



Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet portant  
sur le secteur du Vivier

## **Réunion d'examen conjoint**

---

23 octobre 2018

## **Procès-verbal**

## Personnes présentes

---

**Gilles Studnia**, Maire de Saint Nom La Bretèche

**Gérard Parfait**, Maire adjoint, ville de Saint Nom la Bretèche

**Pierre-Yves Baudu**, Responsable de l'Urbanisme, ville de Saint Nom la Bretèche

**Yasmine Merleau**, SMAERG

**Alexandra Guilbert**, COHBAMA

**Laetitia Deleuse**, Communauté de Communes Gally Mauldre

**Gaetan Mariany**, Chambre des métiers 78

**Thierry Nigon**, Chargé de projet en planification, DDT 78

**Delphine Lumina**, Chef de projet, bureau d'études Espace Ville

**Monsieur Studnia** accueille et remercie les participants à la réunion de leur présence.

### *Introduction effectuée par M. Studnia*

Cette réunion d'examen conjoint se tient dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU relative au secteur du Vivier

### *Présentation succincte du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU effectuée par Mme Lumina*

**Mme Lumina** précise comme l'a rappelé M. le maire en introduction, que le projet avance et nécessite une mise à jour du document d'urbanisme en vigueur.

Sont rappelés :

- la compatibilité avec les documents supra-communaux (SCoT, SAGE)
- l'intérêt général du projet
- les documents du PLU mis en compatibilité (le PADD, l'OAP, le plan de zonage, le règlement, L'étude L.111-6 du Code de l'urbanisme)

Suite à la présentation, a lieu un temps d'échange entre les différents participants suivi d'un tour de table de manière à recueillir l'avis de chacun sur le dossier.

## Temps d'échange – remarques des participants

---

### 1. La réduction de la zone humide

**Mme Guilbert** souhaite que les éléments de vocabulaire employés lors de la présentation par rapport à la zone humide soient améliorés, la destruction d'une partie de la zone humide ne présente pas « d'atouts en soit », puisque la compensation est une mesure réglementaire obligatoire. Outre les

fonctionnalités faune/flore, le cobhama souhaite que soit démontré que la fonctionnalité recréée sur le projet de renaturation du ru du Fond de Berthe soit de nature équivalente à celle détruite sur le site du Vivier.

**Mme Lumina** précise que les éléments de vocabulaire seront ajustés. Par ailleurs, comme le projet fait également l'objet d'une étude loi sur l'eau, cette thématique des « fonctionnalités » sera reprise et renforcée.

## 2. OAP du Vivier

**Mme Deleuse (CCGM)** demande à ce que soit renforcé dans l'OAP le lien fonctionnel entre le hameau résidentiel et l'immeuble collectif contenant les locaux et services communs afin d'éviter des dérives non souhaitées du projet vers du logement classique.

**M. Baudu** rappelle que l'accès au hameau résidentiel se fait par la voie de desserte de l'immeuble collectif et que les services se situent dans le bâtiment collectif.

**Mme Lumina** précise que ce point sera renforcé.

**Mme Deleuse et M. Nigon** demandent à ce que soit indiqué dans l'OAP tel que cela est précisé dans le rapport de présentation, la surface impactée par l'OAP et les surfaces dédiées pour le hameau résidentiel, l'immeuble collectif, les bâtiments d'activités.

**Mme Lumina** précise que cette demande sera prise en compte et rappelle qu'il s'agit d'un projet unique avec un seul porteur de projet sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

**M. Mariany**, souhaite savoir quel type d'activités et quelles surfaces sont prévus dans le projet.

**Mme Lumina** précise que les locaux prévus à l'intérieur de l'immeuble collectif sont des locaux communs et des locaux ouverts à des professionnels de santé et des services à la personne du type coiffeur, masseur, Kinésithérapeute, spa...

**M. Parfait** indique également qu'un espace de restauration est prévu dans l'immeuble. Par ailleurs, à l'heure actuelle, la surface de ces locaux n'est pas stabilisée et dépend du gestionnaire.

**M. Mariany** précise qu'un nombre important d'artisans se tourne vers les services à la personne et seraient intéressés pour pouvoir avoir accès à ces locaux.

**M. Mariany (Chambre des Métiers et de l'Artisanat)** pose également la question du type d'activités envisagées pour les bâtiments d'activités prévus en partie Sud-Est du site

**M. Parfait** précise que le type d'activités n'est pas figé à l'heure actuelle mais pourraient s'orienter soit vers des services à la personne, soit des bureaux, soit des activités existantes sur la commune qui souhaiteraient se relocaliser dans des locaux plus grands et mieux situés.

