

Ville de Saint-Nom-la-Bretèche

Département des Yvelines

PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MISE
EN COMPATIBILITE DU PLU

DANS LE CADRE D'UNE
DECLARATION DE PROJET SUR LE
SECTEUR DU VIVIER

RAPPORT ET CONCLUSIONS

SOMMAIRE

A). RAPPORT D'ENQUÊTE	5
1. La commune	5
2. Objet de la présente enquête.....	6
3. Cadre juridique	6
4. Le dossier mis à l'enquête	7
4.1. Le Projet.....	7
4.2. La mise en compatibilité du PLU	15
4.3. L'évaluation environnementale.....	20
5. Organisation de l'enquête publique.....	27
5.1. La désignation du commissaire enquêteur	27
5.2. La préparation de l'enquête	27
6. L'arrêté d'organisation	28
6.1. La période d'enquête	28
6.2. Les lieux de consultation du dossier et le siège de l'enquête	28
6.3. Les permanences	28
6.4. La composition du dossier soumis à l'enquête	28

7.	Le déroulement de l'enquête publique.....	29
7.1.	L'information du public	29
7.2.	Prolongation de l'enquête et réunion d'information.....	30
7.3.	Le déroulement des permanences.....	30
7.4.	Commentaires sur le déroulement de l'enquête	31
7.5.	Le recueil et la clôture des registres d'enquête	31
8.	Le recueil et l'analyse des observations	31
8.1.	Les observations recueillies.....	31
8.2.	La méthode d'analyse et les thèmes retenus.....	31
9.	Les autres avis sur le dossier mis à l'enquête.....	48
9.1.	La réunion d'examen conjoint.....	48
9.2.	Entretien du Commissaire Enquêteur avec M. NIGON de la DDT de Versailles du 11 décembre 2018.....	48
9.3.	Echange de correspondance avec le COBAHMA	49
10.	La cohérence avec les documents d'orientation et les documents supérieurs	49
10.1.	La cohérence avec les orientations du SDRIF de 2013	49
10.2.	La cohérence du projet avec les orientations du SCOT de Gally-Mauldre	49
10.3.	La cohérence avec le SAGE Mauldre	49
10.4.	La cohérence avec les orientations du PADD du PLU.....	50
10.5.	Le PCET des Yvelines et le SRCAE.....	50
10.6.	Le SRCE	50
11.	Synthèse du commissaire enquêteur	50
B).	CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	52
1.	Le contexte	52

2. Rappel de l'objet de l'enquête	52
3. Le dossier	52
4. La procédure.....	53
5. Avis motivé du commissaire enquêteur	53
C). PIÈCES ANNEXES.....	59
D). LISTE DES ACRONYMES UTILISÉS DANS LE RAPPORT D'ENQUÊTE.....	60

A). RAPPORT D'ENQUÊTE

1. La commune

Saint-Nom-la-Bretèche est une commune de l'ouest parisien qui se situe au nord-est du département des Yvelines à environ 28 kilomètres du centre de Paris.

Sa population était de 4972 habitants en 2014, population qui se maintient autour des 5000 habitants depuis le début des années 1990. Son potentiel de développement urbanistique est surtout lié à la densification de l'urbanisation existante en dehors de la zone UX, située au sud de la commune, qui ne s'est développée que partiellement.

La commune fait partie de l'arrondissement administratif de Saint-Germain-en-Laye et de la communauté de communes de Gally-Mauldre qui regroupe 11 communes et 21 772 habitants en 2014. Elle n'est pas dans le champ d'application de la loi SRU concernant le respect d'un taux minimal de logements sociaux.

La commune est traversée et desservie par deux routes départementales structurantes, la RD307 et la RD98. Elle est également traversée sans échange par l'autoroute de Normandie. La commune de Saint-Nom-la-Bretèche n'est pas desservie par la voie ferrée mais uniquement par les lignes de bus des compagnies TRANSDEV, CSO et STAVO.

Cette commune de 1174 hectares est située dans la plaine de Versailles, au nord du ru de Gally. Elle est implantée dans un territoire assez vallonné, un tiers de sa superficie étant occupé, au nord et à l'est, par la forêt de Marly.

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche appartient au bassin versant de la Seine mais il n'existe aucun cours d'eau permanent sur son territoire. Les eaux de ruissellement de la partie sud du territoire se dirigent vers le ru de Gally, qui coule dans la commune voisine de Chavenay, à moins d'un kilomètre. Les eaux de ruissellement de la partie nord de la commune se dirigent vers le ru de Buzot affluent de la Seine.

Entouré de terres agricoles, le village comprend des zones de bâti ancien auxquelles s'est ajouté un habitat récent à partir des années soixante. Les paysages sont structurés par la morphologie du territoire communal, forêt de Marly et plaine de Versailles. Les vues depuis la plaine de Versailles sont protégées au SDRIF. Il n'existe pas de zones naturelles ENS ou Natura 2000.

La population est relativement âgée, le taux de plus de soixante ans étant supérieur de deux points à la moyenne nationale et de six points par rapport à la moyenne départementale. La taille moyenne des ménages diminue, elle est passée de 3,2 personnes avant 1982 à 2,3 personnes en 2013. Les petits ménages de 1 à 2 personnes représentent 37% des ménages en 2013.

Le village est à dominante résidentielle avec une population de classes aisées. Son parc de 2047 logements en 2013 est à 87% composé de logements individuels.

Le terrain du Vivier placé en zone UX du PLU n'est pas urbanisé dans sa partie ouest. La zone d'activité s'est développée surtout en partie est de ce terrain. La commune souhaite aménager ce secteur disponible en réalisant une résidence seniors.

2. Objet de la présente enquête

Le projet porte sur la réalisation d'un programme d'hébergement pour les seniors, qui comprend un hameau d'une vingtaine de maisons et un bâtiment avec locaux de services communs et d'un local de santé. Sur une autre partie de la zone, ce projet prévoit un bâtiment destiné à accueillir des activités économiques.

Le plan local d'urbanisme de Saint-Nom-la-Bretèche, approuvé par délibération du Conseil municipal le 22 décembre 2012 et modifié le 04 avril 2016, doit être mis en conformité pour permettre la réalisation de ce projet. Il est en effet prévu de l'implanter sur une zone qui a actuellement une vocation économique dans le PLU actuel.

La réalisation du projet entraîne la destruction partielle d'une zone humide présente sur le site.

3. Cadre juridique

L'enquête publique de ce dossier est réalisée dans le cadre des dispositions de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme qui prévoit 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.

Le projet retenu fait l'objet d'une déclaration de projet. 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 fassent l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées.

L'enquête publique est conduite, selon les dispositions du Code de l'Environnement dans le cadre des articles L.123.1 et suivants et R 123.6 et suivants relatifs aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Préalablement à cette enquête la réunion d'examen conjoint s'est tenue le 23 octobre 2018 avec les différents services concernés.

4. Le dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête comporte trois parties principales :

- Le rapport de présentation qui comprend deux parties :
 - o La présentation du projet et la démonstration de son caractère général ;
 - o La présentation de la mise en compatibilité du PLU.
- L'évaluation environnementale qui comporte deux parties :
 - o L'évaluation environnementale ;
 - o L'avis de la MRAE sur cette évaluation environnementale et le mémoire en réponse de la commune à cet avis ;
- Le chapitre sur la mise en compatibilité des pièces du PLU qui comprend cinq parties :
 - o L'étude justifiant les règles d'implantation des constructions aux abords de la déviation de la RD 307 ;
 - o Le PADD ;
 - o L'OAP du site du Vivier ;
 - o Le règlement des zones UX et UV ;
 - o Les extraits des plans de zonage du secteur avant et après.

4.1. LE PROJET

Le projet est implanté sur un terrain d'une superficie de 3,57 hectares localisé au sud de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche, entre la zone urbaine et la déviation de la RD307. La réalisation du projet entraîne la réduction d'une zone humide présente sur le site.

Le programme est composé :

- de bâtiments d'hébergements comprenant :
 - o un hameau d'une vingtaine de maisons individuelles d'environ 2 800 m² de surface de plancher ;

- un immeuble de 90 appartements et des locaux communs (services, espace de restauration) sur environ 6 500 m² de surface de plancher ;
- d'un espace dédié à la santé d'environ 200 m² de surface de plancher ;
- d'un bâtiment d'activités en R+1 sur environ 2 000 m² de surface de plancher.



Plan masse du projet : illustration donnée à titre indicatif

Les constructions projetées

Les maisons du hameau résidentiel auront des gabarits et un aspect extérieur comparables à ceux de maisons groupées avec un gabarit de R+1 de 9,60 m de hauteur maximale.

L'immeuble de la résidence seniors aura un gabarit et l'aspect extérieur d'une résidence d'habitat collectif avec une hauteur limitée à R+1.

Les matériaux et les couleurs employés pour ces constructions seront imposés pour s'intégrer au paysage urbain et permettre une bonne insertion en limite de la plaine de Versailles

Le bâtiment d'activités d'une hauteur limitée à R+1, sera conçu avec une architecture de qualité qui devra s'inspirer de l'architecture bioclimatique avec notamment l'utilisation de toiture terrasse végétalisée.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, implantées en limite de l'opération seront conçues pour laisser la libre circulation de la petite faune. Elle seront composées d'un grillage qui devra être doublé d'une haie végétale.



Maquette des hébergements

Les accès et la voirie

Aujourd'hui le site est desservi uniquement par le chemin des Cochons.

L'accès de l'opération est prévu par une voie interne se raccordant sur la rue de la Plaine via une servitude de passage dans la zone d'activité. L'accès par le chemin des Cochons sera réservé aux services publics et de secours et aux circulations douces. Le hameau résidentiel sera desservi par la voie interne traversant le Chemin des Cochons.

Cette nouvelle liaison interne n'a pas vocation à être ouverte au public pour des raisons de sécurité. Elle aura une largeur adaptée pour répondre aux besoins du projet sans être inférieure à 5 mètres sur le linéaire de l'opération. Des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles seront prévus. Une aire de retournement sera réalisée en limite avec la résidence seniors.

Le stationnement

Pour la résidence seniors les espaces de stationnement prévus sont d'une place pour deux unités d'hébergement. A ces places s'ajoute des emplacements pour le personnel soignant et les visiteurs ainsi qu'un espace de stationnement livraison et des bornes de recharge pour les voitures hybrides ou électriques.

Pour le hameau résidentiel, au moins 40 places sont prévues, soit deux places par unité d'hébergement.

Le local de santé disposera d'au moins 10 places plus le stationnement vélos.

Pour le bâtiment d'activités il est prévu au moins 60 places, avec une aire de stationnement vélos.

