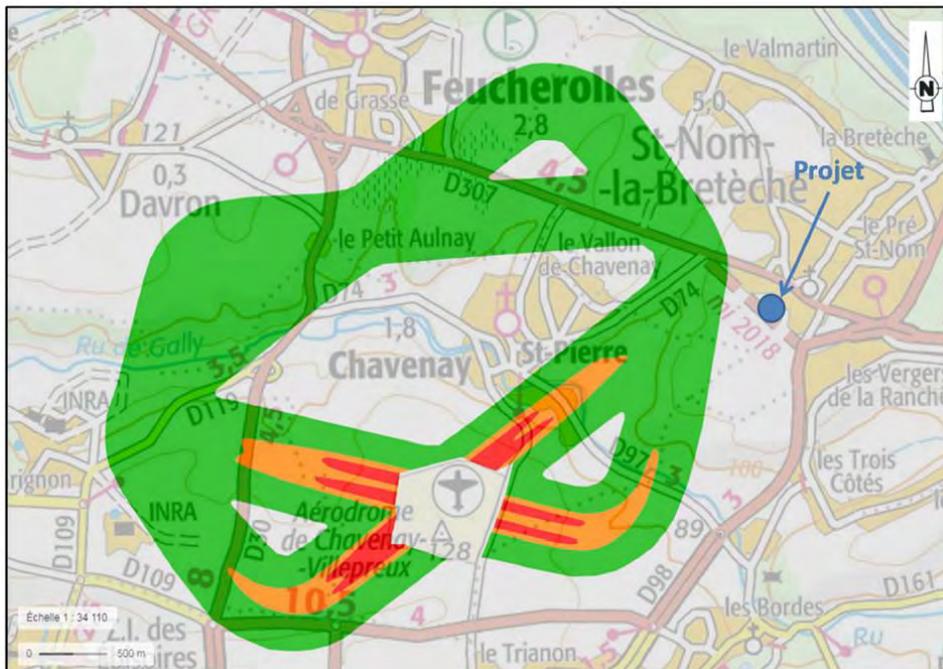
Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chavenay – Villepreux en vigueur Zonage réglementaire (Rouge = A, Orange = B et Vert = C)

Quatre zones ont été définies, préfigurant les zones A, B, C et D, cette dernière étant ajoutée.

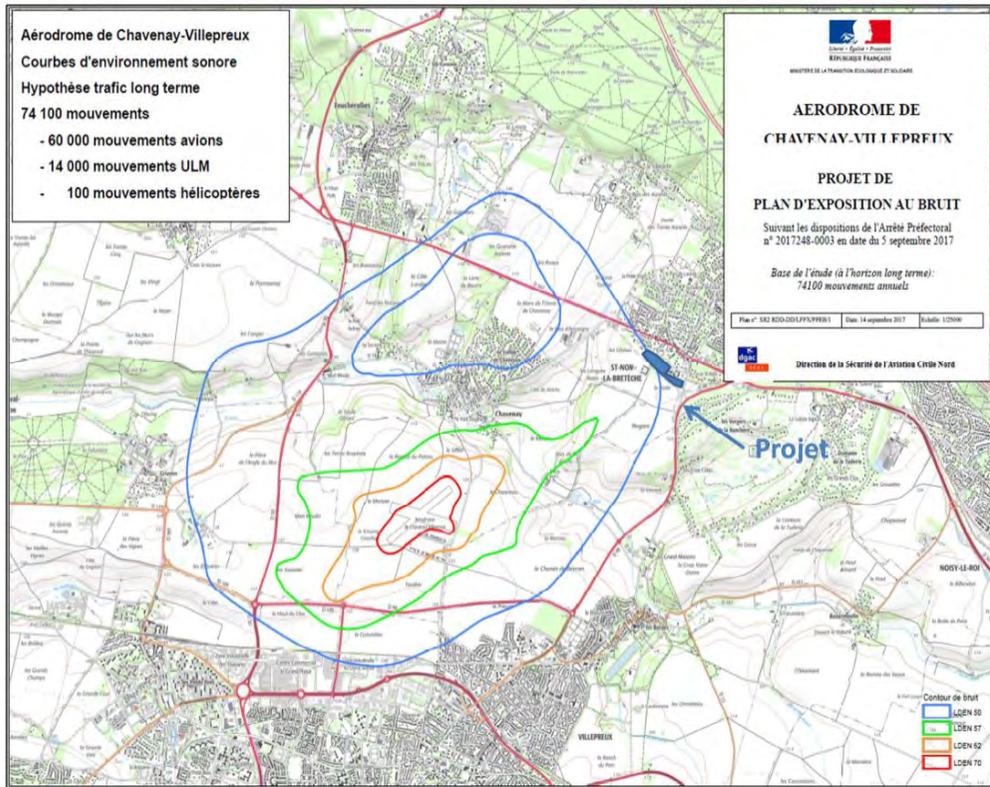
Le site concerné est en partie affecté par la courbe de contour de bruit de niveau supérieur ou égal à 50 dB(A) préfigurant la zone de classe D.

Cette carte des courbes d'environnement sonore indique que globalement le niveau sonore est d'environ 50 dB(A) du droit du site, ce qui est légèrement supérieur aux résultats des mesures réalisées en 2009 par le Conseil Départemental des Yvelines (de 2 à 3 dB(A)). Cela confirme le fait que l'environnement sonore du site a légèrement évolué en 8 ans.

Classiquement, le règlement de la zone de classe D n'interdit pas la construction de logements mais impose des prescriptions sur les niveaux sonores intérieurs et sur les protections phoniques à mettre en œuvre pour les atteindre.



Commune de Saint-Nom-la-Bretèche



Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chavenay – Villepreux en cours de révision – Courbes d'environnement sonore

2.2.9 QUALITE DE L'AIR

L'impact de l'urbanisation du site lui-même sur la qualité de l'air est très faible à négligeable au regard du contexte. **Le trafic spécifique au projet est évalué à hauteur de 150 véhicules par jour sur la base de la capacité de chacun des éléments du projet.** Il est très faible, par rapport au trafic de la RD98 de plus de 12 000 véhicules par jour (la proportion est de 1,3 % environ) et au trafic attendu sur la déviation.

Le projet a aussi pris en compte cette dimension dans son organisation fonctionnelle retranscrite dans le programme de l'OAP.

La figure ci-contre, extraite du dossier précité, rappelle le fonctionnement prévu sur le site :

- L'accès se fait uniquement par la rue de la Plaine, depuis le rond-point,
- Le principal flux de véhicules est cantonné dans le secteur des bâtiments d'activités, zone qui comporte l'essentiel des places de stationnement prévues au projet,
- Seuls sont autorisés à accéder à la résidence seniors les véhicules de secours, les véhicules nécessaires au fonctionnement (livraisons, services publics) et les véhicules des résidents des pavillons.

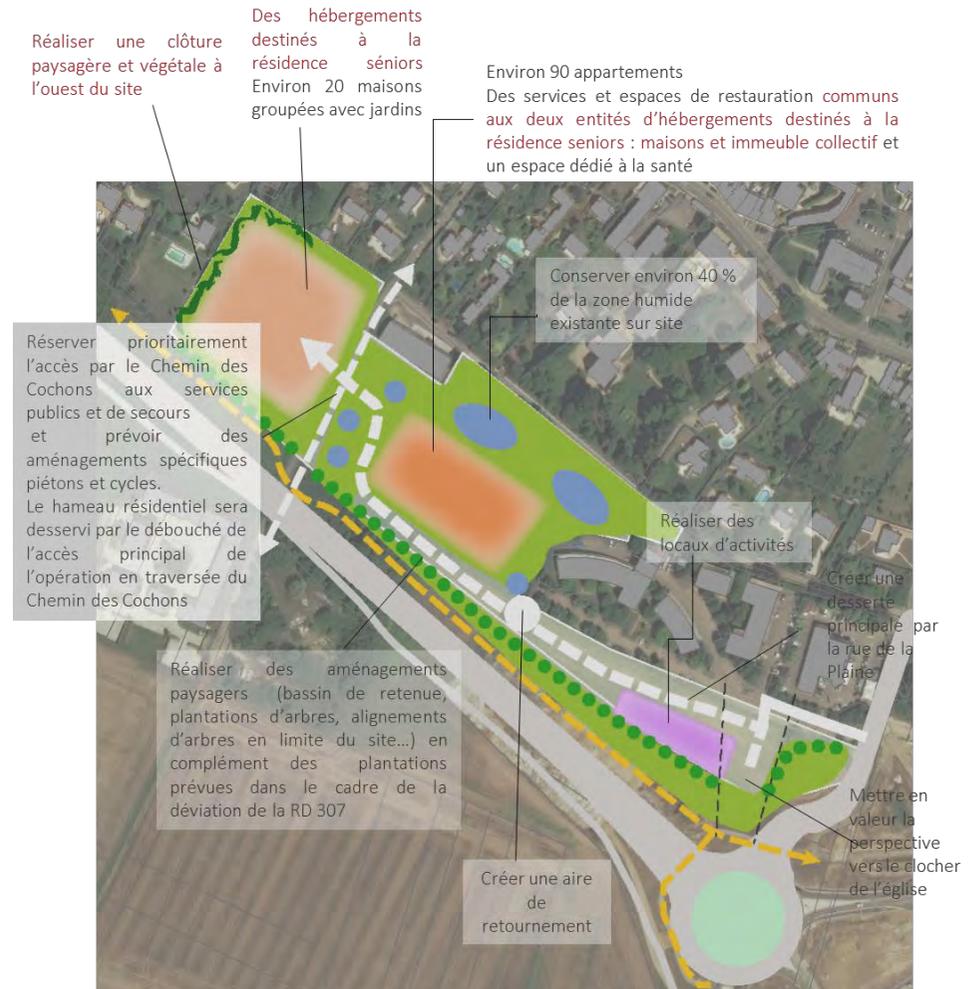
Le chemin des Cochons, qui traverse le projet (flèche blanche sur la figure précédente), sera accessible aux véhicules de secours et aux circulations douces. Le gabarit de la traversée sous la déviation ne permet pas d'autres circulations. L'accès aux pavillons se fera par la traversée de ce chemin provenant de l'accès principal du projet.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Le chemin des Longues Raies, faisant l'interface entre le bourg et le projet, n'a aucune fonction dans l'organisation prévue. Il garde sa seule fonction de desserte de propriétés riveraines de sa rive nord.

Dans la zone de projet, les principales émissions de polluants atmosphériques sont cantonnées dans la partie est du site, dans la zone proche du rond-point déjà impactée par le trafic de la déviation.

Orientation d'Aménagement (OAP) sur le site



Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Vus les trafics routiers mesurés et attendus sur la déviation, cette voie devient une zone d'émission importante de polluants atmosphériques.

Cependant, les dispositifs anti bruit prévus par le CD78 au droit du site, merlons antibruit de 3 m de hauteur avec continuité au droit du chemin des Cochons par un mur, ont aussi un effet positif sur la qualité de l'air, **ce que souligne l'étude d'impact du dossier de DUP de l'époque** :

- Le merlon constitue un obstacle physique à la circulation de l'air directe entre la chaussée, siège des émissions, et le bâti du projet : quasiment perpendiculaire aux vents dominants d'ouest/sud-ouest, la hauteur de 3 m contribue à élever le flux principal d'air,
- Le mur, qui remplace le merlon au droit du chemin des Cochons, joue le même rôle,
- Les plantations associées au merlon accentuent l'effet du merlon lui-même sous deux aspects :
 - elles augmentent la hauteur de l'obstacle d'au moins 1 m, ce qui conduit à élever encore plus le flux principal d'air,
 - elles jouent le rôle de filtre dans la hauteur comprise entre le sommet du merlon et celle de la cime des végétaux : l'air qui passe au travers est ralenti et filtré.
- Ce rôle est accentué par la configuration de l'aménagement et du bâti :
 - le niveau R+1 maximal du projet permet de bénéficier à plein de l'effet du merlon, la construction d'un niveau supplémentaire R+2 en bénéficiant beaucoup moins,

- les aménagements paysagers entre le merlon et les bâtiments, faits de plantations arborées, sont de nature à maintenir l'écoulement d'air principal en hauteur, donc au niveau des toitures.

L'étude d'impact DUP de la déviation ne comporte pas de mesure spécifique relative à la qualité de l'air en dehors du constat ci-dessus. Les justifications sont les suivantes (pp241 et 242 du dossier de DUP) :

- *globalement, l'exposition de la population du bourg de Saint-Nom-La-Bretèche aux polluants aériens issus de la déviation diminue : les émissions baissent fortement au droit de la RD307 non déviée du fait des reports de circulation, et augmentent peu sur la frange sud, à proximité des voies nouvelles,*
- *Les modalités de circulation ont un effet positif également : les feux tricolores de la RD307 non déviée étaient à l'origine d'embouteillages de longue durée, engendrant l'arrêt et la stagnation du trafic, et des redémarrages successifs. La nouvelle configuration supprime l'effet embouteillage et réduit fortement les émissions dues aux redémarrages,*

Le projet subira les nuisances du trafic routier de la déviation de la RD307. Une étude spécifique a été réalisée et propose une analyse qualitative de la qualité de l'air dans l'environnement du projet et des quantités de polluants émis par le trafic routier suite à la mise en service de la déviation de la RD307.

Concernant les polluants traceurs de la pollution automobile, (Oxydes d'azote (NOx), particules émises à l'échappement (PM10 et PM2.5) et les Composés Organiques Volatils Non Méthaniques (COVNM)), au regard des émissions de polluants présentées sur Saint-Nom-la-Bretèche, la contribution des émissions du trafic global (trafic à l'horizon du projet + impact sur le trafic généré par le projet) représente 30 % des émissions de NOx, un peu plus de 10 % des émissions de particules et 1 % des émissions de COVNM.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

La conclusion de l'étude souligne que la dispersion atmosphérique, est le principal moyen d'abattre les concentrations à proximité des voies de circulation. Ce phénomène est lié à la turbulence atmosphérique. Quatre mécanismes sont mis en jeu :

- le déplacement des voitures sur l'axe routier génère une situation turbulente qui contribue à mélanger le panache de pollution ;
- la situation de la route par rapport au niveau du sol, en dépression ou surélevée, génère également de la turbulence en fonction des directions de vent. Un encaissement de la route, notamment par la proximité d'immeubles de hauteurs importantes (rue canyon) empêchera la libre circulation des polluants et contribuera à accroître les concentrations au sol ;
- les effets thermiques agissent aussi sur la turbulence mais essentiellement en saison chaude. Le réchauffement du sol hétérogène en fonction des surfaces (bitume, terre) provoque des recirculations des masses d'air proches du sol (effets des îlots de chaleur urbains) ;
- les ouvrages routiers comme les murs anti-bruit ou l'implantation de végétation le long de la voie produisent de la turbulence et influence ainsi la dispersion des polluants atmosphériques.

