



Déclaration de projet n°3 valant mise en
compatibilité du PLU

OAP rue de la Plaine

Compte rendu de la réunion d'examen conjoint
PPA du 26/01/2023 à 9h30

Personnes présentes :

Conformément à la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet, le dossier a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA), en accompagnement de l'invitation à la présente réunion d'examen conjoint. La liste ci-dessous recense les personnes présentes à la réunion du 26/01 :

Mme Céline CADET : Conseil départemental – direction du développement – pôle territorial

M. Pascal AUBLE : Conseil départemental – direction du développement – pôle territorial

Mme Delphine LUMINA : Directrice d'études ESPACE VILLE

M. Gérard PARFAIT : 2^{ème} adjoint Travaux et Qualité de vie

Mme Albanne LEVEQUE : Directrice des Services Techniques

Mme Mélody PERRET-GENTIL : Assistante service urbanisme et technique

Déroulé :

La réunion se déroule en deux temps, à savoir :

- Un temps de présentation avec :
 - Une introduction et une présentation par Monsieur Gérard PARFAIT sous forme de diaporama de présentation de la déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Nom-La-Bretèche.
- Un temps d'échanges avec les Personnes Publiques Associées.

Synthèse des interventions et des échanges :

Remarques et observations	Eléments de réponse
Conseil départemental – direction du développement – pôle territorial	
<u>M. AUBLE Pascal</u> demande la confirmation sur le nombre de logements + le coliving ?	<u>M. PARFAIT Gérard</u> confirme le nombre de logements qui est de 70 + 4 logements en coliving.
La situation géographique de la future résidence sénior ?	La situation géographique de la résidence est pointée sur le document graphique projeté.
Qui était le porteur de projet ?	Le porteur de projet est Linkcity.
A qui était destiné les futurs logements ? (Expatrié)	Les logements seront accessibles à tout le monde, ce projet permettra d'augmenter l'offre de location qui est très restreinte sur Saint-Nom-la-Bretèche, permettra également aux personnes mutées ou en cours de changement d'emploi de bénéficier de logements prêt à habiter dans l'attente de trouver s'ils le souhaitent un lieu de vie dans la région ; la proximité des écoles plurilinguismes favorise ce type d'offre. Elle est complémentaire au développement de la zone de jeunes pouces d'entreprise dans le cadre de la création en zone A d'un développement agrotech.
Le projet comporte-t-il une part de logements sociaux ? Un projet de logements sociaux est-il envisagé sur Saint-Nom-La-Bretèche ?	Le projet ne comporte pas de part de logements sociaux, pour le moment il n'y a pas de projet sur la commune car il n'y a pas de terrain disponible. Il a été rappelé que sur le territoire communal 15 logements type sociaux sont présents situés avenue des Platanes. La commune pratique pour ces logements les tarifs de logement social.

Remarques et observations	Éléments de réponse
<p><u>M. AUBLE Pascal</u> porte attention sur le fait que le département aimerait bien qu'il y ait 10-15% de logements sociaux intégrés dans le projet car le locatif n'est pas forcément accessible aux sociaux et que c'est la mission du département de le demander, de plus si un autre projet voit le jour sur Saint-Nom-la-Bretèche, le département demande qu'un pourcentage de logements sociaux soit prévu.</p> <p>C'est la seule remarque/ avis que le département émet.</p>	<p>La commune va demander au porteur de projet la possibilité d'intégrer des logements sociaux sans garantie que cela soit faisable, considérant l'offre de service associé au logement.</p>
<p>Précisions sur le bâtiment d'activité ?</p>	<p>Le bâtiment d'activité a pour destination de garder et récupérer les activités déjà présentes sur la commune afin de pouvoir continuer d'exercer et de proposer des locaux plus adaptés aux artisans et utilisateurs.</p> <p><u>Mme LUMINA Delphine</u> indique que le but est de rénover les bâtiments déjà existants en intégrant du stockage ce qui était manquant à l'heure actuelle, de plus Linkcity s'est déjà rapproché des activités pour les consulter sur leurs besoins et leurs envies de s'installer dans le nouveau bâtiment.</p>
<p>Accès routier ?</p>	<p><u>M. PARFAIT Gérard</u> indique que la voie d'accès est déjà existante et que l'accès se fait directement depuis la déviation sans passer en ville.</p> <p><u>Mme LEVEQUE Albanne</u> montre la voie d'accès sur google maps pour permettre de bien visualiser la situation.</p>

Remarques et observations	Eléments de réponse
Communauté de Communes Gally Mauldre (par courriel)	
<p>M. <u>BOURG Matthieu</u> donne ses remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 logements de co-living d'environ 800m² de surface de plancher seront présents. Le nombre de places de stationnement identifié de deux par logements de co-living (soit un total de 8 places) nous semble faible. <p>En effet, compte tenu de la surface de plancher par logement de co-living (200m² par logement), et, sauf erreur de notre part, des 6 chambres présentes par logement de co-living, il est probable que le nombre de places de stationnement soit insuffisamment, même s'il s'agit de co-living senior.</p> <p>6 chambres étant présentes par logement de co-living, un besoin réglementaire de 6 places par logement nous semblerait adéquat a minima (s'agissant de logements de 200m²).</p>	<p>Réponse apportée post réunion : <u>Mme LUMINA</u> précise que le nombre de places de stationnement associées à chaque destination doit respecter les normes fixées par le code de l'urbanisme en matière d'hébergement.</p> <p>Par ailleurs, le PDUIF devra également être respecté.</p>