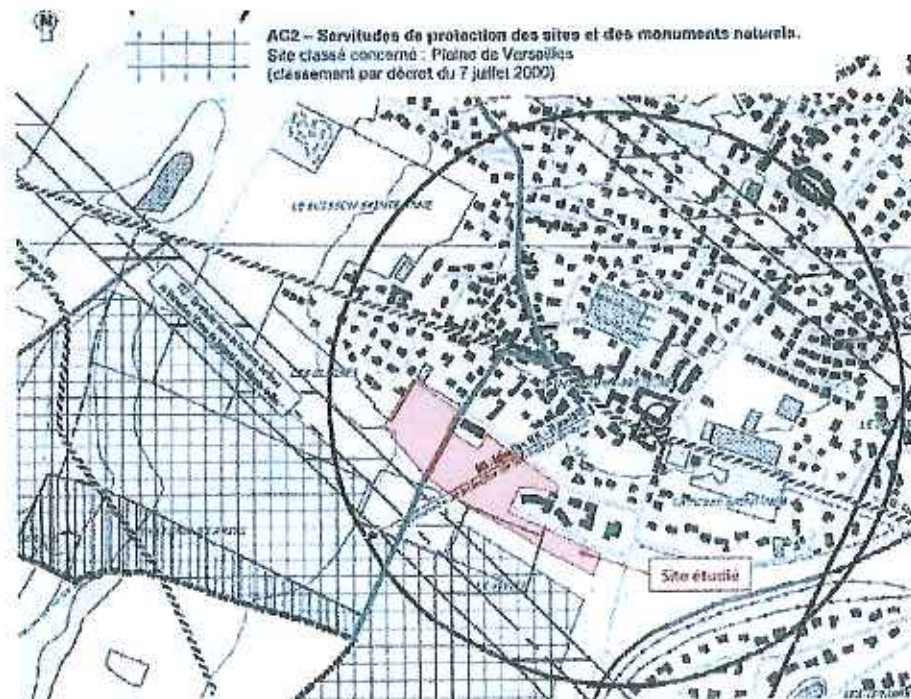
Les espaces naturels et paysagers

Une surface d'environ 7400 m² de la zone humide, soit 40 % de la zone humide, sera préservée sur le site. Des mesures seront prescrites pour garantir l'intégrité de cette zone conservée notamment en installant une clôture, laissant toutefois passer la petite faune, afin d'éviter le piétinement ou la pollution du milieu.

Les aménagements urbains et paysagers seront réalisés avec une part d'espaces verts de pleine terre et la plantation d'arbres de haute tige d'espèce non allergisantes par tranche entamée de 200 m² d'espaces libres y compris sur les espaces de stationnement à raison d'un arbre pour deux places de stationnement. Les bassins de rétention feront l'objet d'un aménagement paysager.

L'insertion du projet dans le site

Le site d'étude, est concerné par deux mesures de protections. Tout d'abord par le périmètre de protection de l'église de Saint-Nom-la-Bretèche (500 m de rayon). L'urbanisation qui se trouve entre le site et le monument, et la végétation qui l'accompagne, ont toutefois pour conséquence d'occulter complètement toutes covisibilités et axe de vue entre le site et l'église.



Il est également concerné, de façon indirecte, par le site classé de la Plaine de Versailles, dont la limite se situe juste au sud de la déviation de la RD 307.



Le caractère d'intérêt général du projet

Dans le dossier de multiples arguments sont avancés pour démontrer l'intérêt général du projet.

Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre globale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il offre une nouvelle capacité d'hébergement pour les séniors, accompagnée d'une offre de santé complémentaire et de développement économique.

Il contribue à l'effort de production de logements à l'échelle de la ville avec l'implantation d'une résidence séniors d'environ 90 appartements et d'un hameau résidentiel d'une vingtaine de maisons pour un total d'environ 110 hébergements.

Le projet concourt également à diversifier le parc de logements en proposant à la fois des logements plus petits et des équipements adaptés aux besoins des personnes âgées. L'objectif vise à augmenter la part des petits logements (1 et 2 pièces) qui représente aujourd'hui seulement 5,4 % du parc de logements actuel et à augmenter la part de logements locatifs qui est d'environ 12 % en 2013.

En offrant une alternative aux séniors résidant dans des logements devenus trop grands et inadaptés à leurs besoins le projet permettra de réaliser une nouvelle offre de logements pour accueillir de nouvelles familles avec enfants contribuant ainsi à assurer un certain dynamisme démographique, conformément aux orientations du SCOT.

Le projet répondra à l'échelle du bassin de vie de la Plaine de Versailles, à une demande locale en offrant une structure adaptée pour les personnes âgées en dehors de l'EPHAD situé sur les communes de Maule et Noisy le Roi.

La commune a initié la réalisation d'une maison médicale située avenue des Platanes. Cet établissement répond à des services médicaux généralistes avec quatre cabinets réservés pour deux praticiens généralistes, deux sages-femmes et un pédiatre.

L'équipement proposé dans le projet, d'une surface de 200 m², dédié à la santé, sera complémentaire de la maison médicale. En effet, l'espace de santé sera orienté vers les services paramédicaux. Le projet comprend aussi des services à la personne (aide à domicile, auxiliaire de vie) qui apportent une réponse complémentaire à la demande croissante sur le territoire du fait du vieillissement de la population.

Créer de nouveaux emplois sur le territoire

Le projet contribuera au maintien de l'équilibre économique du territoire en apportant une complémentarité entre l'activité implantée sur le site et les commerces du centre-ville en cours de réaménagement rue Charles de Gaulle.

Il permettra également la construction d'un immeuble d'activités économiques favorisant la création d'emplois sur le territoire en plus de ceux générés par la résidence seniors (entre 30 à 40 emplois créés). L'objectif est d'encourager le développement des petites entreprises et des travailleurs indépendants par la création d'un bâtiment d'activité dans le prolongement de la zone d'activités du Vivier.

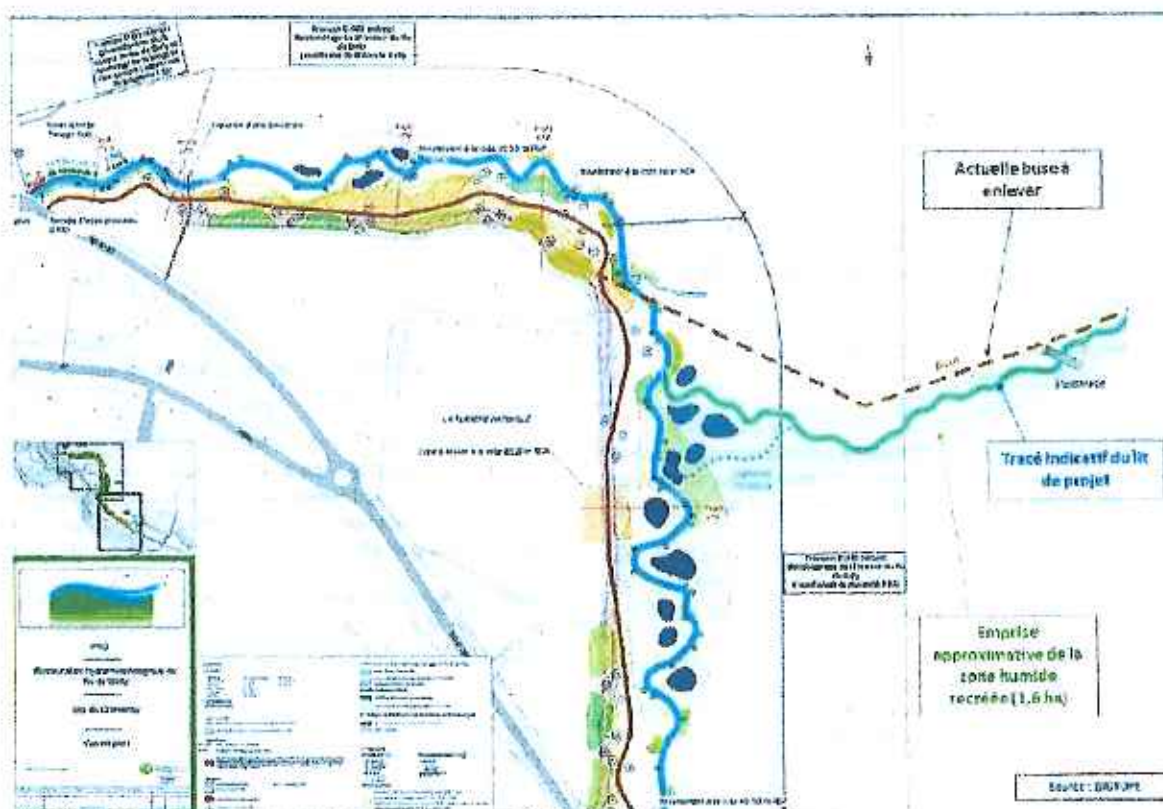
La réduction et la compensation de la zone humide

La zone humide d'environ 17 000 m² présente sur le site du Vivier, a été identifiée comme une zone humide «effective» connue sur le bassin versant du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau de la Mauldre notamment la mare qui présente un intérêt écologique modéré pour les espèces d'amphibiens recensées. Conformément aux préconisations du plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) : «devra être pris en compte le secteur humide identifié au lieu-dit du Vivier en respectant les prescriptions environnementales en vigueur. Toutefois, si le projet démontre qu'il est «de nature à contribuer à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro-morphologique des cours d'eau», ce sont les règles de compensation du SDAGE qui s'appliquent à savoir une compensation à hauteur de 150 %.



La partie de la zone humide qui présente l'intérêt écologique le plus prégnant au niveau de la mare sera préservée sur 7400 m² sans remblaiement, ni circulation en phase travaux. L'alimentation en eau assurée par le ruissellement sur la zone et par les arrivées d'eaux souterraines du chemin des Longues Raies sera inchangée dans le cadre du projet. Une meilleure gestion écologique de la zone humide conservée sera assurée avec un entretien écologique des abords excluant les dépôts sauvages. Une clôture laissant passer la petite faune délimitera clairement la zone et évitera l'effet de piétinement.

La surface de la zone humide détruite, dont l'intérêt écologique est modéré, sera compensée à hauteur de 150%. Cette compensation portera sur la restauration du ru du Fond de Berthe visant à améliorer de manière notable la gestion d'un milieu écologique sensible du ru de Gally au droit de son affluent sur la commune de Chavenay. Cette compensation est prévue dans le PLU de Chavenay par l'identification d'une zone humide Nzh dans le plan de zonage.



4.2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Afin d'autoriser l'hébergement dans la zone du Vivier, il convient de mettre en compatibilité le PLU. Les ajustements portent sur le PADD, le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU est complété par la localisation du projet, sa présentation et par la justification des règles d'implantation des constructions, différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme au regard des critères définis dans l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, aux abords de la déviation de la RD 307.

Pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de faire évoluer le PADD afin d'autoriser l'hébergement dans la zone dite du Vivier. En complément, les orientations : « maintenir la spécificité et la diversité des quartiers et des résidences », « assurer le parcours résidentiel des populations », et « renforcer l'attractivité économique du territoire » sont complétées ou légèrement modifiées conformément au projet.

Dans le chapitre 2.2.1. Maintenir la spécificité et la diversité des quartiers et des résidences il est rajouté :

« Par ailleurs, l'extension urbaine envisagée sur le site dit « du Vivier », programme mixte (hébergement, équipement, activités), devra être réalisée dans un cadre maîtrisé sur les plans paysagers et urbains. »

Dans le chapitre 2.4. Accueillir une population équilibrée

La phrase des objectifs est complétée comme suit : « L'objectif est de proposer une offre d'hébergements, de logements et d'équipements, adaptée à l'accueil d'une population plus diversifiée qu'aujourd'hui. Il s'agit de répondre aux besoins actuels et d'anticiper les futurs. »

Le chapitre 2.4.1. Assurer le « parcours résidentiel » des populations est complété par :

Par ailleurs, pour compléter l'offre, il est envisagé, dans le secteur dit « du Vivier » d'accueillir un programme d'hébergement à destination des séniors.

Le chapitre 2.5.4. Renforcer l'attractivité économique du territoire est complété comme suit :

Enfin, le projet de PLU s'attache à poursuivre l'attractivité économique de la commune en tirant profit de la déviation de la RD307 pour attirer de nouvelles activités économiques. Aussi, il prévoit l'implantation d'activités économiques sur **une partie** des terrains jouxtant la future déviation.

Et la phrase suivante sera supprimée :

~~Par ailleurs, il vise à permettre le développement d'un parc d'activités de qualité en inscrivant l'extension de la zone d'activités dans un cadre maîtrisé sur les plans paysagers et urbains.~~

Sur le plan environnemental, les projets prendront en compte le secteur humide identifié au lieu-dit du Vivier en respectant les prescriptions environnementales en vigueur (loi sur l'eau, SDAGE).

Pour encadrer ce projet, une OAP a été créée sur l'ensemble de ce secteur. Elle précise le contenu du programme, la qualité architecturale des constructions projetées, les accès et la voirie, le stationnement et les espaces naturels et paysagers. Le plan ci-après donne les grandes lignes de cette OAP.



Le règlement du PLU

L'article 7.11 concernant les lots issus de divisions est complété par « Cette disposition ne s'applique pas aux zones UXa, UVa et UVb »

Le plan de zonage du PLU :

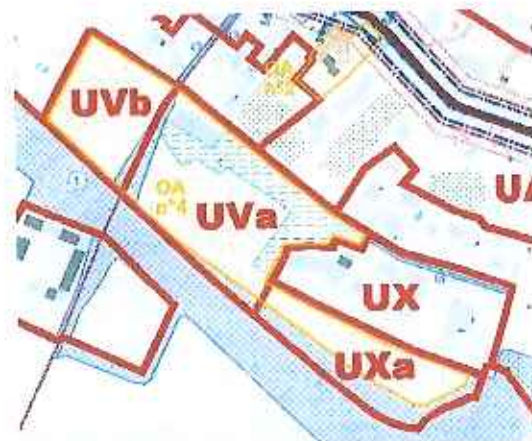
Le site qui était classé en zone UX, avec une vocation d'accueil d'activités économiques, est reclassé en deux zones :

- UXa : zone destinée à accueillir des activités économiques. Celle-ci permet de mettre en œuvre le bâtiment d'activités économiques prévu dans le projet ;
- UV : zone du Vivier destinée à accueillir de l'hébergement et des équipements. Celle-ci comprend deux sous-secteurs :
 - UVa : ce secteur a vocation à accueillir la résidence seniors et le local de santé. Il comprend également la partie de zone humide qui est maintenue sur site.
 - UVb : ce secteur a vocation à accueillir le hameau résidentiel

Le projet sur l'ensemble de son périmètre est traduit dans une orientation d'aménagement et de programmation.



Plan de zonage avant mise en compatibilité du PLU



Plan de zonage après mise en compatibilité du PLU

Des articles du règlement sont modifiés pour la zone UX et ajoutés pour la zone UV.

Les principales dispositions de la zone UXa reprennent celles de la zone UX du PLU actuel sans modification, hormis les dispositions suivantes :

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

Dossier n° I:18000137 / 78

Jean-Pierre REDON
 Commissaire enquêteur

- Dispositions supprimées :

- L'application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme (disposition générale modifiée) ;
- L'obligation de respecter les dispositions de l'article 6 lorsque les limites séparatives correspondent à des voies privées ;
- L'obligation de relier la voie nouvellement créée au réseau de rues existantes sur ses deux extrémités ;
- L'obligation de disposer d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert pour le stationnement vélos.

- Disposition ajoutée :

L'autorisation d'implanter des constructions sous réserve de ne pas excéder 2 000 m² de surface de plancher.

Justifications : Les règles de la zone UX permettent de réaliser dans de bonnes conditions le bâtiment d'activités économiques projeté, toutefois, la configuration du site et le parti d'aménagement du projet ne permettent pas d'appliquer les dispositions présentées ci-dessus, c'est pourquoi elles ne sont pas conservées. La disposition ajoutée permet de limiter la surface de plancher projetée dans la zone.

Les principales dispositions de la zone UV(Vivier)

Article UV 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites : les constructions autres que celles autorisées sous condition.

Article UV 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions destinées à l'habitation dans le respect du programme fixé dans l'orientation d'aménagement de programmation du secteur du Vivier
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Justifications : dans la zone UV, le projet porte uniquement sur la réalisation d'hébergement à destination des personnes âgées et d'équipements collectifs, et non pas sur l'accueil de logements au sens classique du terme aussi comme il n'est pas possible de définir des sous-catégories au sein de règlement, il est proposé de respecter le programme de l'OAP qui elle-même est opposable.

Article UV 3 : Accès et voirie

Celles-ci sont identiques à celles de la zone UXa.

Justifications : Celles-ci sont identiques afin de garantir une homogénéité de traitement sur la globalité du site de projet.

Les dispositions du PLU ayant évolué

- Le règlement:

Articles UV 6, UV 7, UV 8 : Implantation des constructions

Celles-ci reprennent celles de la zone UX du PLU actuel avec les mêmes adaptations de règles supprimées proposées en zone UXa. Est également introduite la possibilité de réaliser des ouvrages hydrauliques dans les marges de retrait.

« Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation et l'aménagement d'ouvrages hydrauliques (bassin de rétention) »

Justifications : Les règles de la zone UX permettent de réaliser dans de bonnes conditions les constructions projetées.

Article UV 9 : Emprise au sol maximale des constructions

40 % de la superficie de l'unité foncière

Justifications : Les règles proposées permettent de traduire le projet urbain tout en garantissant le maintien d'espaces naturel (conservation d'une partie de la zone humide sur une surface de 7 400 m²) et le maintien d'espaces verts de pleine terre contribuant ainsi à limiter l'imperméabilisation des sols et à conserver de la biodiversité sur le site.

Article UV 10 : Hauteur maximale des constructions

Celles-ci reprennent celles de la zone UX du PLU actuel sans modification.

Justifications : Les règles proposées permettent de garantir une cohérence globale de la hauteur des nouvelles constructions et d'assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, résidentiel proche.

Article UV 11 : Aspect extérieur des constructions

Celles-ci reprennent les règles de l'article 11 de la zone UC du PLU actuel.

Justifications : Les règles proposées permettent de garantir la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement urbain, résidentiel proche.

Les dispositions du PLU ayant évolué :

- Le règlement:

Article UV 12 : Stationnement

Dans le secteur UVa :

- Pour les constructions à destination d'habitation: 0,5 place pour logement. Des places de stationnement pour le personnel soignant, pour les livraisons et pour les visiteurs devront être prévues.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : en fonction des besoins générés par la nature de l'équipement

Dans le secteur UVb :

Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places par logement.

Justifications : la résidence seniors avec appartements nécessitera de fait, moins de places de stationnement motorisées dédiées que le hameau résidentiel, en effet les besoins de mobilité des résidents de la résidence seniors seront assurés par un service privé de navette et de mise à disposition de véhicules électriques. Le hameau résidentiel est destiné à accueillir une population pouvant se déplacer de manière autonome, aussi le nombre de places de stationnement imposé permettra de palier aux besoins en stationnement générés par l'opération.

4.3. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4.3.1. L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été présentée sous forme de tableaux donnant par thématique : 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 et les mesures d'évitement.

Cette évaluation a permis de mettre en évidence les principaux enjeux et de proposer les mesures de compensation nécessaires dans le dossier.

La zone humide présente sur le site est préservée sur 0,74 ha et son fonctionnement maintenu. Pour les 1,06 ha détruits le projet prévoit d'aménager en compensation une zone humide de 1,6 ha sur le ru de Berthe. La faune recensée pourra continuer à se reproduire sur la partie conservée de la zone humide et se développer sur la partie ouverte dans le cadre de la compensation.

Pour l'accessibilité et les déplacements, aucune mesure particulière n'a été envisagée en dehors de la réalisation de la voie interne compte tenu du faible impact du projet, du réseau viaire existant sur la commune et de la proximité du centre-ville du site.

Le projet permet d'accueillir des séniors de cette commune qui connaît un vieillissement de sa population. L'habitat est essentiellement constitué de grands logements occupés par des ménages de deux personnes. Le projet contribue à développer une meilleure occupation des logements.

Le dynamisme économique des petites entreprises du secteur est fragile. Le projet va créer des emplois pendant la construction mais surtout, après sa réalisation, dans les domaines de la santé et des activités liées au fonctionnement de la résidence. D'autres projets sont à développer sur la partie de la zone d'activités résiduelle. Les nouveaux habitants vont également constituer une clientèle potentielle locale pour les commerçants et artisans.

Le site du projet est dans le périmètre des 500 mètres de protection autour de l'église de Saint-Nom-la-Bretèche et à la limite de la plaine de Versailles. Pour limiter les covisibilités avec l'église et avec la plaine, la hauteur des bâtiments sera limitée à R+1 et le site sera fortement végétalisé. Des mesures paysagères complémentaires à celles de la déviation de la RD 307 seront intégrées au projet.

Le projet se développe sur un espace non construit. Le PLU en vigueur prévoit l'urbanisation de ce secteur pour de l'activité. Le projet est en continuité de l'espace bâti existant ;

Le site est dans la bande des 100 mètres de la déviation de la RD 307 et il est partiellement touché par la zone D du futur plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay/Villepreux. Pour la protection par rapport au bruit de la RD 307 le département a réalisé des buttes et des écrans anti-bruit pour minimiser l'impact sonore. Le bruit de la zone D de l'aérodrome n'est pas significatif.