## 3. Règlement

**Mme Guilbert** souhaiterait que la traduction réglementaire sur la zone humide soit renforcée. Proposition de zone UVzh, Nzh pour bien ancrer la préservation de la zone humide.

**Mme Lumina** précise que dans le cadre de la dernière modification du PLU ont été introduites dans les dispositions générales du PLU, des règles strictes en complément de l'identification sur le zonage portant sur la préservation des zones humides et notamment l'interdiction d'exhaussement, affouillement, assèchement de la zone humide. Les dispositions générales seront jointes au dossier de mise en compatibilité pour la parfaite information du public.

**M. Nigon (DDT78)** précise qu'une identification sur le plan de zonage et des règles spécifiques inscrites dans le règlement sont des mesures suffisantes pour assurer la préservation de la zone humide.

**Mme Deleuse (CCGM)** indique que le nombre de places de stationnement visiteurs n'est pas quantifié, à l'instruction du permis de construire il sera difficile d'imposer un nombre minimum.

**M. Baudu** précise que le nombre de places visiteurs complétées des places employées devront être réalistes pour ce type de projet.

**M. Nigon** demande si la hauteur de 9,60 m maximum est valable sur toute la zone.

**Mme Lumina** confirme qu'il s'agit bien de la hauteur maximale prévue sur l'ensemble de la zone compte-tenu des contraintes liées au grand paysage de la Plaine de Versailles et de la proximité du clocher de l'église qui est identifié au titre des monuments historiques.

**M. Mariany** demande si les toitures terrasses des locaux d'activités seront végétalisés.

**Mme Lumina** précise qu'il s'agit uniquement d'un plan masse mais que l'architecture des bâtiments d'activités n'est pas aboutie à ce stade du projet.

**Mme Guilbert** demande si les toitures terrasses végétalisées sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

**Mme Lumina et M.Parfait** lui répondent par l'affirmative.

Concernant le stationnement, **Mme Guilbert** souhaiterait savoir à partir de quel âge les personnes âgées pourront accéder à la résidence, car si l'âge est de 60 ans, ces personnes seront mobiles et utiliseront encore une voiture.

**Mme Lumina** précise qu'effectivement l'âge de 60 ans semble être l'âge minimum requis pour ce type de structure aussi il est vraisemblable que ces personnes soient localisées dans le hameau résidentiel de 20 maisons où il est prévu 2 places par hébergement ainsi 40 voitures pourront circuler à l'intérieur du secteur.

M. Parfait indique que le ratio choisi pour les places de stationnement est supérieur à celui pratiqué habituellement pour ce type de résidence qui est de 1place pour 3 logements, nous l'avons porté à 1 place pour 2 logements.

#### 4.PEB et étude acoustique

**M. Nigon (DDT78)** demande si le PEB (ancien et nouveau) ont bien été pris en compte.

**M.Parfait et M.Baudu** indique que :

- le PEB existant n'impacte que très faiblement le secteur et n'interdit pas de construire.
- le PEB en projet de la même façon n'interdit pas de construire et prescrit des mesures d'isolement acoustique des constructions qui ont été prises en compte dans le projet du Vivier.

Les deux Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay/Villepreux sont rappelés dans le dossier.

**M. Nigon** demande si les conclusions de l'étude sur le bruit réalisée dans le cadre de l'étude d'impact de la déviation de la RD 307 ont été intégrées dans le dossier à la demande de la MRAE.

**Mme Lumina et M. Parfait** précisent que les conclusions de l'étude ont été intégrées dans le dossier et qu'elles indiquent que le niveau sonore est équivalent à 55 dB ce qui correspond à un niveau sonore accessible pour la réalisation de logements à proximité. Les merlons acoustiques prévus au projet de la déviation ont été prolongés jusqu'au giratoire sud. Par ailleurs de nouvelles mesures acoustiques seront réalisées dans le cadre de l'achèvement de la déviation. De plus, il est prévu un éloignement des constructions de 36 m de l'axe de la déviation.

#### 5. Calendrier

**M. Baudu** précise que l'enquête publique est prévue vers le 15 novembre 2018.

**Mme Lumina** rappelle que ce projet constitue une nécessité au regard de la demande croissante des personnes âgées souhaitant rester sur la commune.

**M. Studnia** indique l'intérêt suscité auprès des habitants de la commune, pour la réalisation d'une résidence de personnes âgées, permettant aux personnes vieillissantes qui ne peuvent plus ou ne souhaitent plus entretenir leur maison, de rester dans la commune près de leurs amis ou connaissances.

Les présents n'ayant plus de questions, **M. Studnia** conclut la réunion en remerciant les personnes présentes de leur participation et de leur apport.