Remarques et observations	Eléments de réponse
<ul style="list-style-type: none"> • P.11 du rapport de présentation, l'architecture de l'ensemble du projet est décrite. Il serait à notre avis intéressant que le projet puisse intégrer certains éléments de la Modification simplifiée du PLU, tels que : <ul style="list-style-type: none"> - Des voies totalement perméables et végétalisées, et des stationnements perméables et végétalisés également ; le projet prévoyant environ 160 places de stationnement, ce sujet devra être bien réfléchi afin de permettre une bonne intégration de ces nombreux parkings au projet. - Il est indiqué que « l'architecture du bâtiment d'activités sera inspirée d'un bâtiment bioclimatique ». Il s'agit donc d'un bâtiment bioclimatique ? Si ce n'est pas le cas, il faut peut-être modifier le terme et la phrase qui laisse à penser qu'il s'agit d'un bâtiment bioclimatique. - Il faudrait peut-être préciser ce qui est entendu par « l'ensemble des constructions sera surmonté de toitures terrasses : inaccessibles végétalisées ou potentiellement rendues accessibles ». Le « potentiellement rendu accessibles » peut-être source d'interprétation concernant les vues créées. - D'une manière générale, il serait vraiment intéressant que le projet puisse intégrer une réflexion sur certains éléments indiqués dans le PCAET (qui devrait être approuvé prochainement) : <i>Intégrer la</i> 	<p>Réponse apportée post réunion : <u>Mme LUMINA</u> précise que le projet ne peut intégrer des voies totalement perméables compte-tenu du trafic et de la circulation qui sera supportée par ces voies, en effet des véhicules de type camionnette pour les activités économiques seront aussi présentes sur le site.</p> <p>Une évolution du traitement des espaces de stationnement vers plus de perméabilité et de végétalisation sera étudiée avec le porteur de projet.</p> <p>Cette indication sera précisée en accord avec le projet.</p> <p>Ce point sera précisé en accord avec le projet.</p>

Remarques et observations	Éléments de réponse
<p><i>gestion de l'eau, demander une intégration de panneaux solaires en toiture, réfléchir peut-être à des ombrières sur les nombreux espaces de stationnement, fortement inciter à l'utilisation de biomatériaux pour la construction, en privilégiant les biomatériaux locaux ou régionaux, ainsi que les biomatériaux labellisés.</i></p> <p>Il faudrait à notre avis pouvoir profiter de la rédaction de l'OAP pour y intégrer certains éléments allant dans le sens du développement durable et de l'économie d'énergie : voies et stationnements totalement perméables et végétalisés, demande de panneaux solaires en toiture ou d'ombrières sur parkings, demande d'utilisation de biomatériaux pour la construction, en privilégiant les biomatériaux locaux ou régionaux.</p>	<p>Une évolution vers une meilleure performance environnementale sera étudiée avec le porteur de projet.</p> <p>Comme évoqué précédemment, ces évolutions de l'OAP seront étudiées avec le porteur de projet.</p>
DDT 78 (par courriel)	
<p><u>M. AZEVEDO Frédéric</u> indique qu'une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 26 janvier 2023 pour présenter le projet. Il consiste notamment en la réalisation de logements et d'hébergement avec services en commun sur un secteur ouest de la zone UX en prolongement du secteur Vivier.</p> <p>Le projet couvre une superficie de 1,3 ha. Il prévoit la réalisation de logements dont des locaux communs et des services sur 5 000 m² (SDP) ainsi que du coliving destiné</p>	

Remarques et observations	Eléments de réponse
<p>aux seniors sur 800m² (SDP). Les bâtiments auront deux étages au maximum au-dessus du rez-de-chaussée. Le projet prévoit également la réalisation de bâtiment à destination de bureaux ou d'entrepôts sur 800m². Les bâtiments auront un étage au maximum au-dessus du rez-de-chaussée.</p> <p>Concernant le stationnement des opérations de bureau, il faut rappeler que l'action 5.3 du PDUIF impose dans un rapport de compatibilité aux plans locaux d'urbanisme, qu'il ne pourra pas être exigé la construction de plus d'une place de stationnement pour 55m² de SDP. Le projet actuel prévoit en zone UXb, un ratio supérieur à celui permis par la loi, soit trois places de stationnement par tranche de 100m² de SDP. Le projet de PLU veillera à être compatible au PDUIF en abaissant le nombre de place de stationnement exigé par tranche de 100m² de SDP.</p> <p>Concernant le stationnement des hébergements et des logements, il faut noter que le Code de l'urbanisme (L.151-34 à L.151-36 et R.151-46) fixe que le PLU ne peut exiger plus d'une place de stationnement par logement pour personnes âgées ou plus d'une place de stationnement pour trois hébergements de personnes âgées. En l'état actuel du projet, il est difficile d'évaluer si le code de l'urbanisme est respecté. C'est pourquoi une explicitation pourra être produite dans le cadre de ce projet de PLU.</p> <p>Concernant les hauteurs, le projet de PLU gagnerait à intégrer dans le règlement la hauteur maximale visée pour les bâtiments de bureau et d'entrepôt. En effet, tandis que l'OAP affirme une hauteur de R+1 pour ce type de bâtiment et une hauteur de R+2 pour les logements, le règlement ne mentionne actuellement qu'une hauteur maximum de 9,60m (correspondant à du R+2) indistinctement de la destination.</p>	<p>Réponse apportée post réunion : <u>Mme LUMINA</u> précise que le règlement respectera les normes fixées par le Code de l'urbanisme et le PDUIF en fonction des destinations envisagées.</p> <p>Les hébergements et logements inscrits dans le projet ne respectent pas les conditions fixées aux articles mentionnés. La mise en compatibilité respectera le PDUIF.</p> <p>Cette précision de la hauteur maximale par destination des construction pourra être apportée.</p>

M. PARFAIT Gérard conclut ensuite la réunion et remercie les participants pour leur présence et leurs remarques.

Fin de séance à 10h45.