La qualité de l'air du site est affectée par les émissions de polluants sur la RD 307. Cette déviation a eu des effets positifs en déplaçant le trafic de l'intérieur du bourg vers la périphérie. Les polluants sur la déviation sont plus dispersés dans le milieu ouvert de la plaine. Les merlons végétalisés accentuent

également cette dispersion. Le projet complète cette protection en augmentant la distance de construction par rapport à la déviation et en prévoyant une végétalisation de la zone intermédiaire.

Pour les déplacements le projet facilite les circulations douces vers le centre-ville. Le projet intègre des éléments de qualité énergétique.

4.3.2. L'avis de l'autorité environnementale

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche a saisi pour avis la MRAE pour avis sur ce dossier le 22 décembre 2017. Son avis a été délibéré et adopté le 15 mars 2018.

Les principales incidences relevées par la MRAE pour la mise en compatibilité du PLU sont liées à la suppression de la protection de la zone humide présente sur le site du Vivier et la possibilité de construire une résidence de personnes âgées à la place d'activités économiques.

Les principaux enjeux à prendre en compte sont donc la préservation des zones humides et la limitation de l'exposition des futurs usagers du site au bruit et à la pollution du tronçon de route qui jouxtera le site du projet. Un autre enjeu est l'insertion du secteur du Vivier dans le paysage, notamment par rapport au site classé de la plaine de Versailles, de l'autre côté de la déviation de la RD 307.

Il est dès lors attendu que l'évaluation environnementale explicite la façon dont sont pris en compte les enjeux prégnants, en même temps que sont limitées les incidences sur le paysage.

Dans l'état initial les principaux enjeux sont évoqués mais leur caractérisation demeure imprécise. Il est en particulier à noter que l'analyse des incidences porte sur le projet et les mesures correctrices d'incidences négatives du projet ne sont pas traduites dans le projet de PLU mis en compatibilité.

Sur la pollution des sols et les eaux souterraines un diagnostic du sol est attendu au stade de l'étude d'impact du projet.

Sur le plan de la qualité de l'air et des nuisances sonores l'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude de bruit du département réalisée dans le cadre de la déviation de la RD 307 pour la faire porter sur les façades des bâtiments permis par la mise en compatibilité du PLU et d'adapter en conséquence le recul des bâtiments d'hébergement par rapport à la déviation (recul à inscrire dans le règlement).

En ce qui concerne les polluants l'Autorité environnementale doute de l'efficacité des haies végétalisées pour la dispersion et recommande de réévaluer l'impact de la mise en compatibilité du PLU sur l'exposition aux polluants atmosphériques de la déviation des futurs résidents du Vivier.

Pour la zone humide le dossier présente les compensations prévues qui seront mises en œuvre sur le sur la commune voisine de Chavenay (remise à ciel ouvert du ru du fond de Berthe, avant sa confluence avec le ru de Gally, permettant la création d'une zone humide de 1,6 ha correspondant à 1,5 fois la surface détruite au Vivier). Le dossier ne précise pas comment la préservation de cette future zone humide est ou sera assurée dans le document de cette commune.

Pour la localisation du projet l'Autorité environnementale recommande de justifier le choix de l'implantation dans le PLU d'un équipement sensible à côté de la déviation de la RD 307 au regard des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Pour l'information complète du public l'Autorité environnementale invite le porteur du PLU à joindre au dossier d'enquête publique le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale. Ce mémoire en réponse devrait préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de cet avis le cas échéant en modifiant son projet de mise en compatibilité.

L'avis de l'autorité environnementale précise le cadre juridique applicable depuis le 1^{er} janvier 2016 en rappelant que le PLU de Saint-Nom-la-Bretèche ayant été approuvé et révisé avant le 31 décembre 2015, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 applicables à cette date lui sont applicables sauf délibération explicite. Le rapport de présentation du PLU doit donc être conforme à l'article R.123-2-1 ancien du code de l'urbanisme.

4.3.3. Mémoire en réponse de la commune

Ce mémoire apporte les réponses détaillées de la commune à l'avis de la MRAE. Les principaux arguments exposés sont donnés dans ce qui suit.

Le parc d'activité du Vivier est la première tranche d'un projet initial couvrant l'ensemble de l'actuelle parcelle AB 368. C'est ce projet qui est à l'origine du zonage actuel UX au PLU. La déviation de la RD 307, la délimite physiquement dans sa partie sud. Sur ce site un permis de construire une moyenne surface commerciale a été délivré en 2013 et est toujours valide.

La population communale vieillit et déménage faute de logements adaptés sur la commune. Pour répondre à ces besoins un projet d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) a été autorisé en 2012 sur une autre parcelle mais a été abandonné par l'opérateur. La commune ne souhaitant pas créer de nouvelles zones à urbaniser a recherché d'autres implantations possibles.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, qui va permettre de réaliser la résidence pour seniors, sera plus favorable que les projets précédents envisagés sur le site du Vivier pour l'insertion et l'environnement. Cet aménagement préserve une partie de de la zone humide, prévoit un taux d'imperméabilisation moins important et organise le dispositif de gestion des eaux pluviales. La qualité architecturale tiendra compte de l'environnement urbain. Le statut de la zone humide conservée est préservé au titre de la réglementation sur l'eau. Cette zone ne peut être détruite en tout ou partie sans nouvelle procédure. Par ailleurs le propriétaire du site est redevable d'obligations d'entretien devant assurer la pérennité de la zone. IL en sera de même pour la zone humide projetée sur la commune de Chavenay dédiée à l'aménagement du ru de Berthe en compensation de la suppression d'une partie de la zone humide du Vivier.

La proximité de la déviation de la RD307 avec le projet de résidence nécessite de prendre des précautions pour les futurs résidents. En effet le public visé par cette résidence qui comprend qui comprend des personnes âgées de plus de 65 ans est sensible à certains aspects de l'environnement. Toutefois la résidence projetée ne relève pas de la notion d'établissement de santé.

Les études de sols réalisées n'ont pas mis en évidence de pollution et de risques avérés. Elles ont permis d'assurer que les modes de fondation des bâtiments sont compatibles avec le caractère argileux des sols.

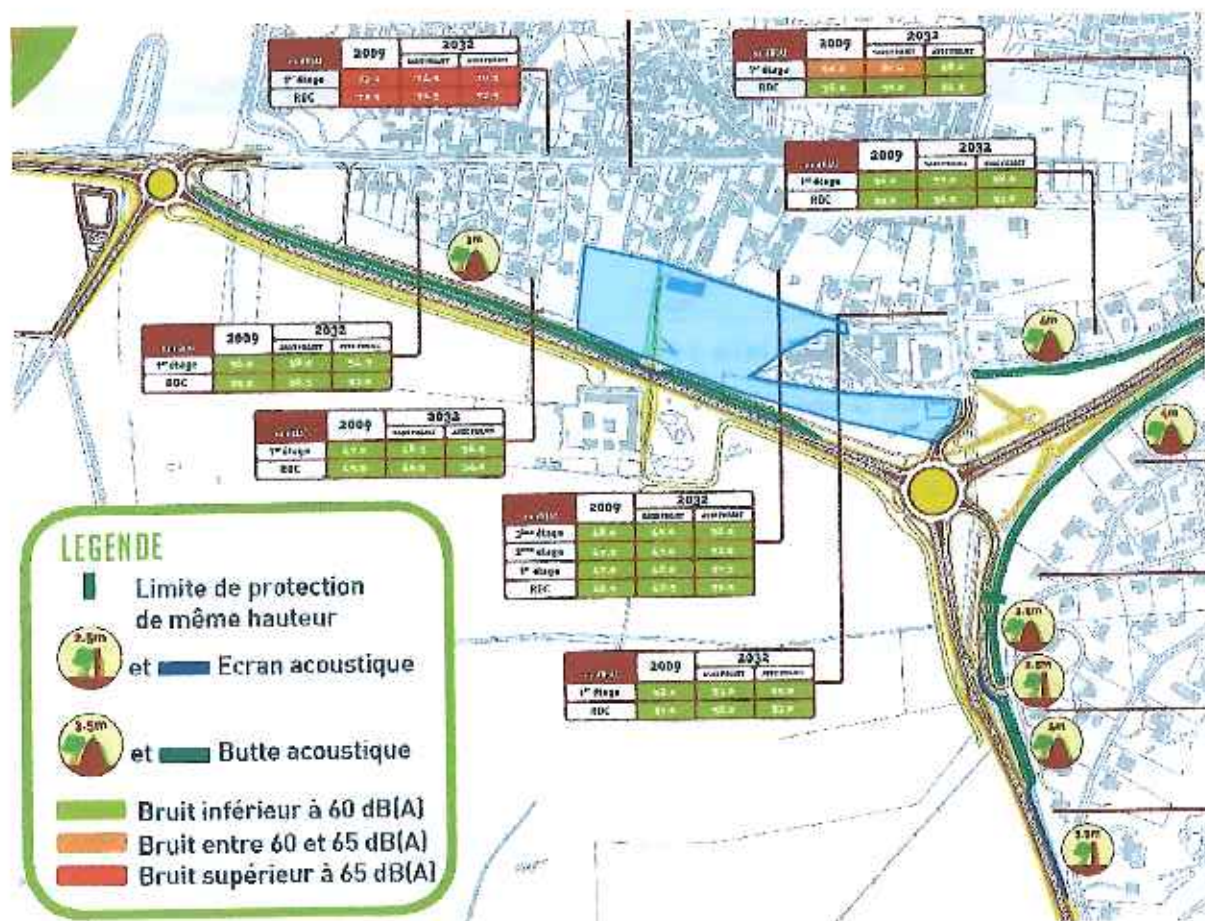
Les données récentes de trafic et de bruit, de même que celles utilisées par le CD78 dans le dossier de DUP de la déviation, montrent que les voies concernées, y compris la déviation de la RD307 sont des voies à trafic important. Les niveaux sonores mesurés en 2009 et les résultats des simulations ont été présentés pendant l'enquête sur la déviation de la RD 307 par le Conseil départemental des Yvelines. L'impact du bruit sur les futurs résidents peut être comparé à certains points des niveaux sonores mesurés en 2009 au droit du projet. Les niveaux de bruits simulés avec le projet de déviation et les protections 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 préciser 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.

La carte ci-après donne les points de mesures de 2009 et les simulations en 2032 avec la déviation.



Par ailleurs, le projet de déviation pris en compte dans les simulations a évolué lors de la réalisation des travaux, le merlon anti bruit a été prolongé vers l'Est jusqu'au rond-point de la RD98. La longueur de déviation ainsi protégée augmente d'environ 50 m. Il est précisé que des mesures de bruit sont prévues par le CD 78 dans le cadre de son programme de suivi des incidences, et par le porteur du

projet de résidence seniors, qui s'engage à prendre en compte le niveau réel du bruit au droit des façades et de réaliser les mesures d'isolation phonique nécessaires. Les mesures de terrains permettront de préciser les éventuelles protections phoniques à mettre en œuvre.