En particulier pour le projet, les plantations sur les buttes paysagères de la RD 307 peuvent avoir un impact triple sur la pollution atmosphérique routière de proximité :

- Les stomates de feuilles ou des aiguilles peuvent capter certains polluants, notamment le dioxyde d'azote (NO₂) et les particules, les espèces à feuilles caduques étant supposées plus efficaces, capables de filtrer 10 % du NO₂ sans que des mesures in situ ne confirment ces données ;

- Les particules peuvent être adsorbées, autrement dit se déposer sur le végétal. Peu de mesures in situ ont été réalisées mais 5 à 20 % des PM₁₀ pourraient être concernées ;
- Enfin sous l'effet du vent, la dispersion des polluants est influencée : un impact léger et difficilement observable.

Cependant la majorité des travaux réalisés montrent finalement que l'effet des haies végétales sur la qualité de l'air est incertain et probablement faible.

Les murs ou merlons anti-bruit peuvent s'avérer plus efficaces.

La principale propriété des écrans anti-bruit en termes de lutte contre la pollution atmosphérique routière consiste à dévier les masses d'air provenant de la route et à disperser les polluants en hauteur (selon la taille de l'écran) ou de chaque cote du mur par des phénomènes de turbulences locales.

Cet effet dispersif des écrans acoustiques a été mis en évidence dans un grand nombre d'études. Leur efficacité est observée lorsque les conditions atmosphériques sont favorables (atmosphères instable ou neutre) : des abattements compris entre 10 % et 50 % sont observés en fonction des études et des polluants. Lorsque les conditions atmosphériques sont défavorables (atmosphère turbulente), l'obstacle physique peut avoir un rôle plus faible ou négatif sur la qualité de l'air derrière l'écran. La direction du vent joue également un rôle dans l'efficacité de cette dispersion.

Les effets dispersifs des obstacles anti-bruit peuvent permettre de diminuer la concentration des polluants près de la voie routière de façon significative. Les obstacles ont en effet la propriété de dévier les masses d'air provenant de la route. Il en suit une zone de turbulence derrière l'obstacle et une émission des polluants en hauteur, ce qui favorise la dispersion des polluants.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

En raison de ce phénomène de dispersion, on observe des taux d'abattement de la pollution liée aux NOx et aux particules compris entre 10 et 50 %, lorsque les conditions météorologiques sont favorables.

L'abattement est de l'ordre de 50 % pour les particules de 75 nm et 30 % pour les particules de 20 nm.

Les mesures complémentaires du projet à celles définies par le CD78 prévues pour le bruit (voir ce chapitre ci-dessus) ont aussi des effets positifs sur la dispersion des polluants de l'air.

Le projet a donc un impact limité sur la santé humaine par l'intermédiaire de la qualité de l'air.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

La proposition de règlement de la zone UV comprend deux dispositions associées aux effets du merlon et de la végétation associée :

- *La hauteur du bâti, limitée à 8,60 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère (article Ux.10.2 repris intégralement) : la hauteur de 8,60 m permet de faire 2 niveaux, soit R+1, sur une base de 2,50 m + dalle par niveau. Le projet limite la hauteur du bâti, résidence et pavillons à R+1, soit environ 6 m de hauteur. La limite de hauteur prévue dans le règlement laisse une marge de manœuvre sur la hauteur de chaque niveau.*
- *L'emprise maximale des bâtiments : la limitation à 40 % de l'emprise du bâti par rapport à la surface de l'unité foncière (article Ux.9.1 repris et complété) conduit à un taux d'espaces verts et d'aménagements paysagers important.*

Par ailleurs, les principales dispositions pour réduire les effets négatifs d'une zone d'émission importante de polluants atmosphériques consistent à rechercher la dispersion maximale de ces polluants dans l'air afin d'en abaisser les concentrations à des seuils acceptables.

Cette dispersion est obtenue en général par les aménagements paysagers associés au projet, en particulier dans les projets d'infrastructure de transport. C'est le cas de la déviation de la RD307 et de ses merlons et murs anti bruit.

La marge de recul PLU de 15 m, et la marge de recul « bruit » de 36 m, a aussi un effet de réduction de l'exposition des résidents aux pollutions issues de la RD307 déviée. L'éloignement du bâti permet une meilleure dilution des polluants dans l'air avant impact, renforcée par la présence de végétaux associés aux aménagements paysagers situés entre la source et les résidents.

Comme pour le bruit, le bâti actuel du bourg est plus exposé aux polluants que la résidence car il y a un effet topographique qui conduit à une exposition quasi directe : ce bâti est situé plus haut que celui du projet : il y a actuellement plus de 5 m de dénivelé entre le point bas du site, à proximité de la déviation, et le point haut, au niveau du Chemin des Longues Raies (soit plus que la hauteur du

merlon), et plus de 10 m entre le niveau de ce chemin et celui de la RD307 non déviée.

Le règlement proposé du PLU comporte donc trois dispositions relatives aux impacts de la localisation du projet sur les futurs résidents.

De plus, il est important de considérer que la déviation a été mise en service en avril 2018. Soit après le dépôt du dossier.

De ce fait, des mesures de qualité de l'air sont prévues à plusieurs niveaux : le Conseil Départemental des Yvelines, maître d'ouvrage et exploitant de la déviation, a prévu des mesures en septembre 2018 dans le cadre de son programme de suivi des incidences, en particulier pour vérifier les prédictions des modélisations.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

3. Compatibilité du dossier au code de l'urbanisme

Cadre général de la procédure - Rappel

La procédure mise en œuvre est la déclaration de projet ne nécessitant pas une déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme. Elle a pour objet de modifier le zonage et le règlement d'une zone de 3,5 ha sur les 1 174 ha du territoire communal, soit 0,3 % de la surface communale. Le PADD et les OAP du PLU sont modifiés aussi. Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 22 décembre 2012 et modifié le 4 avril 2016.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU résultant de la modification du 4 avril 2016 est la référence.

Diagnostic

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que ce document s'appuie sur un diagnostic établi préalablement et délivre les informations justifiant des choix effectués dans le PADD. Il fixe le contenu du rapport de présentation.

Le diagnostic est en rapport avec les modifications envisagées et le projet.

La modification conduit à urbaniser une surface déjà inscrite comme urbaine dans le zonage du PLU en vigueur. L'urbanisation de la zone est donc déjà intégrée au PLU en vigueur.

Le diagnostic demandé revient à analyser si le projet est possible ailleurs :

- Dans un espace non urbanisé déjà classé U et présentant de meilleures caractéristiques environnementales (notamment pas de zone humide et pas de proximité d'une infrastructure) : il n'existe pas d'espace de ce type sur la commune car il n'existe pas d'espace non urbanisé classé U en dehors de la zone du Vivier dans le PLU actuellement en vigueur.

- Dans un espace déjà urbanisé dont le foncier est densifiable et/ou mutable :
 - Ce cas est envisagé à la **page 9 de la déclaration de projet** avec l'analyse des cas des résidences Clos Salibert et Vergers de la Rangère.
 - Il est envisagé également pour la zone dite d'équipements collectifs.
 - Pour tous les autres secteurs urbanisés, toute mutation ou densification urbaine n'est pas envisageable à court ou moyen terme.
- Dans un espace non urbanisé non classé U : les espaces existants bénéficient de protections diverses fortes qui empêchent toute opération de ce type, notamment le site classé de la Plaine de Versailles et la Forêt de Marly.

Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible.

SCOT Gally Mauldre

L'un des objectifs principaux du DOO du SCOT est la préservation agricole et paysagère du territoire.

L'urbanisation prévue est en complète harmonie avec cet objectif car le projet ne consomme pas de terre agricole, ne conduit pas à la transformation de zones N ou A en zones U et a un impact réduit sur le paysage du fait de la présence de la déviation de la RD307.

Dans le cadre de la préservation et la valorisation environnementale, second objectif principal, l'urbanisation du site se fait selon le processus contrôlé de la déclaration de projet. En particulier, le projet offre les garanties de prise en compte des risques naturels liés au caractère argileux des sols par les études géotechniques réalisées, prend en compte les références de consommation en énergie, détruit, certes, une partie de la zone humide existante mais compense cette destruction par création d'une nouvelle zone humide.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

SAGE Mauldre

Le site concerné n'est pas en relation directe avec le réseau hydrographique, en particulier le Ru de Gally.

Cependant, le SAGE comporte des exigences réglementaires sur la prise en compte des zones humides, notamment la compensation des zones humides détruites, sur la préservation et la restauration de la partie amont des cours d'eau et sur la gestion des eaux pluviales.

Ces exigences réglementaires ont été intégrées à la conception du projet, condition nécessaire pour que la modification de PLU prévue soit conforme au SAGE.

PEB de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux

Voir ci-dessous

Le SDRIF

Sur la carte de destination générale du SDRIF en vigueur, le site se trouve en zone urbaine à optimiser. La continuité écologique identifiée au sud du site se trouve également au sud de la déviation en lisière de l'espace agricole grand ouvert sur la vallée du Ru de Gally. Le projet de mise en compatibilité du PLU est donc conforme au SDRIF.

Plan Climat Energie Territorial (PCET) des Yvelines

L'objectif de ce plan est de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et de maîtriser les consommations d'énergie.

Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile de France

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,

- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le PCET et le SRCAE poursuivent des objectifs similaires et comportent des listes d'actions en vue de les atteindre. Ces actions concernent plutôt les caractéristiques du bâti et les performances énergétiques des bâtiments.

La modification de PLU envisagée ne comporte pas de spécification sur ce sujet, celui-ci étant traité au niveau du projet.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche



Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) – Extrait de la carte de destination générale

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile de France

Ce document comporte une synthèse de l'écologie de la région à l'échelle du 1/100 000ème. Il repose sur deux cartes principales :

- La carte des composantes de la trame verte et bleue, repérant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques,
- La carte des objectifs de préservation et de restauration de cette trame.

Le site est repéré comme zone verte bordant le bourg sans élément distinctif signalant une valeur particulière sur la première carte. Il en est de même sur la seconde.

Le Ru du Fond de Berthe apparaît, lui, comme élément de la trame bleue sur ces deux cartes. Le projet de restauration prévu en compensation de la destruction de zone humide entre donc dans les objectifs du SRCE.

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

Ces éléments seront complétés suite à la mise en service de la déviation sur les thématiques du bruit et de la qualité de l'air par des mesures sur site et, en cas de besoin, par des mesures complémentaires.

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont, outre l'emprise de la zone objet du présent dossier : le système de gestion des eaux pluviales de la déviation du Chemin des Cochons au rejet dans le Ru du Fond de Berthe, les covisibilités sur l'Eglise Saint-Nom au niveau du rond-point de la RD98, la rue de la Plaine et la route de Villepreux, voiries connectant le site à la RD307 déviée et à la RD98.

La zone d'influence du plan est donc réduite au voisinage immédiat de la zone objet du dossier.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

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.

Ces éléments sont fournis ci avant.

Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, des 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. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2.

Dans le PLU actuel, l'établissement du PADD repose sur trois piliers :

- La recherche d'un équilibre entre divers éléments :
 - Le renouvellement urbain, la maîtrise du développement urbain, la revitalisation du centre-ville et la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,
 - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des sites,
 - La sauvegarde des ensembles bâtis et du patrimoine remarquable.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- La préservation de l'environnement :

- Réduction des gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, production d'énergie par des ressources renouvelables,
- Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes et des espaces verts,
- Préservation et remise en état des continuités écologiques,
- Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le projet urbain s'inscrit pleinement dans le PADD actuel dans la mesure où il contribue à la maîtrise du développement urbain, participe à la revitalisation du centre-ville, contribue à l'utilisation économe des espaces naturels, contribue à la diversité des fonctions urbaines et à la mixité sociale et à la préservation de l'environnement.

4. Analyse en comparaison d'un scénario au fil de l'eau

Ce chapitre a pour objectif de décrire et comparer l'évolution des aspects pertinents de l'environnement selon :

- Un scénario fil de l'eau correspondant à l'absence de projet, soit la conservation de la parcelle en friche.
- Un scénario de référence correspondant à la réalisation du projet.

4.1 Scénario au fil de l'eau

La seule évolution positive liée au scénario fil de l'eau est la conservation des zones humides sur le site et la préservation des habitats favorables aux

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

amphibiens et la reproduction avérée du Triton palmé et de la Grenouille rousse.

La zone humide est cependant en cours de fermeture du fait de la résolution du dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales.

Sans intervention humaine, le site se fermera complètement, en prolongation de l'évolution actuelle, et deviendra un boisement de type Frênaie à moyen-long terme, voire de Chênaie Frênaie à très long terme. Ce boisement sera un boisement humide où les Frênes seront largement présents. La pérennité de l'humidité, liée à l'évolution climatique, conduira à une Frênaie humide, voire à une Chênaie Frênaie humide, habitats naturels peu courants dans la région, et qui ont donc un intérêt écologique.

Cette évolution conduirait à la disparition de la mare par comblement dû à l'action végétale (apports de matériaux, développement des racines, consommation d'eau).

Ce boisement contribuerait à fermer complètement le site en le rendant difficilement accessible et à constituer une ceinture verte au sud du bourg en interface avec la Plaine de Versailles.

