



**Note de présentation**  
**Projets de déclaration de projet n°2 et n°3 emportant mise en compatibilité**  
**du PLU de Saint Nom la Bretèche**

**Conformément aux articles R123-5 et R123-8 du Code de l'environnement**

## Sommaire

---

Maître d'ouvrage et responsable du projet : .....	3
Objet de l'enquête : enquête publique conjointe déclaration de projet n°2 « Station V » et n°3 « rue de la Plaine » emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint Nom la Bretèche .....	3
Contexte de mise en œuvre des projets : .....	3
Caractéristiques principales du projet : .....	5
Absence d'évaluation environnementale : .....	5
Période d'enquête publique souhaitée : .....	5
Mentions des textes qui régissent l'enquête publique .....	6

**Maître d'ouvrage et responsable du projet :**

Commune de Saint Nom la Bretèche  
M. Le Maire : Gilles STUDNIA

Mairie de Saint Nom la Bretèche  
32 rue de la Fontaine des Vaux  
78860 SAINT NOM LA BRETECHE

**Objet de l'enquête : enquête publique conjointe déclaration de projet n°2 « Station V » et n°3 « rue de la Plaine » emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint Nom la Bretèche**

Le PLU de Saint Nom la Bretèche a été approuvé en date du 20 décembre 2012. Il a été modifié le 04, avril 2013 et mise en compatibilité le 16 mai 2019. Ces dossiers constituent les déclarations de projet n°2 et n°3 avec mise en compatibilité PLU.

**Les présents projets de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ont pour objet principal de :**

- A. Mettre en œuvre le projet de cluster agricole « Station V » (DPMEC n°2)**
- B. Mettre en œuvre le projet mixte logements, hébergement, activités économique située rue de la Plaine (DPMEC n°3)**

**Contexte de mise en œuvre des projets :**

- **A. (DPMEC n°2) Le projet de cluster agricole « Station V »:** La Ferme Horticole Theart est une exploitation horticole de 10 hectares sur lesquels sont implantés 30.000 m<sup>2</sup> de serre dont 20.000 m<sup>2</sup> 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 prenante : 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.

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.

- **B. (DPMEC N°3) Le projet mixte logements/hébergements/activités économiques « rue de la Plaine »** : 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.

### Caractéristiques principales du projet :

- **A. DPMEC n°2 : La Station V ( V comme végétal )** : 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 17 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec :
  - Des serres horticoles : 1,5 ha
  - Des Hangars agricoles : 1 000 m<sup>2</sup>
  - de laboratoires : 300 m<sup>2</sup>

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. 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

Les documents PLU mis en compatibilité sont :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- le plan de zonage
- le règlement de la zone agricole A.

- **B. DPMEC n°3 : projet mixte « rue de la Plaine »** : 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.

Les documents PLU mis en compatibilité sont :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- le plan de zonage
- le règlement de la zone urbain UX.

### Absence d'évaluation environnementale :

Par décision du 27/09/22 concernant la DPMEC n°2, la MRAE a dispensé la présente procédure d'évaluation environnementale

Par décision du 01/12/22 concernant la DPMEC n°3, la MRAE a dispensé la présente procédure d'évaluation environnementale

### Période d'enquête publique souhaitée :

La période d'enquête publique pouvant être réduite à 15 jours en cas de dispense d'évaluation environnementale, il est proposé de réaliser l'enquête publique conjointe du **6 au 20 mars 2023**

## Mentions des textes qui régissent l'enquête publique

Code de l'environnement

### *Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement*

#### [Article L123-1](#)

Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

#### [Article L123-3](#)

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 236

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

#### [Article L123-9](#)

Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

#### **Article L123-10**

#### **Modifié par Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 - art. 2**

I.-Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

### **Article R123-8**

Modifié par Décret n°2020-1168 du 24 septembre 2020 - art. 1

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article [L. 122-1](#) ou à l'article [L. 122-4](#), l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article [L. 122-7](#) du présent code ou à l'[article L. 104-6 du code de l'urbanisme](#), ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article [L. 181-8](#) et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou

programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles [L. 121-8](#) à [L. 121-15](#), de la concertation préalable définie à l'article [L. 121-16](#) ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article [L. 121-13](#). Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article [L. 124-4](#) et au II de l'article [L. 124-5](#).