Sur le plan de l'Urbanisme, la marge de recul des bâtiments proposée pour la zone UV est de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie. A ces 15 mètres il faut rajouter les emprises des ouvrages d'assainissement et du merlon. La marge de recul « bruit » qui correspond au recul des bâtiments par rapport à la déviation sera donc 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.

Bruit aérien - PEB de l'aérodrome de Chavenay. Le zonage réglementaire du PEB en vigueur n'affecte pas le site concerné. Les courbes d'environnement sonore établies dans le cadre de la révision du PEB prescrite le 5 septembre 2017, préfigurent les futures zones réglementaires A, B, C et D. Le site du Vivier est en partie affecté par la courbe de bruit de niveau supérieur ou égal à 50 dB(A) préfigurant la zone de classe D. 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. L'OAP projeté rappellera les prescriptions qui devront être scrupuleusement respectées.

Pour la qualité de l'air, l'impact de la localisation du projet sur les futurs résidents est lui aussi associé au trafic routier. L'analyse porte sur deux aspects, l'impact de l'urbanisation du site lui-même et l'impact de la déviation.

L'impact de l'urbanisation du site sur la qualité de l'air est très faible à négligeable au regard du trafic spécifique au projet qui est évalué à 150 véhicules par jour. Dans la zone de projet, les principales émissions de polluants atmosphériques liées à l'urbanisation du site sont cantonnées dans la partie Est du site, dans la zone proche du rond-point déjà impactée par le trafic des routes départementales.

La déviation de la RD 307 avec son trafic de plus de 11000 véhicules par jour est une zone d'émission de polluants atmosphériques. Toutefois, 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), ces polluants sont donc dilués aux heures creuses. Les dispositifs anti bruit prévus, merlons de 3 m de hauteur avec un mur en continuité au droit du chemin

des Cochons et plantations associées au merlon accentuent l'effet du merlon lui-même pour la dispersion. Le niveau R+1 maximal du projet permet de bénéficier à plein de l'effet du merlon.

La marge de recul de la construction des bâtiments, a aussi un effet de réduction de l'exposition des résidents aux pollutions issues de la RD307 déviée. L'éloignement du bâti et les faibles hauteurs des constructions sont aussi des éléments favorables à la réduction de ces impacts.

Le mémoire précise également les critères qui ont été examinés pour le choix de l'implantation par rapport aux contraintes du site et par rapport aux autres emprises constructibles disponibles dans le PLU. L'examen détaillé a montré qu'il n'existe pas d'autre site en zone urbaine au Plan Local d'Urbanisme et disposant des caractéristiques nécessaires à un projet de ce type.

Il n'est pas non plus envisagé de déclasser des zones agricoles (A) ou naturelles (N), du Plan Local d'Urbanisme actuel, ce qui, vu la surface considérée de 3,5 ha, modifierait sensiblement le PADD de la commune. Le site retenu représente la seule opportunité foncière de surface importante dans un environnement idéal pour le développement de la commune.

Ce mémoire rappelle également le diagnostic réalisé et l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels le PLU doit être compatible. Pour cela il a été pris en compte le SCOT Gally Mauldre, le SAGE Mauldre, Le SDRIF, le Plan Climat Energie Territorial (PCET) des Yvelines et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Île-de-France et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île de France.

5. Organisation de l'enquête publique

5.1. LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision E18000137/78 du 18 octobre 2018, le Président du tribunal administratif de Versailles a désigné Jean-Pierre REDON en qualité de commissaire enquêteur (Pièce annexe n°1).

5.2. LA PREPARATION DE L'ENQUETE

Une réunion s'est tenue en mairie avec M. PARFAIT adjoint au maire, M. PARISSIER Directeur général des services et M. BAUDU responsable du service de l'urbanisme le 24 octobre 2018 (Compte rendu en pièce annexe n°11)

Au cours de cette réunion la mairie a présenté le contenu de la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU envisagée. La période d'enquête et les dates des permanences ont été arrêtées et les modalités d'affichage et de publication précisées.

Une visite du secteur du Vivier est intervenue le 16 novembre à 10 heures.

6. L'arrêté d'organisation

L'enquête a été ouverte et organisée par l'arrêté n° URBA 2018/1 du maire de Saint-Nom-la-Bretèche du 25 octobre 2018 (Pièce annexe n° 2).

6.1. LA PERIODE D'ENQUETE

Elle a été fixée, par l'arrêté du maire, du lundi 19 novembre 2018 au vendredi 21 décembre inclus soit pendant 33 jours consécutifs.

6.2. LES LIEUX DE CONSULTATION DU DOSSIER ET LE SIEGE DE L'ENQUETE

Le dossier était consultable aux heures normales d'ouverture des bureaux de la mairie, les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, les mercredis de 9h30 à 12h00 et le samedi matin 1^{er} décembre de 9h30 à 12h00.

L'arrêté et le dossier complet étaient également consultables et téléchargeables sur le site internet de la commune www.saint-nom-la-breteche.org (voir pièce annexe n°6).

Les observations pouvaient être déposées directement sur le registre ou envoyées au commissaire enquêteur par lettre adressée à la mairie ou par mail à l'adresse suivante : urbanisme@mairiesnlb.fr

6.3. LES PERMANENCES

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, en mairie, au cours des quatre permanences suivantes :

- Le mercredi 21 novembre de 9h30 à 12h00 ;
- Le samedi 1^{er} décembre de 9h30 à 12h00 ;
- Le lundi 10 décembre de 14h00 à 17h00 ;
- Le vendredi 21 décembre de 14h00 à 17h00.

6.4. LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Les pièces suivantes ont été mises à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- Le registre d'enquête publique ;
- L'arrêté du maire de Saint-Nom-la-Bretèche du 30 octobre 2018 prescrivant et organisant l'enquête de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet sur le secteur du Vivier ;
- Le dossier d'enquête publique qui comprend les trois parties suivantes :
 - o 1- Le rapport de présentation ;
 - o 2- L'évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse du 06 août 2018 ;
 - o 3- La mise en compatibilité des pièces du PLU.
- Le compte rendu de l'examen conjoint du 23 octobre 2018 ;
- Ces éléments ont été complétés au fur et à mesure de leur parution par les deux avis publiés dans Le Parisien édition des Yvelines et les deux avis publiés dans le Courrier des Yvelines.

7. Le déroulement de l'enquête publique

7.1. L'INFORMATION DU PUBLIC

7.1.1. Les mesures de publicité légales

Dans la presse : L'avis d'enquête a été publié quatre fois, deux fois dans le Parisien, édition des Yvelines, les mercredis 31 octobre et 21 novembre 2018 et deux fois dans le Courrier des Yvelines les mercredis 31 octobre et 21 novembre 2018 (voir pièce annexe n° 5).

En mairie : Par son certificat d'affichage du 22 décembre 2018 le maire a certifié que l'avis d'enquête a été posé sur les panneaux d'affichage administratif de la mairie de Saint-Nom-la-Bretèche du 06 novembre au 22 décembre 2018 inclus (voir pièce annexe n°8).

L'affichage a été réalisé sur les 6 panneaux administratifs complété par une affiche sur la porte de la mairie.

Le commissaire enquêteur a également noté, à chacune de ses réunions, que cet avis était présent sur le panneau d'affichage administratif de la mairie, lieu de ses permanences.

7.1.2. Les informations données sur les supports de la mairie

L'arrêté organisant l'enquête publique, le dossier d'enquête et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 23 octobre 2018 ont été publiés sur le site internet de la mairie (voir pièce n° 6).

La commune a également inséré sur ses panneaux lumineux une information annonçant l'enquête.

7.1.3. La concertation amont

Des informations ont été diffusées sur le projet dans les numéros de juin, de novembre et de décembre 2017 de « village infos », magazine de Saint-Nom-la-Bretèche. Le projet a été présenté lors d'une réunion publique, à l'espace Jacques Kosciusko Morizet de la mairie le 20 juin 2017. Cette présentation s'appuyait sur une première maquette du projet.

7.2. PROLONGATION DE L'ENQUETE ET REUNION D'INFORMATION

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire de prolonger la durée de l'enquête publique. En effet, les conditions et le déroulement de l'enquête, la durée d'enquête retenue de 33 jours, l'information donnée par la mairie dans le cadre de l'élaboration du projet, la mise en ligne du dossier sur le site de la mairie dès le début de l'enquête, ainsi que la tenue de quatre permanences ont permis à ceux qui le souhaitaient de prendre connaissance du dossier et de s'exprimer sans difficulté.

La fréquentation des permanences et le nombre d'observations recueillies confirment que l'information sur l'enquête a été bien diffusée.

Les éléments fournis étant complets et accessibles, et aucune demande n'ayant été formulée le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de provoquer une réunion d'information.

7.3. LE DEROULEMENT DES PERMANENCES

Pour recevoir les visiteurs la commune a mis à la disposition du commissaire enquêteur la salle de réunion de la mairie directement accessible depuis le hall d'accueil. En plus du dossier deux panneaux de présentation du projet étaient mis à la disposition du public (voir pièce annexe n°12)

Au cours de ses quatre permanences le commissaire enquêteur a reçu 17 personnes dont deux qui représentaient les associations AGRV et Deviatio Ridet et une personne qui représentait le promoteur du projet de résidence seniors. Vingt observations ont été déposées ou annexées au registre dont un mail et une lettre.

Le dossier a paru clair et explicite aux personnes qui ont rencontré le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur s'est assuré, au cours de ses permanences, que le dossier mis à la disposition du public était toujours complet et que l'affichage, sur le panneau administratif de la mairie, siège de la permanence, était en place.

7.4. COMMENTAIRES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les dispositions de l'arrêté du maire, qui a fixé le cadre de l'enquête, les lieux de permanence et d'affichage, ont été strictement mises en œuvre et respectées.

L'information légale sur l'enquête, publication dans les journaux, affichage sur les panneaux administratifs des mairies et affichage sur le terrain a été strictement appliquée.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public a toujours été complet. Le dossier complet était consultable et téléchargeable sur le site internet de la mairie.

Les services de la mairie ont assuré le fonctionnement matériel en mettant à disposition le dossier, le registre et une salle de réunion pour les permanences.

7.5. LE RECUEIL ET LA CLOTURE DES REGISTRES D'ENQUETE

Le registre d'enquête a été recueilli et clos par le commissaire enquêteur, à la fin de sa dernière permanence le 21 décembre 2018 à 17h00.