4.2 *Scénario de référence*

Le scénario de référence prévoit de détruire partiellement ces zones humides. Cependant cette destruction est compensée :

- Sur site par la conservation de la dépression au nord-ouest de l'aire d'étude et des habitats humides et aquatiques favorables aux amphibiens et la reproduction avérée du Triton palmé et de la Grenouille rousse.

- Hors site par la remise à ciel ouvert d'un petit affluent busé du ru de Gally, le ru de Fond de Berthe permettant la création d'une zone humide d'environ 1,6 ha, correspondant à 1,5 fois la superficie de la zone détruite (conformément aux dispositions du SAGE de la Mauldre), et en connexion directe avec la zone humide prévue dans le projet de restauration du ru de Gally à Chavenay. Ce projet de compensation permet aussi de prendre en compte l'aspect espèces protégées, les zones créées étant favorables aux espèces concernées. Du fait de son intégration au projet de restauration du ru de Gally, le projet de compensation permet de créer des habitats plus pérennes et plus favorables à la faune observée sur la zone humide détruite et d'apporter une réelle plus-value écologique par rapport à la situation originelle.

De plus, les aménagements hydrauliques prévus par le scénario de référence permettront la récupération des eaux de ruissellement avec traitement avant rejet au milieu naturel et la régulation des débits avant rejet pour éviter les inondations en aval.

Globalement le scénario de référence permettra une évolution positive du territoire sud de Saint-Nom-La-Bretèche. Il créera une entrée de ville de qualité en lien avec le cœur urbain et favorisera les liaisons douces locales (chemins de promenade, accès vélo). En association avec les aménagements paysagers de la déviation de la RD307, le projet proposera un traitement des franges pour assurer des transitions harmonieuses entre la ville et la plaine agricole ou la forêt de Marly.

Sur le contexte humain, le scénario de référence propose une évolution globalement positive en répondant au besoin de logements adaptés à une population de seniors croissante sur Saint-Nom-La-Bretèche et permettant ainsi de libérer les grands logements actuellement sous-occupés par ces seniors pour les populations familiales plus jeunes très présentes sur la commune. Le projet propose aussi des locaux d'activités en continuité du parc du Vivier, adaptés aux besoins des petites entreprises locales.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Mais en contrepartie le scénario de référence va installer de nouveau habitants dans un environnement bruyant à proximité de la déviation de la RD307. Sur ce point, l'évolution du territoire est jugée comme négative.

Le scénario de référence est positif vis-à-vis des préconisations de densification du SDRIF et de l'optimisation des consommations énergétiques car le projet participera à construire de nouveaux bâtiments à hautes performances énergétiques, utilisant préférentiellement des sources d'énergies renouvelables comme l'énergie solaire et/ou la biomasse. Mais en contrepartie l'apport de cette population augmentera les émissions GES. Sur ce point, l'évolution du territoire est jugée comme négative.

Au final, l'évolution positive du territoire que propose le scénario de référence au travers de la gestion des eaux pluviales, la création d'une entrée de ville qualitative, sa programmation adaptée aux besoins des populations locales apparaît plus intéressante que la simple conservation des zones humides permise par le scénario fil de l'eau, d'autant que le scénario de référence inclut une compensation de cette perte de zones humides sur site et hors site.

La mesure compensatoire proposée permet de compenser la superficie de la zone humide détruite sur le site de projet à hauteur de 150%. Mais elle permet également, notamment du fait de son intégration au projet de restauration du ru de Gally, de créer des habitats plus pérennes et plus favorables à la faune observée sur la zone humide détruite et d'apporter une réelle plus-value écologique par rapport à la situation originelle. En effet, pour rappel, la zone humide détruite est en cours de fermeture, du fait de la résolution du dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales.

5. Analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus

Le projet d'aménagement concomitant avec le projet d'aménagement de la zone du Vivier est la réalisation de la RD307.

Les enjeux environnementaux connexes concernent la gestion des eaux pluviales, l'insertion paysagère, le bruit et la qualité de l'air.

La proximité des deux projets fait que ces enjeux sont déjà pris en compte dans la conception de chacun d'eux :

- le projet d'aménagement de la zone du Vivier intègre la gestion des eaux pluviales de la RD307,
- les aménagements paysagers de la RD307 participent à l'intégration paysagère du projet d'aménagement de la zone du Vivier,
- les protections par des merlons végétalisés et des écrans acoustiques absorbants ou réfléchissants minimiseront l'impact sonore de la déviation sur le projet et permettront de diminuer la concentration des polluants volatils près de la voie routière de façon significative.

Il n'y a pas d'autre projet connu au voisinage immédiat du site.

6. Sensibilité du projet à l'évolution climatique

L'adaptation au changement climatique ou au dérèglement climatique désigne les stratégies, initiatives et mesures individuelles ou collectives visant à réduire la vulnérabilité des systèmes naturels et humains face aux effets réels ou attendus des changements climatiques.

Le concept d'adaptation est défini par le Troisième Rapport d'évaluation du GIEC (Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat) de 2004. Il est défini comme « l'ajustement des systèmes naturels ou humains en réponse à des stimuli climatiques ou à leurs effets, afin d'atténuer les effets néfastes ou d'exploiter des opportunités bénéfiques ».

La vulnérabilité au changement climatique est le degré par lequel un système risque d'être affecté négativement par les effets des changements climatiques sans pouvoir y faire face.

A titre d'illustration, en cas de période de forte chaleur, la vulnérabilité d'un territoire sera fonction :

- de son degré d'exposition à l'augmentation des températures;
- de ses caractéristiques socio-économiques telles que la présence de populations fragiles (personnes âgées par exemple), qui vont conditionner sa sensibilité à l'aléa chaleur;
- de sa capacité d'adaptation (systèmes de prévention en place, accès aux équipements d'urgence, etc.).

Les actions qui permettent de réduire les impacts effectifs ou d'améliorer la capacité d'adaptation, pourront être par exemple :

- anticiper et limiter les effets négatifs éventuels (par intervention sur les facteurs qui vont déterminer l'ampleur des effets négatifs: par exemple l'urbanisation des zones à risques) et profiter des opportunités potentielles ;
- supporter les changements (y compris en termes de variabilité et d'événements extrêmes) ;
- réagir et faire face aux conséquences ou se remettre des effets négatifs.

A l'échelle du projet, les effets du changement climatique sont des risques accrus de période de canicules en été et des risques de pollutions atmosphériques plus fréquents liés à des faibles circulations de l'air atmosphérique. Ces deux phénomènes sont connus pour avoir un impact non négligeable sur des populations sensibles dont les personnes âgées.

La végétalisation importante du projet est un élément positif intervenant à deux niveaux :

- chimique par l'action des arbres sur les teneurs en polluants,
- thermique par l'action rafraichissante des arbres qui réfléchissent une partie de l'énergie solaire, en absorbent une partie et réduisent les surfaces emmagasinant cette énergie sous forme de chaleur.

Le projet participe à une maîtrise des émissions de GES (gaz à effets de serre) au niveau régional, en proposant des logements neufs avec des performances énergétiques optimisées. Il participe donc à limiter les augmentations de température qui sont liées aux émissions de GES et participe à ne pas dégrader la qualité générale de l'air.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Le projet s'appuiera sur conception optimisée (ventilation naturelle, protections solaires) des bâtiments pour garantir le confort thermique des futurs habitants, notamment lors de périodes de canicules.

zone d'activité, connectée à la route de Villepreux. En vue des aménagements suivants, des ouvrages de gestion des eaux pluviales ont été réalisés en dehors de la parcelle de la zone construite.

7. Résumé non technique

7.1 Localisation

Le secteur d'étude se situe au sud de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche, chemin des Cochons, lieu-dit du « Vivier ». Le site d'étude d'une superficie de 3,35 ha est situé en limite du tissu urbain de Saint-Nom-La-Bretèche, qui constitue un front relativement dense au Nord de l'aire d'étude.

Le projet est encadré par de l'urbanisation, à l'ouest par un quartier résidentiel à vocation d'habitat et à l'est par un secteur d'activités économiques. La limite sud du site sera bordée par la déviation de la RD307 qui contournera Saint-Nom la Bretèche pour éviter aux véhicules de traverser le centre bourg. La déviation, dont les travaux sont en cours, sera mise en service courant 2018.

7.2 Historique

Dans les années 1980, la zone du Vivier était un secteur dédié aux commerces, à l'artisanat et à la petite industrie. L'aménagement devait se faire en trois tranches et une première tranche d'aménagement a vu la construction du garage Renault et les bureaux actuels de la zone du Vivier sur la partie est de la

En 2012 la modification du PLU (plan local d'urbanisme) de Saint-Nom-La-Bretèche a fait évoluer les projets d'aménagements du secteur, et dès 2013 un double projet a émergé, comprenant d'une part la réalisation, sur la partie située à l'est du Chemin des Cochons, d'une moyenne surface alimentaire de 999 m² de surface de vente, et d'autre part la création d'un EHPAD (Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) sur la partie située à l'ouest du Chemin des Cochons. Le projet d'EHPAD a été abandonné par le maître d'ouvrage et le projet de la moyenne surface alimentaire a obtenu un permis de construire, toujours valide, mais il a été refusé par la population locale.

Cependant le projet d'EHPAD a ancré la vocation d'accueil de personnes âgées sur ce site, répondant à un besoin local du territoire. Pour maintenir sur le territoire une population vieillissante mais particulièrement sur-impliquée dans la vie associative et le dynamisme commercial de Saint-Nom-La-Bretèche il est apparu nécessaire de lui proposer une alternative au maintien dans des logements devenus trop grands. Ainsi une diversification du parc de logement proposant à la fois des logements à vocation d'hébergements plus petits et des équipements adaptés aux besoins des personnes âgées est nécessaire sur la commune de Saint-Nom-La-Bretèche. L'implantation d'une maison de santé permettrait de lutter contre la désertification médicale.

7.3 Le projet d'aménagement

Pour répondre à ces besoins, un projet s'est développé sur 3,35 hectares sur le secteur ouest du Vivier. Il consiste en une résidence pour seniors composée d'un hameau résidentiel d'une vingtaine de maisons individuelles d'environ 2 800 m² de surface de plancher et d'environ 90 appartements sur environ 6 500

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

m² de surface de plancher. Un espace dédié à la santé d'environ 200 m² de surface de plancher.

Enfin un bâtiment d'activités en R+1 sur environ 2 000 m² de surface de plancher complétera le projet. Le secteur du Vivier pourrait ainsi également maintenir l'équilibre économique du territoire en assurant une complémentarité entre l'activité générée par le projet et les commerces du centre-ville, en cours de réaménagement rue Charles de Gaulle, avec le développement des petites entreprises et des travailleurs indépendants par la création d'un bâtiment d'activités.

Dans le projet, l'accès principal au site se fera par l'est, par une voie principale qui assurera la desserte de tout le projet. Cette voie sera connectée à la rue de la Plaine, qui assure l'accès aux différents bâtiments du lotissement d'activité actuel, et qui est connectée sur la route de Villepreux qui permet de rejoindre la RD307 déviée. Le chemin des Cochons actuel sera conservé. Ce chemin est maintenu dans l'aménagement et est rétabli par un passage souterrain sous la future déviation de la RD307. Au droit du projet, ce chemin ne sera accessible qu'aux piétons et aux services de secours.

Les stationnements seront adaptés aux besoins du projet : au moins 70 places pour la résidence des séniors (soit 1 place pour 2 unités d'hébergement), au moins 40 places pour le hameau résidentiel, (soit 2 places par unité d'hébergement) et au moins 60 places pour le bâtiment d'activités et le local de santé, avec un local à vélos d'environ 40 m.

Pour garantir une intégration soignée du projet dans le paysage, l'architecture des bâtiments sera soignée et en harmonie avec les constructions existantes. Une attention particulière sera portée aux espaces naturels et paysagers avec une part importante d'espaces verts et de plantations d'arbres de haute tige, associés aux aménagements paysagers de la déviation de la RD307 en cours d'aménagements en limite sud du projet.

7.4 *Compatibilité au PLU*

Cependant ce projet est incompatible avec le règlement et le PADD actuel du PLU qui classe actuellement le secteur du Vivier en zone « UX » à destination d'activités tertiaires (commerciales ou artisanales) ou industrielles.

7.5 *Procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU*

La procédure dite de « Déclaration de Projet » de la loi du 1er août 2003 permet de mettre en compatibilité le PLU pour réaliser ce projet, sous réserve de démontrer l'intérêt général que présente l'opération.

La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées.

Cette procédure permet donc une mise en compatibilité simple et accélérée du document d'urbanisme qui consisterait à reclasser la zone UX en deux zones.

Une première zone notée UXa serait destinée à accueillir des activités économiques. Sa réglementation permettrait de mettre en œuvre le bâtiment d'activités économiques prévu dans le projet, à son extrémité ouest.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Une seconde zone notée UV, zone du Vivier, serait destinée à accueillir de l'hébergement et des équipements associés. Celle-ci comprendrait deux sous-secteurs.

Le sous-secteur « Uva » aurait une réglementation adaptée à la résidence seniors (hébergements collectifs) et le local de santé. Il comprendrait également la partie de zone humide qui est maintenue sur site.

Le sous-secteur « UVb » aurait une réglementation permettant la construction du hameau résidentiel (hébergements individuels à usage dédié en lien avec la résidence seniors).

La procédure de « Déclaration de Projet » doit démontrer le caractère d'intérêt général du projet.

Sur le choix du site, il apparaît que le secteur ouest du Vivier est la seule zone de 3 à 4 hectares d'un seul tenant restant sur Saint-Nom-La-Bretèche et permettant la réalisation du projet. Cette zone est de surcroît déjà classée en zonage U dans le PLU en vigueur, ce qui permet de ne pas consommer de zone classée A ou N.

Sur le critère socio-économique, l'évolution du contexte socio-économique de Saint-Nom-La-Bretèche fait que la commune n'a plus nécessairement besoin de développer la zone d'activité du Vivier vers l'industrie ou le commerce.

Le bâtiment d'activités prévu au projet apportera une offre complémentaire de 2 000 m² de locaux d'activité environ répondra pleinement aux besoins locaux de développement de petites entreprises et de travailleurs indépendants.