8. Le recueil et l'analyse des observations

8.1. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Vingt observations ont été déposées sur le registre, dont une par courrier déposé à la permanence et une envoyée par mail. Ces observations ont été déposées par dix-sept personnes, deux associations et une par le promoteur. Ces observations ont été signées par 39 personnes dont 18 membres de l'association AGRV. Les observations sont en majorité plutôt favorables au projet mais exposent des arguments pour son amélioration. Deux observations sont réservées voire opposées au projet. Tous les arguments exposés ont été examinés dans le cadre de l'analyse des observations.

8.2. LA METHODE D'ANALYSE ET LES THEMES RETENUS

Le commissaire enquêteur a examiné le dossier, et tout particulièrement l'avis de l'autorité environnementale ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 23 octobre 2018.

Le commissaire enquêteur a visité, avec l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme, le site d'accueil de ce projet de résidence le 16 novembre 2018. Il a également contacté la direction départementale des territoires et le COBAHMA pour plus d'informations sur ce du projet.

Les observations formulées par le public comprennent chacune plusieurs thèmes. Les thèmes abordés portent sur le projet de résidence seniors et sur les articles du PLU qui réglementent les zones

concernées. La synthèse des observations a été transmise au maire le 28 décembre 2018 et présentée à l'adjoint au maire le même jour.

Les six thèmes qui se sont dégagés ont été complétés par des questions du commissaire enquêteur qui figurent dans la lettre d'analyse et de synthèse des observations du 28 décembre 2018 adressée à la commune (Pièce annexe n°13). Les éléments de ce courrier ont été présentés à M. Parfait adjoint au maire, au cours d'une réunion qui s'est tenue le 28 décembre 2018. La commune a répondu par courrier daté du 07 février 2019 (pièce n° 15).

L'analyse des points soulevés comporte trois volets :

- Un volet qui résume l'expression du public et/ou l'interrogation du commissaire enquêteur tel qu'il ressort de la note de synthèse des observations. Ce résumé est complété par une ou plusieurs questions ;
- Un deuxième volet qui donne la réponse de la commune sur ce thème ;
- Dans le troisième volet le commissaire enquêteur, au vu des éléments des deux premiers volets, du dossier et des avis qui se sont exprimés sur le dossier, donne son appréciation sur le thème.

Les thèmes abordés sont les suivants :

Numéro du thème	Libellé du thème traité	Nombre de fois cité dans les avis PPA et les observations
1	Intérêt direct pour le projet	7
2	Observations concernant la circulation et le stationnement	12
3	Environnement et insertion du projet	14
4	Cohérence du projet	2
5	Adapter les règles d'urbanisme	16
6	Intérêt général du projet	5
	Total	56

Plusieurs thèmes ayant été abordés dans les observations c'est au total 56 points qui ont été analysés. Ils ont été regroupés en six thèmes principaux. Pour chaque thème abordé des questions ont été posées. La commune a apporté des réponses à chacune de ces questions. En synthèse le commissaire enquêteur a porté une appréciation sur chacun de ces points.

1- **Intérêt direct pour le projet**

Ce thème est abordé 7 fois dans les observations.

Sept personnes ont manifesté un intérêt direct pour le projet et souhaitent connaître les dates de réservation. Deux précisions sont demandées. La première porte sur le régime qui sera appliqué notamment pour les maisons des hameaux (location et/ou acquisition). La seconde exprime le souhait qu'un certain nombre de places soient réservées aux personnes ayant des revenus modestes.

Préambule de la commune : Avant de formuler nos réponses, nous nous réjouissons de l'intérêt qu'il suscite puisque près d'un tiers des participants ont exprimé leur intérêt direct pour ce projet.

Question 1a : Quel dispositif sera mis en place pour informer les habitants de Saint Nom la Bretèche de l'avancement du projet et des possibilités de réservation ?

Réponse de la commune : Rappelons qu'il s'agit d'un projet porté par une société privée, qui comme la commune a intérêt à informer les habitants de son développement.

En ce qui nous concerne, nous publierons, à travers nos moyens habituels news Web, journal communal, site Face book l'évolution et informerons sur les phases importantes du projet.

Il est trop tôt, à ce jour, pour que le porteur du projet fournisse une date de commercialisation.

Appréciation du commissaire enquêteur : Cette résidence étant souhaitée par de nombreux habitants, il est important que l'avancement de la réalisation du projet et les possibilités de réservation soient connues de tous. La commune a bien pris en compte l'utilité de communiquer sur l'avancement du projet. En temps utile le porteur du projet devra donner les informations utiles sur les possibilités de réservation.

Question 1b : Les appartements seront-ils exclusivement réservés à la location ou ouverts à l'acquisition ?

Réponse de la commune : Les hébergements sont exclusivement réservés à la location. L'OAP définie dans le cadre de la mise en compatibilité, précise très clairement que le programme doit comprendre

des services. Cette OAP est opposable au permis de construire de sorte qu'un projet de logements d'habitation et non pas d'hébergement (art. R.151-28 du code de l'urbanisme) ne pourrait être accordé.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'option prise de réaliser un hébergement permettra d'optimiser l'occupation des logements. Il répond également aux craintes exprimées concernant la transformation du programme en opération de construction qui se serait banalisée dans le temps. Il ne correspond pas aux souhaits de certains habitants qui espéraient faire un placement dans un logement adapté en attendant de l'occuper directement.

Question 1c : Des places seront-elles réservées pour des personnes ayant des revenus modestes ?

Réponse de la commune : Le porteur du projet ne prévoit pas, aujourd'hui de places pour des personnes ayant des revenus modestes.

Appréciation du commissaire enquêteur : Une réponse positive à cette question aurait permis de renforcer le caractère d'utilité publique de cette opération.

2- Observations concernant la circulation et le stationnement

Ce thème a été abordé 12 fois.

Les observations portent sur la circulation générée par les visiteurs de la résidence sur les chemins du Vivier et des Longues Raies et sur le stationnement des véhicules près des hangars. La circulation sur ces voies et le stationnement sont susceptibles de créer des nuisances pour les riverains et des problèmes de sécurité pour les enfants.

L'accès prévu par la voie des Cochons est réservé aux services de secours, les installations pour empêcher les autres utilisations ne sont pas précisées.

Le chemin des Cochons ne pouvant pas être utilisé par les usagers de la résidence il n'est pas souhaitable que les demi-tours soient réalisés dans le hameau constitué de maisons individuelles. Il doit donc être prévu une aire de demi-tours pour les véhicules voulant sortir de la résidence.

Pour le chemin des Longues Raies il est également proposé de supprimer l'interdiction de se raccorder à ses deux extrémités pour la zone UXa du dossier.

La création d'une servitude de passage est sollicitée pour créer un accès dans la partie Sud de la propriété de M. Chmelewsky.

Pour éviter le stationnement de véhicules en dehors de la résidence il est demandé d'augmenter le nombre de places de stationnement, prévu à 0,5 place par logement, pour la zone UVa. Ce quota semble insuffisant pour la population de cette résidence non médicalisée.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : Le dossier prévoit la desserte à partir d'une voie interne qui se raccorde sur la voie de la zone d'activités se branchant sur la route de Villepreux. Cette route se raccorde vers le Sud sur la déviation de la RD 307 par un rond-point ce qui donne un accès satisfaisant. Les liaisons vers le Nord et le centre-ville sont réalisées par la route de Villepreux à sens unique. Le retour vers la résidence n'est pas assuré dans de bonnes conditions par cette voie qui n'autorise que le passage des riverains.

Question 2a : Comment la desserte de cette résidence peut-elle être complétée pour limiter les nuisances aux riverains et améliorer le fonctionnement notamment pour le retournement des véhicules et la desserte à partir du centre-ville ?

Réponse de la commune : La circulation principale du projet (à savoir les résidents et le personnel) ne passera pas par le chemin des Longues Raies et le chemin du Vivier pour accéder à leur espace de stationnement dédié, l'accès par le rond-point Sud de la déviation étant le plus rapide et le plus pratique. Le trafic sera limité et a été estimé dans le présent dossier p.124 du rapport de présentation de la mise en compatibilité comme suit :

« Le trafic généré par le projet est estimé entre 150 et 200 véhicules / jour sur les bases suivantes

- 50 véhicules par jour pour les maisons,
- 30 à 50 pour la résidence seniors,
- 70 à 100 véhicules pour les activités économiques ».

Une aire de retournement a été programmée et placée en entrée est du site afin :

- o De la rapprocher des espaces de stationnement prévu de la résidence seniors ;
- o D'éviter aux flux des usagers de la zone d'activités de traverser l'intégralité du site de projet résidentiel et médicalisé. Par ailleurs, il est rappelé que le flux véhicules dans la résidence seniors sera limité.

Une autre aire de retournement est bien prévue au niveau de la résidence seniors, elle est intégrée avec la desserte du hall de la résidence ce qui la rend peu lisible au niveau du plan masse provisoire. Il

conviendra de s'assurer lors de l'examen du permis de construire que la dépose devant le hall ne forme pas obstacle au passage des véhicules avec une largeur de voie suffisante.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le trafic généré par la résidence seniors est effectivement faible et peut être facilement acheminé par les voiries existantes et par la voie interne projetée. Le commissaire enquêteur note que le trafic des véhicules devra emprunter l'accès qui se branche sur le rond-point de la déviation. Il ne passera donc pas par le chemin du Vivier ni par la rue des Longues Raies. Les retournements des usagers se feront à partir des deux aires prévues, l'une située à l'entrée et l'autre dans la résidence. Les questions concernant la lisibilité de l'accès ne sont pas totalement réglées. Pour être efficace ces aménagements devront être accompagnés par une signalisation accompagnant les usagers de la résidence. Le balisage en ville de la résidence devra également être assuré pour éviter les tentatives d'accès à partir du chemin du Vivier et de la rue des Longues Raies. Les règles de fonctionnement de la rue de Villepreux sont également à préciser.

Question 2b : Le quota de places de stationnement peut-il être augmenté pour les logements ?

Réponse de la commune : Le porteur du projet avait prévu le ratio de 1 place de stationnement pour trois hébergements pour la résidence, conformément au ratio habituel maximum pratiqué pour ce type de projet, nous avons obtenu d'augmenter ce ratio à une place pour deux hébergements.

Par ailleurs, il est prévu en plus la réalisation de places dédiées pour le personnel, et les résidents 25 emplacements supplémentaires pour les visiteurs.

Il convient également de signaler que la zone d'activité, située sur la même voie de desserte, dispose de 60 places de stationnement dont l'usage n'est pas simultanément avec la venue des visiteurs à la résidence seniors (Samedi et dimanche), ce qui constitue une réserve potentielle de place visiteurs.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur note que ce quota a déjà été augmenté pour les hébergements de la résidence. L'utilisation du potentiel de stationnement de la zone d'activités les samedis et dimanches est à retenir et peut apporter une souplesse de fonctionnement les jours de pointe sous réserve que son utilisation soit effectivement libre. Il sera sans doute utile d'obtenir les accords des autres occupants de la zone d'activités.

Question 2c : Quel dispositif sera mis en place pour maîtriser le bon fonctionnement de l'accès des secours par le chemin des Cochons ?

Réponse de la commune : Il sera bien prévu au niveau du Chemin des Cochons une barrière physique pour empêcher toute circulation venant du chemin des Longues Raies et du chemin du Vivier sauf celle des véhicules de secours, mais il est trop tôt pour la représenter. Elle sera étudiée à la fois sur sa position et sa forme lors de la mise au point des plans d'exécution.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le dispositif sera effectivement à préciser ultérieurement et devra prendre en compte les objectifs de fonctionnement de la circulation sur ces voies et des accès de secours.

Question 2d : la servitude de passage demandée par M. Chmelewsky est-elle envisageable ?

Réponse de la commune : M. Chmelewsky accède à sa parcelle par la rue privée du Grand Champs et n'est donc pas impacté par la desserte du projet. L'objectif est de limiter au maximum le flux de circulation sur le chemin du Vivier et des Cochons aussi la commune n'est pas favorable à cette demande de servitude de passage, réservée à un seul particulier qui, en tout état de cause constitue une demande privée.

Appréciation du commissaire enquêteur : M. Chmelewsky dispose d'un accès à sa propriété qui n'est pas touchée par le projet. La commune n'est pas favorable à la création d'un nouvel accès avec une servitude de passage. Dans la configuration actuelle de la propriété de M. Chmelewsky il paraît en effet difficile d'accepter la création d'une servitude de passage pour desservir ce terrain non enclavé.

3- Environnement et insertion du projet

Ce thème a été abordé 14 fois.

Les observations portent sur :

- la mise en place d'un mur végétalisé de 3 mètres de hauteur entre le projet et les propriétés riveraines situées à l'Ouest du projet ;
- l'insertion du projet dans son environnement bâti ;
- l'orientation des ouvertures principales des maisons vers le Sud pour limiter les vues directes mais aussi pour bénéficier d'un bon ensoleillement.

Elles portent également sur le respect des normes d'implantation, de construction et d'isolation phonique par rapport à la zone D du plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome de Chavenay, en cours de validation.

L'impact du trafic généré par le projet sur le chemin du Vivier, le chemin des Longues Raies et la route de Villepreux ne figure pas dans le dossier.

Dans les zones UX et UV il est souhaité que les antennes d'émission d'ondes électromagnétiques soient interdites pour préserver la santé des résidents mais aussi pour assurer une meilleure insertion du projet par rapport à la plaine de Versailles. *(Les antennes d'émission d'ondes électromagnétiques font partie des équipements publics qui ne peuvent pas être interdits, cette interdiction a d'ailleurs été récemment renforcée.)*

Pour les zones UX et UV il faut faciliter l'accès aux points de collecte des déchets.

En ce qui concerne la zone humide il est regretté qu'elle soit réduite de 60% en risquant ainsi de perdre sa fonction de biodiversité.

Observation du commissaire enquêteur : Les écoulements naturels de la zone humide sont actuellement bloqués par les ouvrages de la déviation de la RD 307. Le dossier ne montre pas comment sera rétabli cet écoulement et comment sera aménagé la continuité vers le ru de Berthe notamment pour maintenir la biodiversité.

Le dossier ne traite pas des accords administratifs passés avec la commune de Chavenay et le COBAHMA.

Question 3a : Quelles sont les précisions que vous pouvez apporter sur l'insertion du projet dans son environnement bâti (mur végétalisé, respect du type de construction environnant, orientation des bâtiments).

Réponse de la commune : Le règlement de la zone UV (article 11) prévoit que les clôtures existantes garantissant la qualité paysagère du site soient conservées. Il sera précisé en complément dans l'OAP que des clôtures végétales devront être aménagées en limite Ouest du site. Néanmoins la proposition d'un mur végétalisé de 3 mètres de haut ne peut être autorisée dans un secteur proche du site classé de la Plaine de Versailles et ne présente pas d'intérêt puisque les occupations des sites avoisinants sont homogènes.

Il est également prévu des espaces plantés au sud du terrain et autour des bassins de rétention.

De plus aujourd'hui, dans le cadre de la déviation, des haies champêtres ont été plantées sur la partie sud des terrains et est de la zone UVb, accentuant encore cet aspect paysager.

Enfin, la proximité du site classé de la Plaine de Versailles et la situation du projet dans le périmètre de protection de l'église rend obligatoire la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France et le respect des éventuelles prescriptions nécessaires à la protection du site.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il est pris acte que dans l'OAP des clôtures paysagères seront prévues en limite Ouest du site. Ces clôtures viendront en complément des aménagements architecturaux et paysagers prévus dans le dossier et de ceux que la réglementation garantit.

Question 3b : Quelles sont les précautions prises pour intégrer les contraintes de bruit de l'aérodrome de Chavenay (Zone D du projet de PEB) ?

Réponse de la commune : Conformément au mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, l'évaluation environnementale a été complétée sur ce point, bien que le nouveau PEB ne soit pas encore en vigueur. Aussi le site concerné est en partie affecté par la courbe de contour de bruit de niveau supérieur ou égal à 50dB(A) préfigurant la zone de classe D.

Le niveau sonore est d'environ 50 dB(A) au droit du site. 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.

Le PEB étant une servitude, il s'impose au PLU et les constructions devront obligatoirement répondre aux critères imposés par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay/Villepreux et le Code de la Construction.

Appréciation du commissaire enquêteur : Les constructions devront respecter les critères imposés par les niveaux sonores de la zone D du PEB de l'aérodrome. Compte tenu du niveau sonore prévu pour cette zone (50 dB), les dispositions constructives devraient facilement préserver les habitations de ces nuisances.

Question 3c : Comment sera traitée la continuité de la zone humide vers le ru de Berthe afin d'améliorer l'écoulement de l'eau et le maintien de la biodiversité ?

Réponse de la commune : La continuité de la zone humide vers le ru du Fond de Berthe est assurée par le réseau d'eaux pluviales créé dans le cadre de la réalisation de la déviation. Le débit de fuite de la zone humide, calculé en fonction des eaux récoltées sur le site est rejeté dans le réseau d'eaux pluviales réalisé par le département. Ce réseau, calculé pour ce débit de fuite, alimente un bassin de rétention construit pour collecter les eaux pluviales drainées par les bassins versants de la déviation. Le débit de fuite de ce bassin de rétention se rejette dans le ru du Fond de Berthe qui retrouve donc le même apport que ce qu'il avait auparavant, mais cette fois régulé.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'écoulement des eaux pluviales récoltées sur le site devra être amélioré au droit du raccordement au réseau réalisé par le département. Actuellement cet écoulement s'effectue difficilement et par le biais d'un ouvrage qui n'est pas adapté à cet usage. La continuité hydraulique et de la biodiversité du site devra être prise en compte dans l'aménagement du bassin de rétention prévu en complément de la zone humide.

Question 3d : Quels sont les accords écrits avec le COBAHMA et la commune de Chavenay pour la compensation du ru de Berthe ?

Réponse de la commune : La commune de Chavenay a acté la création de cette compensation en inscrivant dans son PLU, révisé le 25/06/2018 cette zone en zone humide NZh spécialement dédiée. Par ailleurs le porteur du projet a déjà signé une promesse de vente pour l'acquisition des terrains objets de la compensation.

La compensation n'est pas inhérente à la déclaration de projet mais au projet lui-même. Rappelons, que dans le cadre de la nouvelle réglementation, le permis de construire du projet ne peut être obtenu sans un accord sur le dossier de loi sur l'eau qui fait l'objet d'un avis du COBAHMA. Enfin la compensation a fait l'objet de plusieurs présentations au SMERG qui gère le ru de Gally et ses abords et qui en a approuvé le principe et la conception.

Appréciation du commissaire enquêteur : La zone humide a été en partie protégée. Pour la partie détruite, les mesures de compensation semblent bien cadrées et le terrain d'assiette fait l'objet d'une promesse de vente. Cet aménagement est autorisé par le PLU de Chavenay, commune sur laquelle la compensation intervient. Il est conforme aux orientations définies par le syndicat mixte d'aménagement et d'entretien du ru de Gally et par le Comité de bassin de la Mauldre et de ses

affluents. Sur le plan technique et juridique la compensation sera précisée par un arrêté du préfet au titre de la loi sur l'eau.

Question 3e : Comment sera pris en compte la récupération des déchets de ce projet ?

Réponse de la commune : La collecte des déchets sera gérée comme sur l'ensemble de la commune, dans le cadre des services de la résidence en regroupant les déchets dans des aires de collectes situés près des voies de desserte. Ceci sera imposé au porteur du projet au moment du dépôt du permis de construire.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il n'y a pas eu de réflexion préalable sur la récupération des déchets de cette résidence qui s'inscrira dans le fonctionnement général de la collecte effectuée pour la ville. La réflexion est renvoyée au stade du permis de construire.

4- Cohérence du projet

Ce thème a été abordé cinq fois.

Une contradiction a été relevée entre les exposés de présentation et les plans du projet sur la mitoyenneté avec les cinq résidences proches (trois au Nord et deux à l'Ouest). Le chemin des Longues Raies est-il prolongé à l'Ouest par une voie en impasse ?

La hauteur prévue pour les maisons du hameau ne correspond pas à des maisons de plain-pied. Ce point sera traité avec les règles d'urbanisme.

Question 4 a : Quelle implantation des constructions sera retenue ?

Réponse de la commune : Le projet est bien mitoyen avec les propriétés au nord et à l'ouest néanmoins des marges de retrait des constructions sont prévues dans le cadre de l'application de règles du PLU afin de réduire l'impact des nouvelles constructions sur le voisinage.

Le projet étant un projet privé, nous ne pouvons pas imposer au promoteur du hameau des dispositions spécifiques sur le nombre de niveaux autres que celles relatives à la hauteur. Toutefois l'intention de celui-ci est de permettre aux résidents des maisons de vivre au rez-de-chaussée, donc de plain pieds mais aussi de pouvoir disposer de chambres à l'étage pour recevoir des invités. En tout

état de cause les maisons sont équipées de tous les dispositifs réglementaires pour les personnes à mobilités réduites.

Appréciation du commissaire enquêteur : Pour les maisons du hameau il peut être noté à ce stade du projet que la volonté de la commune est de favoriser la vie des résidents au rez-de-chaussée et de limiter la hauteur des constructions. La hauteur maximale autorisée des constructions est inférieure à celle constatée dans l'environnement du projet. Les questions concernant l'implantation et les aménagements des maisons projetées seront à examiner plus précisément au stade du permis de construire.