Le contexte démographique de Saint-Nom-La-Bretèche montre qu'il faut proposer aux familles des logements adaptés à leur taille. La libération de logements de taille significative actuellement sous-occupés par les plus âgés permet le logement de ces familles dans des logements de taille adaptée. Elle

permet donc une meilleure utilisation du parc de logements de la commune. En contrepartie il faut proposer à la partie la plus âgée de la population à la fois des logements plus petits et des équipements et services adaptés à ses besoins pour la maintenir sur le territoire de Saint-Nom-La-Bretèche.

Enfin l'implantation d'un pôle médical d'une surface de 200 m² viendra compléter l'offre médicale qui est en décroissance sur le territoire (en effet 28,5 % des professionnels de santé sont proche de la retraite selon une étude de l'ARS de 2012) mais qui fait partie des équipements et services adaptés à la population des seniors.

Le projet démontre donc son caractère d'intérêt général et il est en accord avec les grandes orientations des documents d'urbanisme (fixées par le Code de l'urbanisme, le DOO du ScoT de Gally Mauldre) en contribuant à l'effort global de production de logements sur l'Ile-de-France, en participant à l'équilibre social de l'habitat local et en maintenant un niveau de services de la population (notamment pour les personnes âgées) permettant de soutenir l'économie des services.

7.6 Evaluation environnementale

La procédure de « Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU » doit également analyser l'impact environnemental du projet vis-à-vis de tous les milieux susceptibles d'être affectés par le projet : milieux physiques, milieu naturel, le milieu humain et socio-économique, le paysage, le cadre de vie, les risques technologiques et naturels.

Le site est actuellement un terrain en friche en grande partie arboré. Deux bassins de rétention d'eaux pluviales, mis en place dans les années 1980 dans le cadre de la première tranche du parc d'activités, et de fait peu fonctionnels faute d'entretien (exutoire colmaté, bassins envahis par la végétation) sont présents sur la friche. Une zone humide s'est développée sur la partie est du site

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

(à l'est du chemin des Cochons) du fait du caractère argileux des sols et suite à des arrivées d'eau liées au dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales.

L'analyse environnementale du secteur du Vivier permet de dégager six enjeux environnementaux forts, concernant la zone humide, la gestion des eaux superficielles, le paysage, les structures urbaines et architecturales, le bruit et la qualité de l'air.

La zone humide d'environ 1,8 ha identifiée sur la partie ouest du site d'étude doit être préservée au maximum afin d'assurer le milieu de vie des espèces d'amphibiens protégées observées : le Triton palmé et la Grenouille rousse.

A défaut et conformément au SCoT de la communauté de commune Gally-Mauldre et au SAGE Mauldre s'il n'est pas possible d'établir le projet en dehors de cette zone, la destruction de la zone humide doit être compensée par la création d'une autre zone humide.

Le projet va imperméabiliser une partie du site, bien que le caractère argileux des sols limite les possibilités d'infiltration des eaux pluviales. A noter cependant que l'imperméabilisation est plus faible que celle prévue en 2013 pour le projet de la réalisation de la moyenne surface alimentaire de 999 m² de surface de vente et la création de l'EHPAD. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent permettre d'éviter les transferts directs d'eaux pluviales contaminées ou d'eaux usées vers la nappe et les eaux superficielles, doivent réduire les risques d'inondation et doivent garantir le bon fonctionnement des zones humides.

Le site est l'interface entre le bourg et la Plaine de Versailles au sud du fait de sa position en limite sud du bourg. Le bourg lui-même constitue l'interface entre la forêt de Marly au nord et la Plaine de Versailles. En association avec les aménagements paysagers de la déviation de la RD307, le projet doit proposer un traitement des franges pour assurer des transitions harmonieuses entre la

ville et la plaine agricole. Il s'agira également de traiter les axes de vue entre le projet et l'église classée au titre des monuments historiques.

L'urbanisation de Saint Nom de la Bretèche s'est développée avec des opérations pavillonnaires mal intégrées dans le tissu urbain. Le projet doit proposer une face extérieure de ville qualitative en lien avec le cœur urbain et la Plaine de Versailles. Le site est relativement enclavé entre le bâti existant et la déviation, les voiries y accédant étant de faible capacité.

Le site se trouve totalement dans l'aire d'influence sonore future de la déviation de la RD 307, en cours de réalisation et il se trouve également dans le périmètre du Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay, dans le périmètre le moins contraignant pour la construction : elle est autorisée moyennant l'application de mesures d'isolation phonique en fonction des niveaux sonores.

Enfin les futurs habitants seront exposés aux émissions de gaz liés à la circulation automobile sur la déviation de la RD 307. Cependant l'exposition sera limitée car le site se trouve en bordure de zone urbanisée dans une zone ouverte à la circulation des vents facilitant la dispersion des polluants. L'enjeu de l'exposition aux pollutions de l'air dépasse le cadre du projet. La déviation permettra de réduire le trafic en centre-ville et la qualité de l'air sur Saint-Nom-La-Bretèche sera globalement améliorée. La construction de bâtiments énergétiquement performants et à proximité des transports en commun permettra futurs aux habitants doit participer à l'amélioration générale de la qualité de l'air sur la région d'Ile de France.

Au regard de ces enjeux environnementaux forts identifiés, le projet prévoit des mesures pour éviter, réduire et compenser ses incidences.

Le projet détruira 10 510 m² de zone humide (non réductible). Le projet prévoit de compenser cet impact par la remise à ciel ouvert d'un petit affluent busé du ru de Gally, le ru de Fond de Berthe permettant la création d'une zone humide d'environ 1,6 ha, correspondant à 1,5 fois la superficie de la zone détruite, et en

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

connexion directe avec la zone humide prévue dans le projet de restauration du ru de Gally à Chavenay. Ce projet de compensation permet aussi de prendre en compte l'aspect espèces protégées (le triton palmé, la grenouille verte, la grenouille rousse et la grenouille rieuse), les zones créées étant favorables aux espèces concernées. Ce projet de restauration et de compensation a été défini en concertation avec les services de l'Etat. La zone restaurée sera intégrée à la zone gérée par le Syndicat gestionnaire du Ru de Gally, intégré à la conception de ce projet.

Le projet prévoit de réaliser des ouvrages hydrauliques pour permettre la rétention des eaux pluviales et la restitution à débit limité dans le réseau d'eaux pluviales de la déviation de la RD307, située au sud du site. Ce réseau conduit les eaux collectées vers le Ru du Fond de Berthe, via un ouvrage de régulation situé à l'extrémité ouest de la déviation, puis le ru de Gally, comme dans l'état initial.

En complément des aménagements de la RD307 le projet propose une amélioration de la qualité d'entrée de ville en harmonie avec l'existant, selon les prescriptions des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Au niveau du grand paysage et en particulier du site classé de la Plaine de Versailles, les aménagements paysagers du projet et les aménagements de la RD307 permettront la création d'une lisière à l'interface ville/campagne permettant une transition harmonieuse entre la ville et plaine agricole. Ce soin apporté à la qualité de la frange paysagère entre ville et campagne contribuera à minimiser l'impact visuel vis-à-vis de l'église de Saint-Nom-La-Bretèche.

Le Conseil Départemental des Yvelines, maître d'ouvrage de la déviation, a prévu la réalisation de merlons et d'écrans acoustiques pour minimiser l'impact sonore de la déviation de la RD307, en cours de réalisation, sur Saint-Nom-la-Bretèche. En complément *aux* mesures du Conseil Départemental des Yvelines, le projet a adopté un parti d'aménagement permettant de compléter leur

efficacité avec l'éloignement du bâti de la déviation (ce qui permet de réduire le niveau sonore au droit des fenêtres et la limitation de la hauteur du bâti à R+1 (ce qui permet de profiter de la partie la plus efficace des protections sonores).

Les protections acoustiques et les plantations sur les buttes paysagères de la RD 307 permettront également de protéger le projet des pollutions atmosphériques générées par le trafic routier de la RD307.

Globalement le projet apparaît plus intéressant qu'une conservation du site en l'état de friche, qui permettrait la simple conservation des zones humides dans un milieu boisé fermé. Le projet détruit certes une partie de cette zone humide mais il inclut une compensation de cette perte de zones humides sur site et hors site et au final, le projet participe à une évolution positive du territoire au travers de la gestion des eaux pluviales, la création d'une entrée de ville qualitative, sa programmation adaptée aux besoins des populations locales.

Enfin le projet participe à une maîtrise des émissions de GES (gaz à effets de serre) au niveau régional, en proposant des logements neufs avec des performances énergétiques optimisées. Il participe donc à limiter les augmentations de température qui sont liées aux émissions de GES et participe à ne pas dégrader la qualité générale de l'air.

8. Les indicateurs de suivi

En application des dispositions des articles R.151-1 et L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Trois types d'indicateurs environnementaux peuvent être mis en place (selon le modèle de l'OCDE) ; ils permettent de prendre en compte et de "mesurer" :

- Les pressions engendrées par les activités humaines (évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées...),
- L'état dans lequel se trouve l'environnement (nombre d'espèces patrimoniales rares ou protégées),
- Les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions (niveau de prise en compte des surfaces naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion...).

Il est proposé ci-dessous des indicateurs de suivi répondant aux principaux enjeux environnementaux de la commune et aux grandes orientations du PADD. Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- La pertinence et l'utilité pour les utilisateurs,
- La facilité à être mesurés,
- L'adaptation aux spécificités du territoire.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

niveau du réseau mais aussi des stations d'épuration), protéger les captages d'eau potable.

❖ La biodiversité et les milieux

- Objectifs : préservation de la biodiversité, des écosystèmes;

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Préservation de la faune, de la flore et des habitats : - surface de l'espace paysager protégé	Commune	Bilan au plus tard au bout de 6 ans
Zone humide suivi écologique	Commune Ecologue	par passage annuel

❖ Protéger la ressource en eau

- Objectifs : minimiser les rejets dans l'environnement et les milieux naturels en limitant l'imperméabilisation des sols et le ruissellement, améliorer les performances du système épuratif (au

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Zone humide : mise en place effective du merlon argileux de délimitation,	Commune	Lors de l'achèvement de l'opération

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Suivi de l'installation d'assainissement (conformité, capacité)	Gestionnaire de réseau (bilan de fonctionnement annuel du système d'assainissement)	Bilan annuel
Suivi de la qualité des rejets/des cours d'eau/des masses d'eau souterraines	Gestionnaire de réseau (bilan de fonctionnement annuel des STEP), station de suivi des masses d'eau	Bilan annuel
Eaux pluviales : mesures de débit et de qualité des eaux en entrée du réseau de la déviation géré par le	Conseil Départemental 78	Bilan annuel

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Nombre de sites pollués ou susceptibles de l'être répertoriés Nombre de dépollution effectuée	Sites nationaux comme le BRGM (BASIAS, BASOL) Commune	Bilan au plus tard dans un délai de 6 ans
Évolution du trafic routier (émetteur de pollution atmosphérique), du nombre d'activités polluantes	Conseil général/DDT, CCI, Registre des Émissions Polluantes	Bilan annuel

❖ **Gestion des déchets**

- Objectifs : bonne gestion de l'ensemble des déchets, performance de tri, diminuer les tonnages collectés

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Volumes/tonnages produits par type de déchets	Rapport annuel d'activité	Bilan annuel

❖ **Pollutions des sols et de l'air**

- Objectifs : contrôle et suivi des sites identifiés comme pollués ou sources de pollution pour une prise en compte optimale ; maintien d'une bonne qualité de l'air.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

❖ Les risques naturels et technologiques de la zone

- Objectifs : construire des bâtiments aptes à supporter des aléas, respecter les distances réglementaires vis-à-vis de certaines activités ou axes de transports.

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Nombre d'entreprises à risque et aux alentours	DDT Base des Installations Classées, commune	Bilan annuel
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	Commune	Bilan au plus tard au bout de 6 ans
Nombre d'entreprise génératrice de nuisances (sonores, olfactives, lumineuse)	Commune	Bilan annuel

❖ Le cadre de vie, les nuisances

- Objectifs : préserver le cadre de vie et réduire les nuisances

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Linéaire de voies piétonnières et cycles aménagées	Commune,	Bilan annuel
Nombre de nouveaux hébergements en zone de bruit	Commune, DDT	Bilan annuel
Évolution de la qualité de l'air sur la commune et ses abords	Air Paris	Bilan au plus tard au bout de 6 ans
Mesures in situ après la mise en service de la déviation et comparaison aux résultats prévus	Conseil Départemental 78	Bilan annuel

❖ Le paysage

- Objectifs : faciliter la transition entre le milieu agricole (plaine de Versailles) et l'urbanisation

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Nombre de haies plantées, d'arbustes, d'aménagements paysagers...	Commune	Bilan annuel

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

❖ **La maîtrise des consommations et des productions énergétiques**

- Objectifs : réduction des consommations énergétiques liés à l'habitat et aux transports. Recours aux énergies renouvelables

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Nombre de nouvelles constructions répondant à des critères énergétiques dans le secteur social et public	Commune (via les permis)	Bilan annuel
Nombre de places de stationnement dédiées au covoiturage créés	Commune	Bilan annuel
Nombre d'installation d'unités de production d'énergies renouvelables dans les bâtiments	Commune	Bilan annuel

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Commune de Saint Nom La Bretèche



Déclaration de projet n°2 « Station V » 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

**PLU mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration
de projet n°2 le 27 juin 2023**

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION



- 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

La Ferme Horticole Theart est une exploitation horticole de 10 hectares sur lesquels sont implantés 30.000 m² de serre dont 20.000 m² en verre .

L'activité de la ferme horticole Theart a été reprise par le groupe Les Fermes de Gally le 21 novembre 2014. Ce site de production horticole ornementale, construit en septembre 1981, était jusque dans les années 2000 le fleuron de la production de géraniums pour le marché de L'île de France. A partir de ces années , il n'a pas su s'adapter à la montée en puissance des acteurs hollandais et espagnols qui ont pris le marché de la plante ornementale en France.

Le site subit alors, à l'instar d'une partie de la production horticole française, une chute très importante d'activité l'amenant jusqu'au redressement judiciaire.

Les fermes de Gally ont entamé un retournement majeur de ce lieu en développant 3 axes forts utilisant l'infrastructure en place .

- La production horticole ornementale contractualisée.
- La production aromatique bio pour le marché de proximité parisien servit par les moyennes surfaces alimentaires .
- L'accueil de start-up de l'Agri tech et de la Food teck.

L'accueil en 2016 de la première start-up dans laquelle Les Fermes de Gally ont investi est très vite suivi par de nombreuses demandes voulant intégrer le cluster naissant. Le cluster regroupe alors de jeunes acteurs de l'Agri Tech .Il se transforme rapidement en lieu d'incubation et d'accélération de start-up qui rejoignent le site au stade 'Preuve de concept' ou de 'première phase de déploiement' .

La Station V (V comme végétal) est lancée le 31 août 2021 à l'occasion de la visite Conjointe des ministres de l'agriculture et de la transition numérique. L'existence de la station est concrétisée par une convention de partenariat signée entre les parties prenantes : startup leader, le monde de l'enseignement et de la recherche , syndicat et association professionnel.

La station V souhaite se développer et accueillir à terme 160 à 200 personnes, en majorité de formation supérieure, et déployer au sein de 30 startups étendues de la preuve de concept à celle du modèle de pré-industrialisation.



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 2013 et mise en compatibilité le 16 mai 2019.

Le projet de la Station V nécessite une évolution du PLU afin de permettre la réalisation du projet et notamment l'autorisation de certaines destinations et une constructibilité plus affirmée sur un site agricole déjà exploité.

L'actuel règlement et plan de zonage du PLU ne permettent pas la réalisation du projet en l'état. En effet, le site est classé en zone A. Dans cette zone, seules les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Or le projet de station V développée comprend des éléments qui ne sont pas compatibles avec une zone agricole classique, il s'agit de laboratoires. Il est proposé de créer un secteur de taille et de capacité limitée pour permettre le projet. L'emprise au sol maximale sera augmentée par rapport à la règle générale pour permettre une certaine densité du projet et éviter un mitage de la zone agricole.

Parmi les procédures d'évolution du PLU, la procédure de modification, conformément aux articles L153-36 à 40 du Code de l'urbanisme, ne permet pas de réduire une zone A pour l'urbanisation.

Par ailleurs, le projet, au regard de son ampleur, ne nécessite pas de révision complète du PLU.

Aussi, le Code de l'urbanisme, à travers 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.

Le développement de la station V revêt bien un caractère d'intérêt général dans la mesure où le projet a pour but d'innover et d'expérimenter de nouvelles pratiques agricoles et ainsi répondre à besoins nationaux en termes d'économie, de consommation et d'alimentation responsable et sain.

• Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit donc la possibilité d'utiliser la mise en compatibilité des 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. 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 projet est localisé en entrée de ville Ouest de la commune, en limite du chemin Des 40 Arpents, sur la plaine agricole de Saint Nom la Bretèche.

Il s'agit d'une exploitation agricole en activité avec :

- présence de bâti existant, habitations, serres représentant 3,3 hectares
- une importante partie en friche enherbée (6 ha) ne présentant pas une faune ou une flore remarquable ni de grands sujets arborés sur la parcelle ZB 85 ,
- des espaces paysagers (clôtures et talus végétaux, bassin de traitement des eaux, haie bocagère)

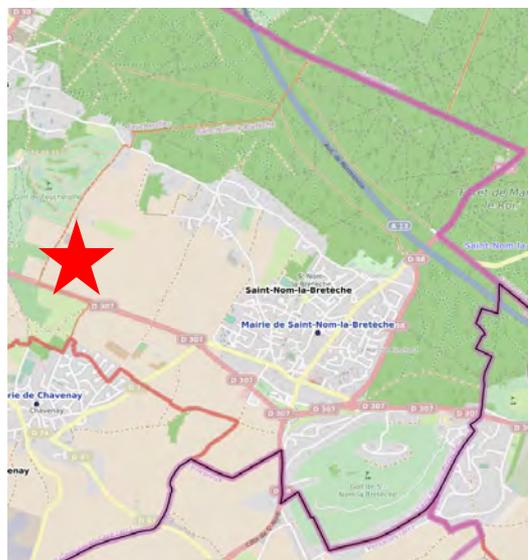
La surface totale du terrain comprend les parcelles ZB85, ZB86 et ZB87 pour un total de 11,8 hectares.

Les abords directs du site comprennent des aménagements paysagers et des constructions agricoles :

- Au Nord : un talus et une haie bocagère sépare le site d'un centre équestre.
- Au Sud : un verger est en exploitation.
- À l'Est : il existe une exploitation agricole.
- À l'Ouest : un talus constitue une séparation naturelle avec la parcelle sur laquelle sont implantées des serres horticoles en verre et tunnels plastiques, hangars et laboratoires.

Le chemin d'accès au site est constitué par le chemin des 40 Arpents permettant de relier du Nord au sud la route de Sainte Gemme à la RD 307; Cette voie carrossable dessert également d'autres exploitations agricoles et ne constitue pas un axe de circulation majeur du territoire.

Localisation du site



Périmètre du site

Vue du site





Présentation du projet

La Station V (V comme végétal) , accélérateur de l'agri tech héberge 10 start-up dont 4 ont un potentiel international à ce jour.

À cela s'ajoute les start-up de la transformation alimentaire végétale travaillant en grande partie avec la production locale de fruits, légumes et céréales .

La Station V se spécialise dans l'accueil de start-up à fort impact et forte croissance sur les marchés de la production, de la technique de production et la transformation de végétaux sous serres .

- Production en salle blanche de plantes pour l'extraction de molécules fraîches à destination de l'industrie cosmétique .
- Production de matériels de flash UV pour renforcer le système immunitaire des végétaux et réduire/ supprimer la consommation de chimie de synthèse.
- Production de matériels de diffusion confinée de produit de traitement agricole pour diminuer drastiquement les doses employées .
- Production maraichère en permaculture robotisée .
- Production en aquaponie .
- Production / test de matériel d'éclairage led pour développer les rendement horticoles .
- Production maraichères pour les chefs étoilés
- Production de plat végétariens / végétariens en partie associée à la production bio du site (légume, plantes aromatiques, champignons ..)
- Production de chocolat associé aux production du site et de la plaine de Versailles (plantes aromatiques, biscuits locaux)
- Transformation de légumes produits sur la plaine de Versailles ...

La Station V reçoit aujourd'hui une demande d'accueil par semaine émanant de jeunes entreprises en phase ad hoc pour le site .

La station V est en totale complémentarité avec les projets développés sur l'arc Saclay – St Germain : De l'Agro ParisTech à Grignon, en passant par Hectar et le Lycée Agricole/Horticole de St Germain .

Les fermes de Gally ont repris en 2014 une activité avec 5 personnes, aujourd'hui elle en accueille 80 sur le site .

• Présentation du projet de développement de la station V

La station V est un projet global de développement d'un cluster agri technologique d'envergure nationale sur un site en exploitation sur une surface globale de 11 hectares.

Le projet prévoit la réalisation d'un programme de constructions lié et nécessaire au développement de nouvelles pratiques agricoles et de transformation de produits agricoles à hauteur de 16 300 m² de surface de plancher avec :

- Des serres horticoles : 1,5 ha
- Des Hangars agricoles : 1 000 m²
- de laboratoires : 300 m²

A ceci s'ajoute des espaces paysagers et un bassin de rétention des eaux complémentaire à celui existant.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération des eaux pluviales seront mis en place.

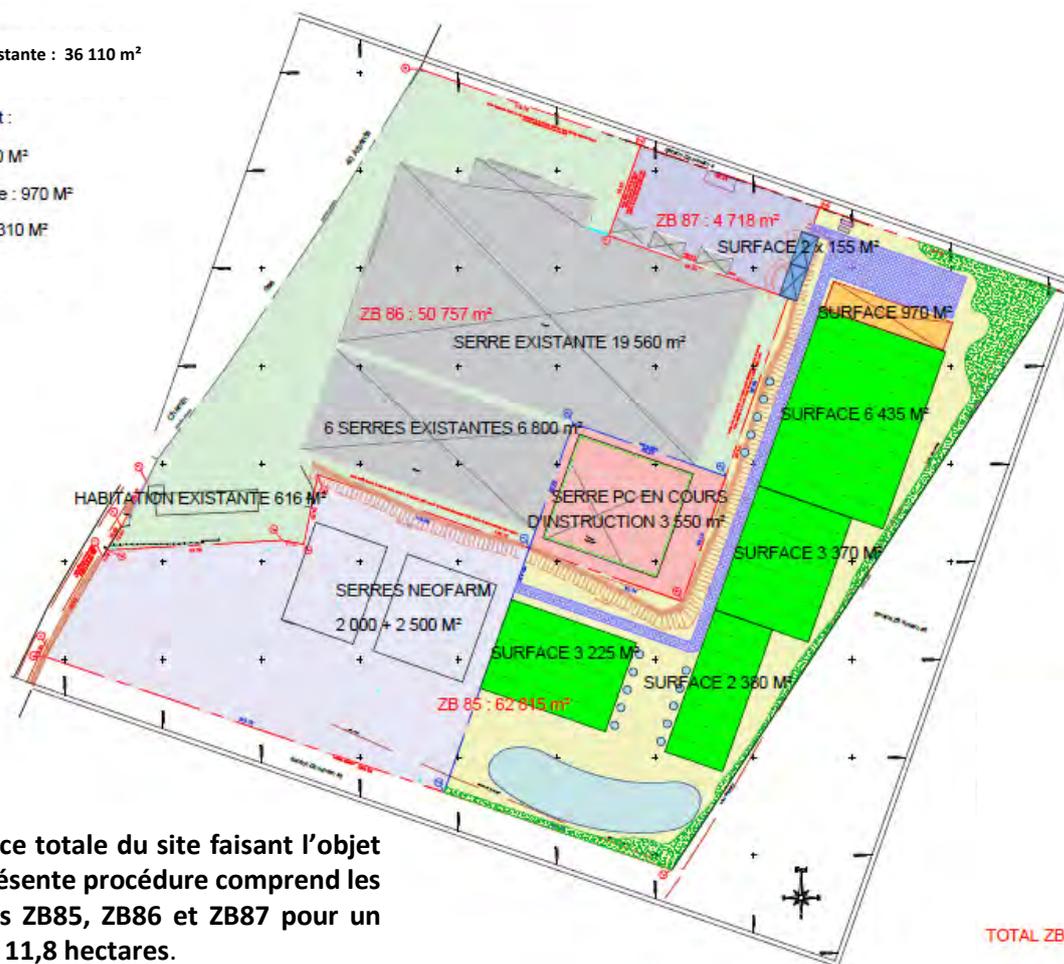


Plan masse du projet

Surface construction existante : 36 110 m²

Surface construction projet :

- Serres : 15 410 M²
- Hangar agricole : 970 M²
- Laboratoires : 310 M²



TOTAL ZB 85 + ZB 86 + ZB 87 : 118 290 M²

La surface totale du site faisant l'objet de la présente procédure comprend les parcelles ZB85, ZB86 et ZB87 pour un total de 11,8 hectares.



Vue d'ensemble du projet



Les constructions projetées sont respectueuses de l'environnement agricole et constituées principalement des serres en verre ou tunnels plastique, des laboratoires en préfabriqués ou sur structure modulaire bois.



SERRE VERRE



TUNNEL PLASTIQUE



LABORATOIRES ET R&D EN BUNGALOW



Ambiances et architectures recherchées pour le projet



HANGAR DE STOCKAGE AGRICOLE BOIS



Le caractère d'intérêt général du projet

L'objectif est de pouvoir accueillir :

- 25 nouvelles startup de l'agri food tech
- Créer sur le site de 80 à 100 emplois qui viendront s'ajouter aux 80 déjà accueillis sur le site

Il existe donc un intérêt général à développer de nouvelles pratiques agricoles en France mais aussi à développer une alimentation plus saine pour la santé.

Par ailleurs le site a vocation à développer de l'emploi local et à forte valeur ajoutée avec à terme l'accueil de 160 à 200 personnes, en majorité de formation supérieure, et déployer au sein de 30 startups étendues de la preuve de

concept à celle du modèle de pré-industrialisation.

Enfin le projet est parfaitement compatible avec les orientations du SCoT Gally-Mauldre maintenu en 2021 et les orientations du PADD du PLU actuel de Saint Nom la Bretèche :

- prônant le maintien des terres agricoles,
- favorisant les projets de diversification,
- orientant vers des pratiques innovantes et durables des activités agricoles
- en respectant le grand paysage de la plaine
- en travaillant sur la qualité des franges.



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

A. La création d'une orientation d'aménagement et de programmation Station V



-  Construction d'un hangar agricole
-  Construction de laboratoires
-  Bâtiments existants
-  Implantation des nouvelles serres horticoles
-  Principe d'accès au site (*tracé indicatif*)
-  Maintien des clôtures végétales et bandes paysagères existantes.
-  Traitement paysager préservé ou à créer
-  Zone humide

Justification :

L'orientation d'aménagement de programmation sur la Station V permet de définir précisément la programmation du projet et ainsi éviter que d'autres constructions non souhaitées ne s'installent sur la plaine agricole. L'OAP permet également de fixer des invariants et des principes d'aménagement à respecter et notamment la localisation des différentes entités programmatiques projetées, le traitement des lisières agricoles, le traitement des espaces libres, l'architecture recherchée pour les nouvelles constructions...



B. La modification de zonage

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

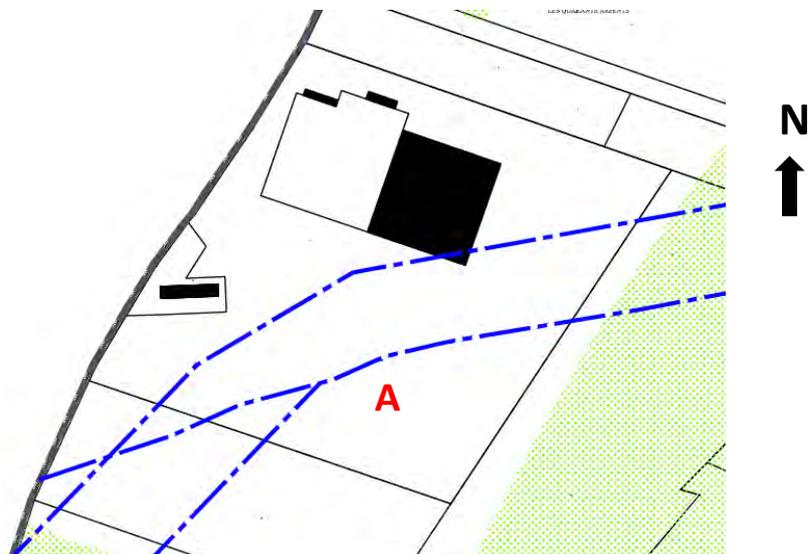


Localisation de la modification de zonage

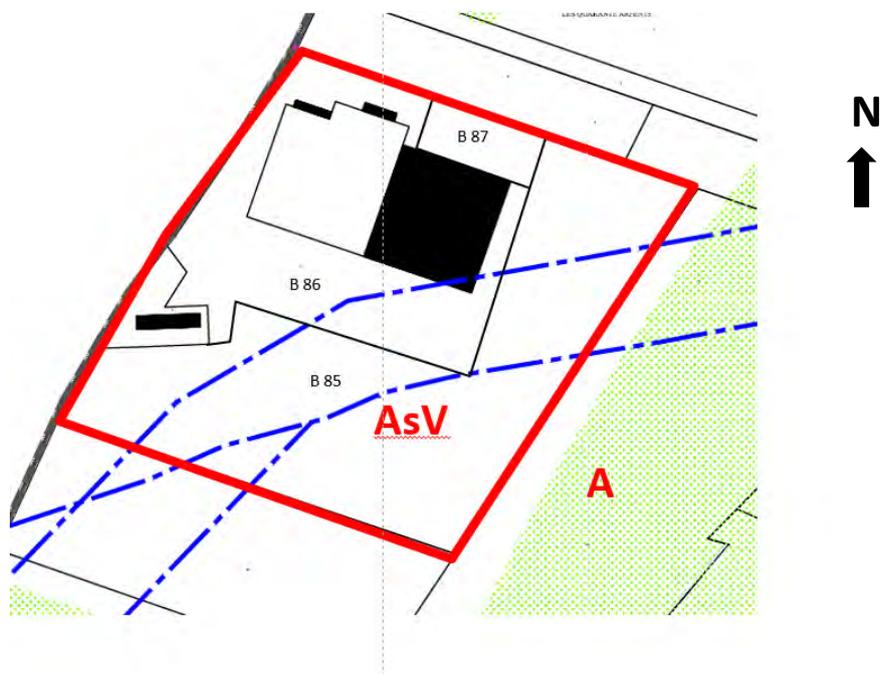


B. La modification de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – création d'une secteur de taille et de capacité limitée AsV (station V)



Justification :

La modification de zonage ci-dessus a pour objet de définir un secteur de taille et de capacité limitée AsV sur les parcelles ZB 85, 86 et 87 sur une surface de 11 hectares inscrite en zone agricole A. Ce dispositif est adapté pour permettre et encadrer strictement la réalisation du projet de développement de la station V.



C. La modification de règlement

Extraits du règlement modifié

Article 1 de la zone A – occupations du sol interdites

En zone A :

Toute construction ou installation qui n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

Règlement mis en compatibilité :

En secteur AsV :

Toute construction ou installation qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

Article 2 de la zone A – occupations du sol autorisées sous condition

En zone A :

Les constructions destinées à l'habitation* à condition que la présence permanente de l'exploitant soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles utilisent le même accès routier que celui du bâtiment agricole.

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole* à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée

Règlement mis en compatibilité :

En complément des règles de la zone A, sous également autorisées dans le secteur AsV :

- La construction destinées aux bureaux nécessaires au fonctionnement des activités à condition de respecter la programmation fixée dans l'OAP;

Article 7 de la zone A – Implantation par rapport aux limites séparatives

- En A: les constructions devront être implantées en limite ou retrait. En cas de retrait, celui sera de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Règlement mis en compatibilité :

- En secteur AsV : les constructions devront être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 9 de la zone A - emprise au sol

- En A: l'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière*.

Règlement mis en compatibilité

- En secteur AsV : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Justification :

Afin de permettre le développement de ce projet agri-technologique, il est nécessaire de faire évoluer le règlement pour permettre la création de bureaux nécessaires aux activités existantes et à venir, et de favoriser une certaine densité bâtie afin de limiter l'étalement et le mitage de la plaine agricole.

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.

PLU mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet n°2 le 27 juin 2023

PLU mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration n°3 le 27 juin 2023

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION



- 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 séniors. 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



Périmètre du site



Cartographie des accès





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.

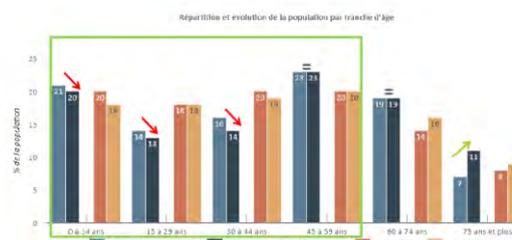
Répartition des logements par nombre de pièces sur la commune



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.



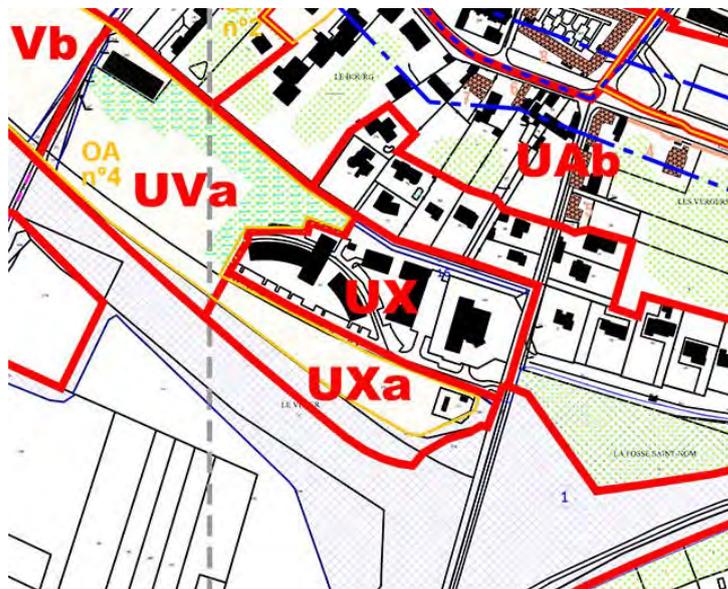
B. La modification de règlement

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

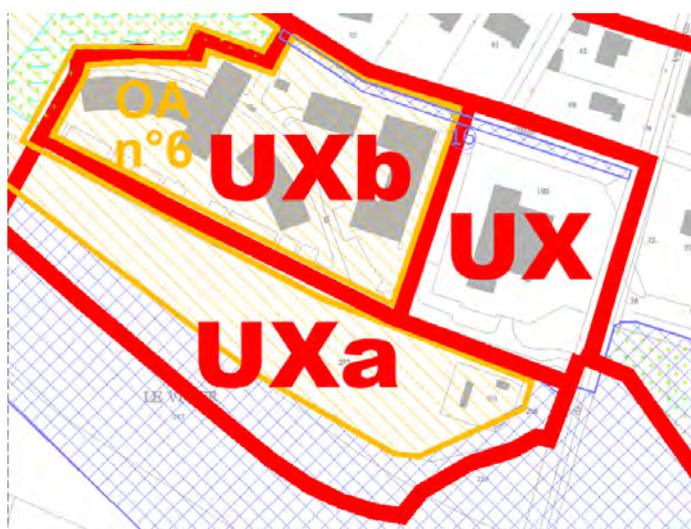




Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié-crétion d'un sous-secteur UXb



Justification :

La modification de zonage ci-dessus a pour but de permettre et d'encadrer strictement la réalisation du projet Rue de la Plaine. La création d'un sous-secteur UXb permet de modifier le règlement du secteur du projet, sans impacter les autres zones UX de la commune.



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.

Commune de Saint Nom La Bretèche



Modification simplifiée n°1 du PLU

Rapport de présentation de la modification simplifiée

Espace
Ville
SCOP

Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du 05 décembre 2023



- 1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE**
- 2. PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**



1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

Préambule

Le PLU de la commune de Saint Nom La Bretèche a été approuvé le 20 décembre 2012, modifié le 04 avril 2013 et mise en compatibilité le 16 mai 2019.

Depuis son approbation, Les services d'instruction des autorisations d'urbanisme ont relevé et émis un certain nombre de remarques sur le règlement écrit et souhaitent pouvoir le faire évoluer afin de clarifier certaines règles ou rectifier des erreurs matérielles ne remettant pas en cause les droits à construire autorisés.

Principales évolutions envisagées

La procédure de modification simplifiée ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ». Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés.

Les pièces impactées seront les suivantes :

- Le plan de zonage ;
- Le règlement écrit.

Champ d'application

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. Depuis le 1^{er} janvier 2013 de nouvelles dispositions sont applicables. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L 153-45 et L 153-47 que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée en dehors des cas mentionnés à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme. Elle peut être mise en œuvre pour la rectification d'une erreur matérielle.

Ces conditions sont respectées par la présente modification simplifiée. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage.

Mise à disposition du public

La modification simplifiée ne comporte pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public d'un dossier dans lequel figure les éléments du dossier.

Approbation de la modification simplifiée

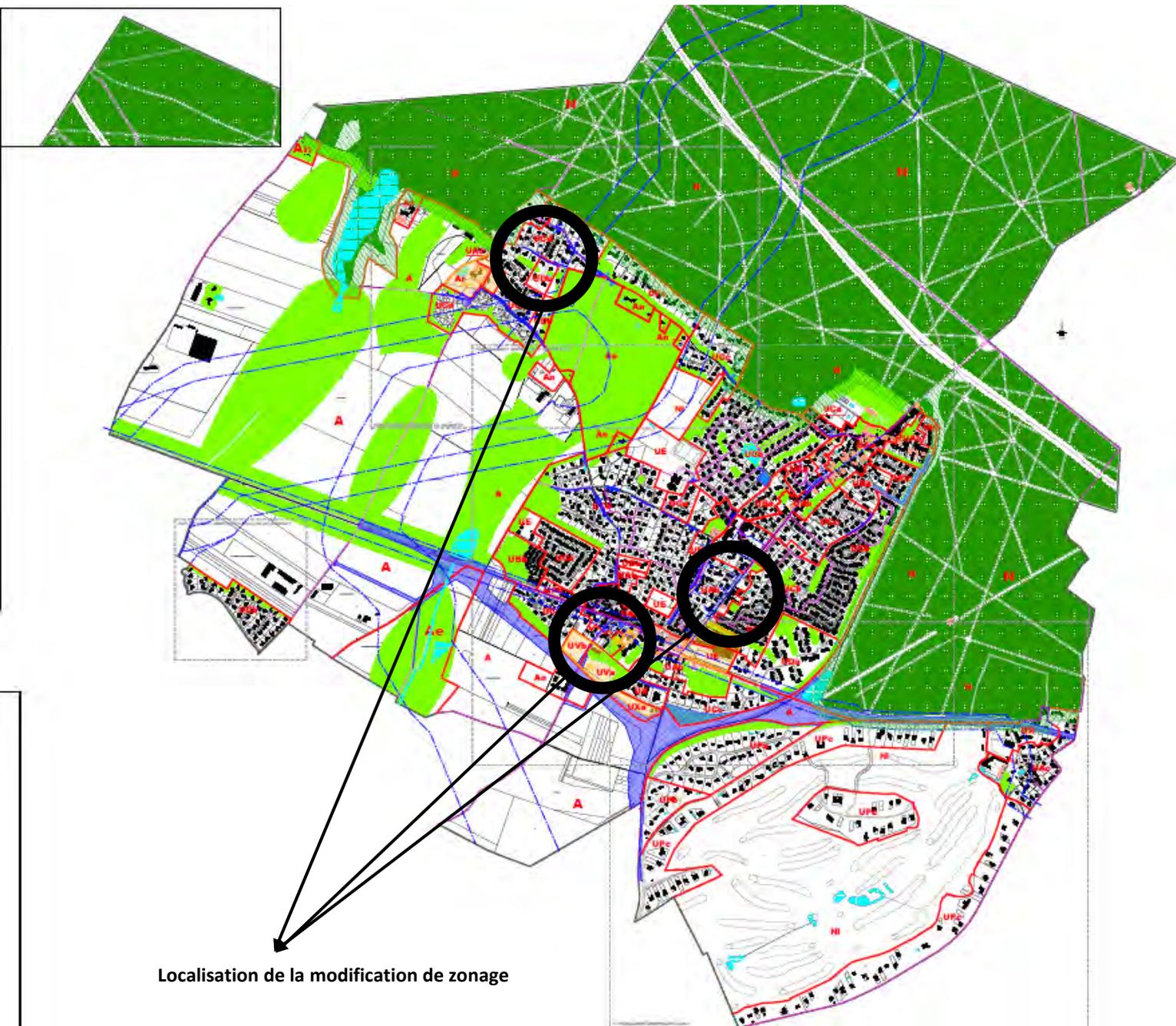
A l'issue de la mise à disposition du dossier, le bilan de la mise à disposition du public est présenté au Conseil municipal qui en délibère et adopte par délibération la modification simplifiée.



2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A. Les modifications de zonage

Localisation des objets de la modification simplifiée

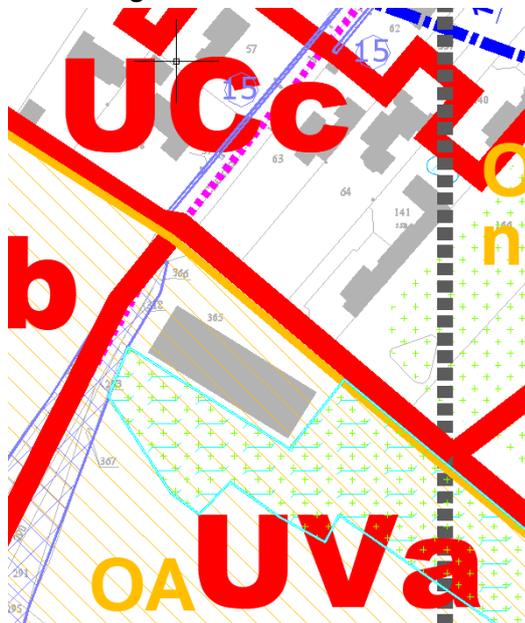


Localisation de la modification de zonage

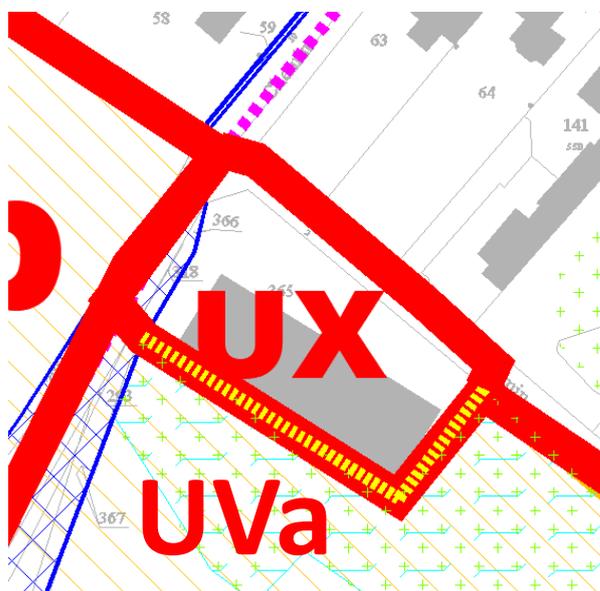


A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – re délimitation de la zone UVa – création d'un secteur UX et d'un linéaire : implantation en limite séparative autorisée



Implantation en limite séparative autorisée



Justification :

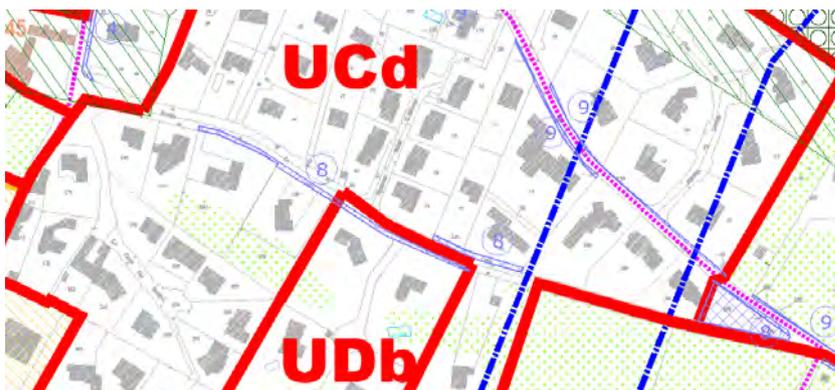
La parcelle 365 ne fait pas partie du périmètre de l'OAP Vivier aussi celle-ci est reclassée en zone UX pour permettre l'implantation d'un entrepôt. Par ailleurs afin de permettre une évolution du bâti sur la parcelle 365, une exception d'implantation en limite séparative est ajoutée sur le document graphique. Cette exception est également mentionnée dans le règlement écrit UX 7.2.



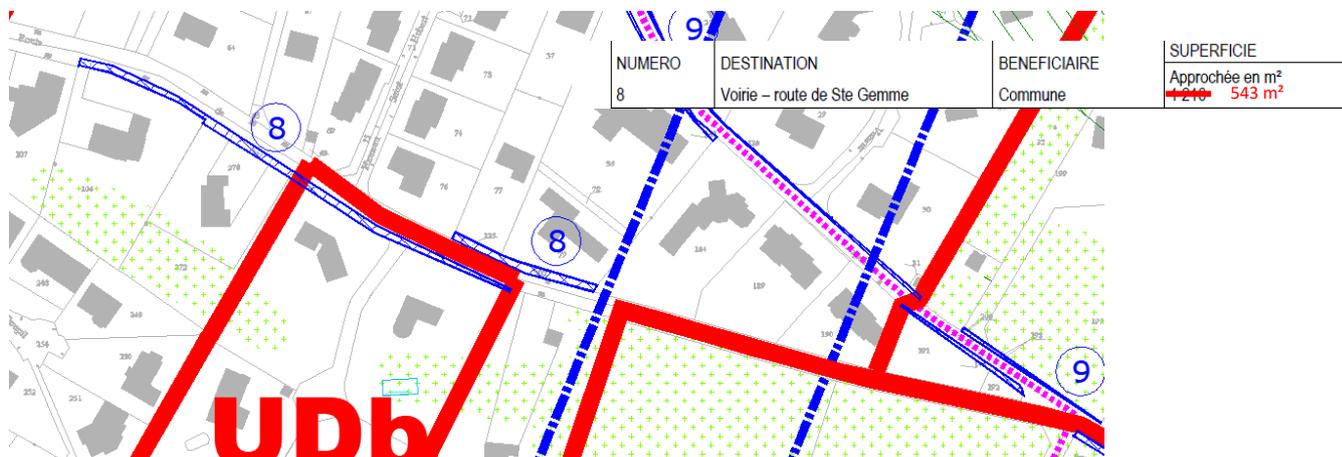
A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
8	Voirie – route de Ste Gemme	Commune	Approchée en m ² 1 210



Extrait du plan de zonage modifié – suppression de l'emplacement réservé n°8 à l'angle des rues Ste Gemme et Bois des Arpents



Justification :

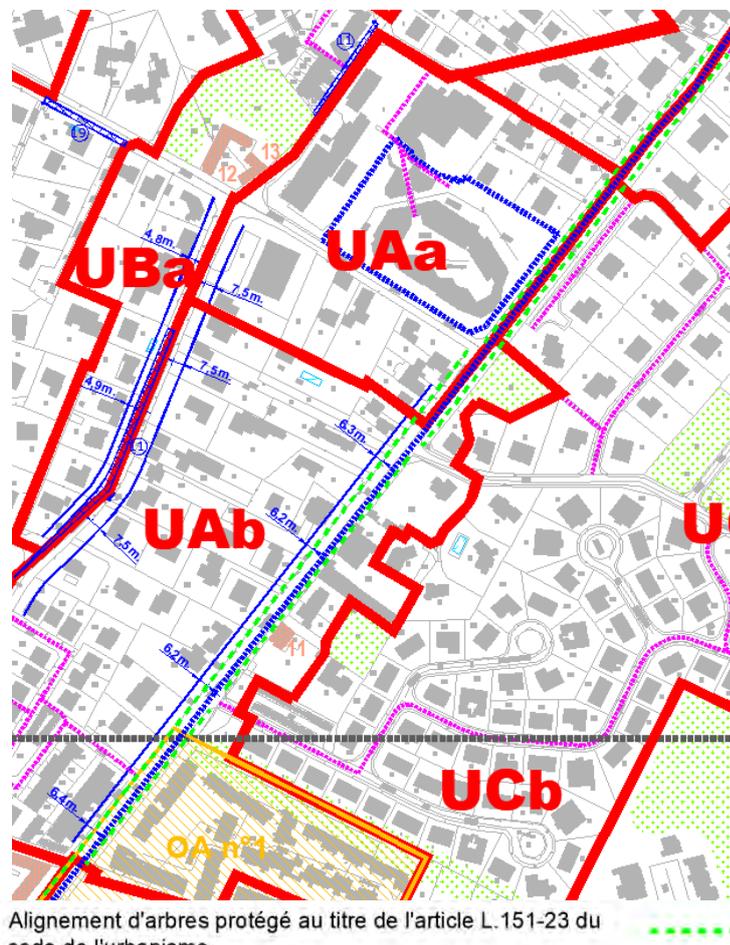
L'emplacement réservé n°8 à l'angle des rues Ste Gemme et Bois des Arpents a été levé suite une erreur matérielle aussi celui-ci est supprimé du document graphique et du tableau des emplacements réservés.

A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – Ajouts d'alignements d'arbres protégés



Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme



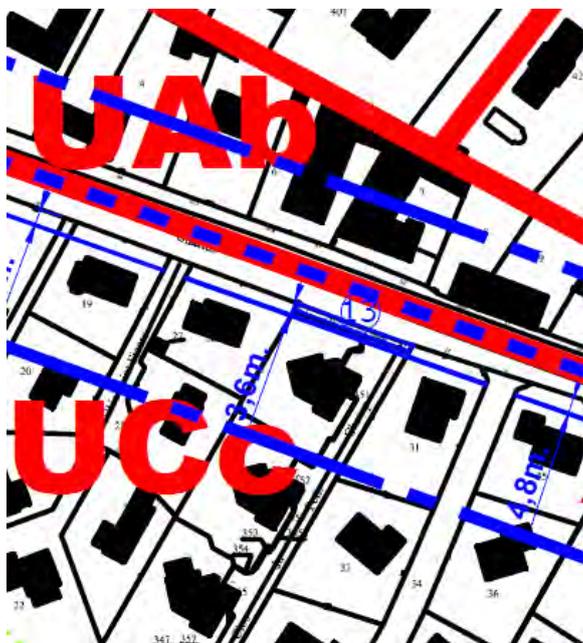
Justification :

Les platanes de l'avenue des Platanes situés sur le domaine public ne sont pas protégés. Afin d'affirmer la protection de ce patrimoine paysager, il est proposé de les identifier dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée. Ces arbres sont ajoutés à la liste des arbres remarquables mentionnée dans le règlement écrit.

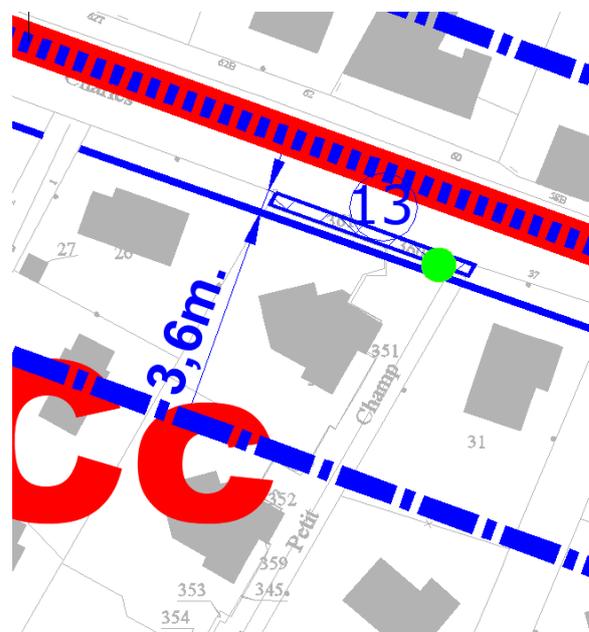


A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – ajout d'un arbre rue Charles de Gaulle



Arbre protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



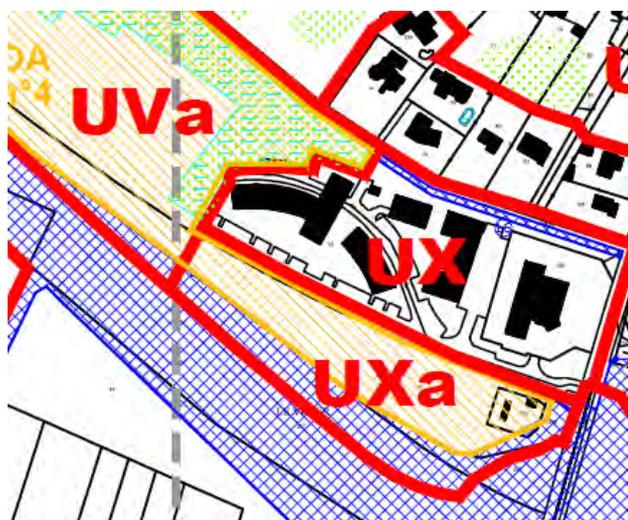
Justification :

Le poirier situé sur le domaine public rue Charles de Gaulle n'est pas protégé. Afin d'affirmer la protection de ce patrimoine paysager, il est proposé de l'identifier dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée. Cet arbre est ajouté à la liste des arbres remarquables mentionnée dans le règlement écrit.

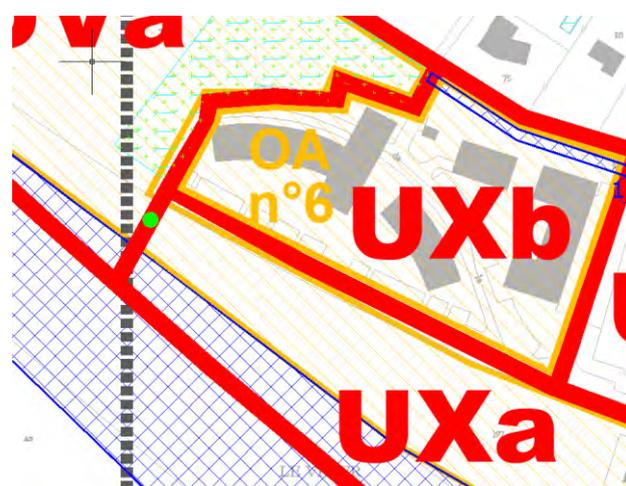


A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – ajout d'un arbre rue de la Plaine



Arbre protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



Justification :

Le pommier situé sur le domaine public rue de la Plaine n'est pas protégé. Afin d'affirmer la protection de ce patrimoine paysager, il est proposé de l'identifier dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée. Cet arbre est ajouté à la liste des arbres remarquables mentionnée dans le règlement écrit.



B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

1. Erreurs ponctuelles

Dispositions générales – description des zones (3.2)

La zone UA référée au plan par l'indice UA et décomposée en deux **trois** secteurs UAa et UAb et UAc

Article UE 2 (titre de l'article)

LES **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS** DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Justification :

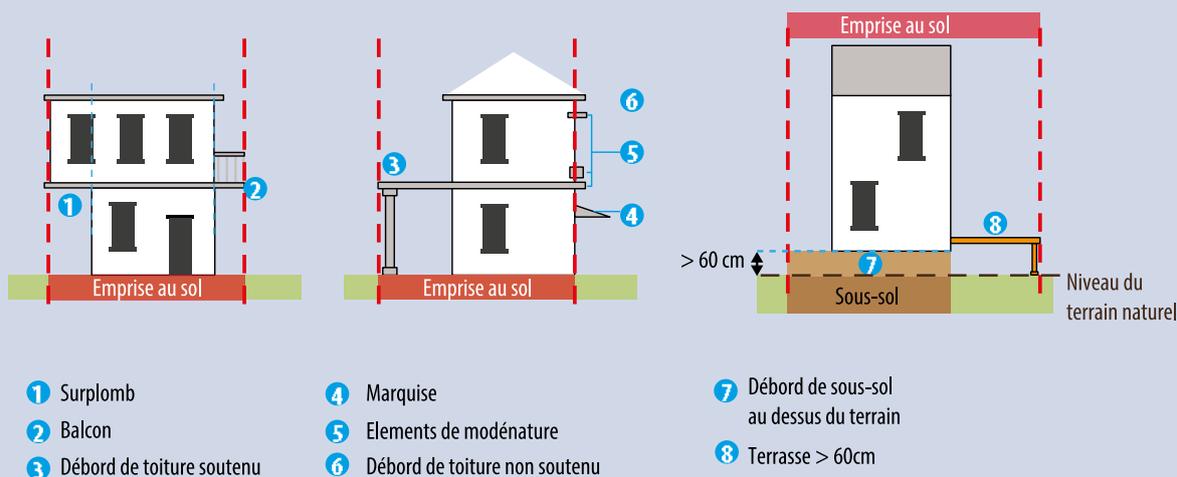
Il s'agit d'oublis, les erreurs ponctuelles sont rectifiées.

2. Définitions

Définition de l'emprise au sol (LEXIQUE)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol des constructions en superstructures, exception faite des éléments architecturaux de façade, des débords de toiture, des balcons, locaux de collecte des déchets, des complexes d'isolation extérieure, des rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite et des annexes dont la surface totale cumulée n'excède pas 12 m² d'emprise au sol*.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Justification :

La définition est remplacée conformément à celle du lexique national.



B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

3. Traitement des rez-de-chaussée actifs

LEXIQUE: axe commercial

Axe commercial : Voies dont la vocation des rez-de-chaussée est destinée exclusivement aux commerces et à l'artisanat, afin de maintenir la continuité du tissu commercial et de favoriser l'hypercentre en tant que pôle commercial de proximité. Sur cet axe, la transformation en rez-de-chaussée de surfaces d'artisanat et de commerces en une destination autre que l'artisanat et le commerce de proximité sera interdite.

Article 1 de la zone UA, UC, UX – occupations du sols interdites (1.2)

- Le long des linéaires des axes commerciaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme sont interdits : les changements de destination de rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerces vers une autre destination que l'artisanat et le commerce.

Article 12 de la zone UA, UC, UX – stationnement (12.2.5)

- Le long des linéaires des axes commerciaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme : pour les nouveaux locaux de moins de 100 m² de surface de vente à destination de commerces et/ou artisanat, il n'est pas fixé de règle. Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² 100 m² de surface de vente, toute tranche commencée étant due.

Justification :

La modification simplifiée a pour objectif de renforcer les règles concernant les linéaires commerciaux en interdisant le changement de destination tout permettant un assouplissement des obligations en matière de stationnement afin de favoriser l'implantation de nouvelles cellules commerciales.



B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

4. Les chemins et voies d'accès

Article 13 de la zone UA, UB et UC – traitement des espaces libres (13.4)

Les chemins d'accès et les voies d'accès interne à l'unité foncière doivent être traités en revêtement perméable

Justification :

Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, l'objectif est d'imposer des revêtements perméables également sur des surfaces souvent imperméabilisées.

Article 3 de la zone UA, UB, UC – accès (3.1)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- **Un seul accès automobile par unité foncière est autorisé.** La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à \geq 5 mètres

Justification :

Le nombre d'accès automobile par unité foncière est limité afin de préserver de vrais espaces perméables sur les terrains et afin de limiter les flux véhicules sur le domaine public. Par ailleurs, la largeur des accès est augmentée afin de permettre aux véhicules de pouvoir être réellement stationner dans les unités foncières.

Article 3 de la zone UA, UB , UC, UD, UE, UP, UX– Voirie (3.2.1)

- être aménagées de telle sorte qu'elles se raccordent à ~~ses~~ **leurs** deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. **La création de voies nouvelles en impasse est interdite.** Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

LEXIQUE: définition de la voie

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies* ouvertes à la circulation générale, de statut public **ou privé** desservant au moins 3 logements à l'exception des pistes cyclables, sentiers, à partir desquels aucun projet d'aménagement ou de construction ne peut avoir un accès automobile.

Justification :

L'objectif est d'améliorer l'écriture des règles concernant les voies afin de faciliter l'instruction.



B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

5. Implantation et hauteur maximale des constructions annexes et des piscines

Article 6 de la zone UA, UB – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (6.2.3)

Au-delà de la bande de 20 mètres : les constructions annexes* isolées d'une superficie totale n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol* cumulée et d'une hauteur de 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ; il n'est pas fixé de règle

Article 7 de la zone UA, UB – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (7.4)

Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.

Justification :

Par souci de cohérence avec l'article 7 mentionné ci-dessous qui ne mentionne pas la notion d'annexes « isolées », cette notion est supprimée de l'article 6 pour les constructions situées au-delà de la bande de 20 mètres.

Article 7 toutes zones – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (7.4)

-La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de **4 2,50** mètres par rapport aux limites séparatives*.
~~-La marge de retrait pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres~~

Justification :

Le doublon est supprimé et la distance des piscines par rapport aux limites séparatives est augmentée afin de limiter les vis-à-vis et les problèmes de nuisances engendrés par l'utilisation des piscines.

Article 8 Toutes zones, sauf UE et N – implantation des constructions les unes par rapport aux autres (8.1.2 ou UP 8.2.1 ou UV 8.1.3)

Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Aucun retrait n'est imposé entre annexes

Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et une piscine

Aucun retrait n'est imposé entre une annexe et une piscine.

Justification :

Un assouplissement des règles d'implantation des annexes et des piscines est proposé pour répondre aux besoins des habitants.



B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

5. Implantation et hauteur maximale des constructions annexes et piscine

Article 10 de la zone UV – hauteur maximale des constructions (10.2)

Les constructions annexes*: la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Justification :

La règle concernant la hauteur des constructions annexes en zone UV n'était pas mentionnée, il s'agit d'un oubli qui est corrigé dans le cadre de la modification simplifiée.



B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

6. Incitation à l'utilisation de matériaux biosourcés

Articles 15 Toutes zones - performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de biomatériaux, matériaux bio sourcés ou recyclés est préconisée en privilégiant les matériaux locaux ou régionaux ainsi que les bio matériaux labellisés.

Justification :

Dans une logique de sobriété énergétique et environnementale, il est proposé d'inciter à l'utilisation de bio matériaux dans la construction.



B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

7. Aspect extérieur des constructions

Articles 11 Toutes zones - aspect extérieur des constructions (11.2.4)

Capteurs solaires :

~~Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage.~~

~~L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.~~

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou en toiture. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage. Ils seront de préférence posés sur le plan de toiture : sur les auvents, sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas, avancées de toiture. Ils devront être posés :

- soit en ligne horizontale à l'égout,
- soit dans l'alignement des percements.

S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils seront positionnés verticalement ou parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles.

Justification :

Les dispositions proposées permettent une implantation plus souple des panneaux solaires tout en garantissant une bonne intégration dans la construction et le paysage.

Articles 11 Toutes zones - aspect extérieur des constructions (11.1)

Climatiseurs, compresseurs, VMC et pompes à chaleur :

Des coffres pour les blocs climatisation, compresseur, VMC, pompes à chaleur sont imposés qu'ils soient visibles ou non du domaine public. Une bonne intégration par rapport à la façade de la construction est imposée.

Articles 7 Toutes zones - implantation par rapport aux limites séparatives (7.2)

Climatiseurs, compresseurs, VMC et pompes à chaleur :

Pour les constructions nouvelles et les constructions existantes, les coffres sont pris en compte dans le calcul de la distance de retrait par rapport à la limite séparative.

Justification :

Ces installations peuvent entraîner des nuisances notamment sonores aussi il est imposé que la distance de retrait s'applique à partir de ces installations posées parfois sur la façade de la construction existante et que des protections de type coffre soient installées pour en limiter les nuisances.



B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

7. Aspect extérieur des constructions

Articles 11 Toutes zones - aspect extérieur des constructions (11.4)

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture

Seuls les systèmes d'occultation **naturellement** végétalisés sont autorisés. ~~Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre au moyen d'échalas de bois, de teintes naturelles.~~ **La largeur de l'espace ajouré entre chaque partie pleine devra être de 3 cm minimum.**

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur **plein à condition d'être enduit ou** en pierres apparentes.

Justification :

Des ajustements sont proposés concernant les clôtures afin de répondre aux besoins des habitants et éviter des installations non intégrées dans l'environnement.

Article 11 de la zone A- aspect extérieur des constructions (11.2.1)

Toitures :

En cas de pente, **pour les constructions à destination de logement**, celle-ci doit être comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal. **Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.**

Justification :

La règle est précisée afin que celle-ci ne s'applique pas aux constructions agricoles.

Article 11 de la zone N- aspect extérieur des constructions (11.7)

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ~~ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive ou d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive .~~

Les murs en pierres existants seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ~~ou d'un mur en pierres apparentes~~

Les murs en pierres **existants** seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.

Justification :

En zone naturelle, l'objectif est de proposer des clôtures légères et végétales pour préserver les continuités écologiques. Les murs en pierre existants sont toutefois conservés.



B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

9. Stationnement

Article 12 toutes zones – stationnement (12.1 et 12.1.1)

Normes de dégagement :

Une distance de 6 mètres de dégagement est imposée pour toute place de stationnement créée.

Logements:

En cas d'extension des constructions à destination de logements : il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas créer de nouveau logement;
- Ne pas créer de surface de plancher supérieure à 40 m².

Si l'une ou l'autre des conditions n'est pas respectée, la règle générale s'applique

Les places de stationnement commandées sont interdites.

Justification :

Il est proposé des assouplissements pour les extensions des constructions existantes. Par ailleurs, des surfaces de dégagement sont à prévoir afin d'assurer un fonctionnement optimal des places de stationnement dans les unités foncières.

Article 12 de la zone A- stationnement (12.2.2 et 12.2.3)

Commerces :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente, toute tranche commencée étant due.

Activités équestres :

Il est exigé 0,5 place de stationnement par box

Justification :

Les locaux de vente en direct et les activités de centre équestre entraînent des besoins en stationnement sous-estimés dans la zone A aussi il est proposé de mieux réglementer les stationnements nécessaires dans la zone



B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

10. Traitement des espaces libres, terrain naturel et terrain en pente

Article 13 toutes zones hormis la zone A – traitement des espaces libres (13.2)

Les revêtements des espaces de stationnement doivent être perméables.

Article 13 en zone A – traitement des espaces libres (13.2)

Les revêtements des espaces de stationnement doivent de préférence être perméables.

LEXIQUE : espace vert perméable et éco-aménageable

ESPACE VERT PERMEABLE DE PLEINE TERRE :

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. ~~Sont inclus les espaces accessoires contribuant à l'aménagement desdits espaces et jardins (notamment les passages piétons dallés, bassins, pergolas).~~ Sont exclus les rampes d'accès, les surfaces de cheminement véhicules et piétons et les surfaces de stationnement perméables pour les véhicules..

ESPACE VERT ÉCO – AMÉNAGEABLE:

Les espaces verts éco-aménageable au sens du présent règlement sont les espaces verts sur dalle : espaces verts sur dalle de parking ou de sous-sol avec une épaisseur de terre végétale au moins de 60 centimètres. Sont exclus les rampes d'accès, les surfaces de cheminement véhicules et piétons et les surfaces de stationnement perméables pour les véhicules.

Justification :

Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, l'objectif est d'imposer des revêtements perméables également sur des surfaces souvent imperméabilisées.



B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

10. Traitement des espaces libres, terrain naturel et terrain en pente

Article 13 toutes zones – traitement des espaces libres (13.2)

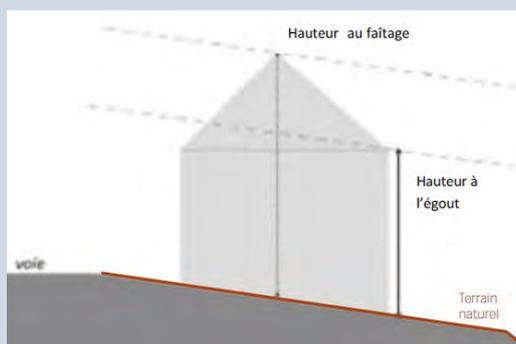
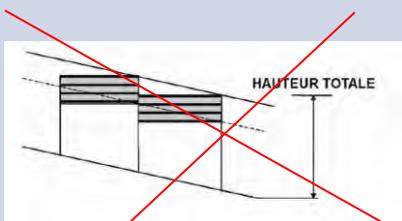
Les aménagements

La continuité du terrain naturel doit être assurée avec les terrains voisins, **sauf si la construction nécessite une partie plane, dans cette hypothèse, la différence de niveaux avec les terrains voisins ne doit pas excéder 0,60 cm de hauteur.**

Justification :

La règle concernant la continuité du terrain est précisée afin d'éviter des erreurs d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LEXIQUE: calcul de la hauteur pour les terrains en pente



Justification :

Le schéma expliquant le calcul de la hauteur en cas de terrain en pente était faux, aussi il est remplacé pour éviter des erreurs d'interprétation.