Question 4b : Le chemin des Longues Raies est-il prolongé vers l'Ouest ?

Réponse de la commune : Conformément à l'OAP définie dans le cadre de la mise en compatibilité, OAP qui est opposable au permis de construire, il n'est pas prévu de chemin dans le prolongement du chemin des Longues Raies.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le chemin n'étant pas prolongé vers l'Ouest ne pourra pas être utilisé comme voie de desserte. Cette position conforte la desserte du hameau par la voie nouvelle interne créée.

5- Adapter les règles d'urbanisme au projet

Lors de l'examen conjoint du projet le COBAHMA avait souhaité qu'une zone soit identifiée pour délimiter la zone humide et ainsi renforcer sa protection.

Dans les observations des particuliers ce thème a été abordé 16 fois.

Il est proposé de modifier les dénominations des nouvelles zones pour les rendre cohérentes avec celles adoptées pour le PLU actuel :

- Il est proposé de créer une zone UX qui engloberait la zone d'activité déjà construite qui serait classée en UXa et l'extension de la zone d'activité UXb ;
- Il est également proposé de créer une zone UV qui se décomposerait en zone UV a et UVb ;
- Les textes avec les références sont à modifier en prenant en compte ces différents points.

Plusieurs propositions ont été émises pour modifier les hauteurs des constructions en zone UVa et b (8,00, 8,60 et 9,00 mètres). Dans chaque cas il est visé de retenir une hauteur (faîtage et/ou égout de toit) cohérente avec la description du projet.

La zone UVb doit être décrite comme une zone destinée à accueillir des logements destinés à la résidence seniors et non « un hameau résidentiel » qui pourrait laisser croire qu'il s'agit d'une nouvelle résidence.

En zone UVa les éventuelles toitures terrasses ne doivent pas dépasser la hauteur à l'égout de toit des constructions à double pente et à 9,60 m en zone UVb.

Pour les constructions en zone UV les toits à double pente auront des pentes comprises entre 35° et 45°.

Propose de préciser les règles de plantation des espaces libres pour les zones UX et UV du projet. Ces plantations sont réglementées par les articles UX 13.3 et UX 13.4 pour la zone d'activités et UV 13.4 et UV 13.5 pour la zone d'habitat. Linkcity propose d'intégrer la règle suivante : Dans le cas où deux articles s'appliquent simultanément UX 13.3 - UX 13.4 et UV 13.4 - UV 13.5, seule la règle la plus contraignante s'appliquerait.

Les règles de retrait prévues en UX.6.1.1 et UV.6.1.1 sont de 15 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique. Linkcity souhaite que la règle des 15 mètres s'applique par rapport à l'extrémité de la chaussée.

Il est également proposé de modifier quelques coquilles actuelles du PLU :

Page 6 : la zone UA Décomposée en trois zones UAa, UAb et **UAc**

Page 14 : UA 3.2.1. Etre aménagées.....qu'elles se raccordent à **leurs** deux extrémités.

Page 43 : UC 7.4 . Supprimer le dernier alinéa en double « la marge de retrait.....2,50 mètres »

Page 48 : UC 12.2.5. Supprimer le pas de « il sera **pas** exigé au moins une place »

Page 63 : article UE 2. rajouter « **les occupations et utilisations** » du sol.

Question 5a : Une zone spécifique est-elle envisagée pour délimiter la zone humide ?

Réponse de la commune : La zone humide est bien identifiée (couleur bleue) et répertoriée dans les documents comme une zone humide de la même façon qu'elle l'était auparavant. Notre PLU fait bien référence aux règlements du SAGE et du SDAGE, en conséquence les règles de protections

réglementaires s'imposent. Toutefois il pourra être envisagé de superposer sur ce zonage un Espace Paysager Protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ou un Espace Boisé Classé au titre de l'article L 113-1 pour interdire toute construction.

Appréciation du commissaire enquêteur : La création d'une protection au titre du code de l'urbanisme se superposant à la zone humide peut être utile pour interdire toute construction dans ce secteur.

Question 5b : *Envisagez-vous de procéder à une nouvelle numérotation pour les zones UX et UV ?*

Réponse de la commune : Deux zones UX existantes sont présentes sur le territoire, seul le secteur UXa est spécifique au projet mise en compatibilité, aussi le secteur résiduel UX du quartier de la Tuilerie n'a pas vocation à évoluer.

La zone UV est propre à ce secteur et ne peut porter à confusion : il s'agit bien d'un secteur spécifique à l'hébergement dans le cadre d'une opération d'ensemble spécifique à l'accueil des seniors et non pas au logement traditionnel. La division en sous-secteurs « a » et « b » concerne les obligations différentes en matière de stationnement et d'espaces libres du Hameau et de la Résidence.

Appréciation du commissaire enquêteur : La dénomination proposée pour les zones UV et UX dans le cadre des observations étaient cohérentes avec les dénominations adoptées dans le cadre du PLU. Toutefois la commune ne souhaite pas revenir sur les dénominations du dossier. Les modifications proposées dans le cadre de la mise en compatibilité n'étant pas ambiguës le commissaire enquêteur considère qu'elles sont acceptables en l'état.

Question 5c : *Quelles hauteurs (au faitage ou à l'égout de toit) pour les constructions proposez-vous d'adopter pour les différents secteurs ?*

Réponse de la commune : Les autres zonages des secteurs UAb et UCc avoisinants du PLU spécifient une hauteur maximale de 9 m. Il est donc logique de revoir cette hauteur et afin de caractériser plus encore le Hameau et la Résidence seniors, nous proposons de modifier cette règle et de ramener la hauteur maximale de 9,60 m à 8.60 m de l'ensemble de la zone UV. Les constructions futures seront donc plus basses que les gabarits des constructions existantes à proximité.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réduction de hauteur maximale proposée par la commune et par le promoteur pour la zone UV. Cette hauteur maximale est fixée à 8,60 mètres. Le règlement proposé devra être rectifié pour prendre en compte cette modification.

Question 5d : Les toitures terrasses sont-elles autorisées et dans quelles conditions ?

Réponse de la commune : Les toitures terrasses végétalisées ou recevant un dispositif d'énergie renouvelable ne peuvent être interdites conformément aux lois Grenelle de l'environnement.

Les toitures terrasses sont bien autorisées, mais pour faire suite à la modification de hauteur au faitage, la hauteur maximale des toitures terrasse sera fixé à 7 m à l'acrotère, comme pour les autres zones UC.

Appréciation du commissaire enquêteur : La hauteur maximale fixée à 7 mètres à l'acrotère des toitures terrasses sera à préciser dans le règlement des nouvelles zones UV.

Question 5e : Quelle dénomination retenez-vous pour les différentes zones de la zone UV ?

Réponse de la commune : Pour la zone UVb, la formulation proposée de « Résidence seniors avec services » sera étudiée, néanmoins il sera préférable de parler « d'hébergements » destinés à la résidence seniors.

Appréciation du commissaire enquêteur : La dénomination qui sera retenue doit être adaptée à la vocation réelle de la zone.

Question 5f : L'article sur les pentes de toits peut-il être retenu ?

Réponse de la commune : L'article sur les pentes de toit a bien été repris et figure à l'article 11 des zones UVa et b.

Appréciation du commissaire enquêteur : Ces pentes sont effectivement retenues dans l'article UV.11.2.1 concernant les toitures.

Question 5g : Les zones de retrait de 15 mètres des constructions par rapport à la RD peuvent-elles mesurées par rapport au bord de chaussée ?

Réponse de la commune : Le retrait de 15 m de l'emprise publique au niveau de la RD 307 est une précaution vis-à-vis des nuisances sonores de la déviation et il ne peut pas être envisagé de la modifier au niveau des zones d'hébergement, cependant en ce qui concerne la zone UXa, si nécessaire un assouplissement peut être trouvé. Ce sujet sera examiné avec le porteur du projet et nécessitera l'accord du conseil départemental à l'origine de cette obligation.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il faut effectivement maintenir le recul des constructions par rapport à la voie publique pour limiter les nuisances sonores et la pollution pour les habitations et les activités. En ce qui concerne le recul des constructions par rapport à la voirie il pourrait être mesuré par rapport à des limites physiques de la route (bord de chaussée par exemple), mais en adaptant la distance du recul pour qu'elle soit suffisante pour limiter les nuisances.

Question 5h : La règle concernant les plantations en zone UX et UV peut-elle être modifiée ?

Réponse de la commune : La demande d'appliquer la règle la plus contraignante des articles UX13.3 et UX13.4 et pour les mêmes articles applicables en UV peut être prise en compte.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'application de la règle la plus contraignante paraît souhaitable. Cette précision sera à introduire dans la rédaction des articles UX13.3 et UX13.4.

Question 5i : « Les coquilles » du PLU des pages 6, 14, 43, 48 et 63 peuvent-elles modifiées suivant la proposition ci-avant.

Réponse de la commune : La mise en compatibilité du PLU ne porte que sur le secteur du projet. Ces observations ne peuvent donc pas être intégrées dans la présente procédure. Elles seront néanmoins prises en compte dans une prochaine procédure d'évolution générale du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur : Une révision du PLU ou une modification offrira un cadre plus adapté à la correction de ces « coquilles » présentes dans les textes des articles de plusieurs zones.

6- Intérêt général du projet

Ce thème a été cité trois fois.

Il faudra veiller à ce que l'autorisation de construire pour un projet ne soit pas dénaturée par la suite. Ce fut le cas par le passé pour un projet qui s'est transformé en résidence classique. Il n'y a également pas eu de demandes pour des petits appartements de qualité. Le hameau risque d'évoluer dans le temps vers une résidence classique.

Le choix du site n'apparaît pas opportun (loin des commerces, près d'une infrastructure polluante et empiétant sur une zone humide).

Le groupe d'habitation est conçu pour être replié sur lui-même.

Question 6 : *Quels sont les éléments complémentaires au dossier qui pourraient conforter le choix de l'emplacement de ce projet estimé loin de tout et assurer le respect des options prises dans le temps ?*

Réponse de la commune : Afin d'éviter que le projet soit dénaturé, nous avons complété la déclaration de projet avec des obligations spécifiques à travers l'OAP (opération d'aménagement particulière) qui rendent impossible, sans modification du PLU, tout changement dans la nature du projet.

Cette remarque ne reflète pas le sentiment partagé d'un grand nombre de pétitionnaires qui sont favorables à la réalisation du projet spécifiquement à cet emplacement.

Comme il a été démontré dans le dossier, la commune ne dispose pas d'autre site.

Rappelons que le projet se situe à 250 m de la rue Charles de Gaulle (restaurant, banque, église), à 500 m des premiers commerces de bouches et des praticiens médicaux de l'avenue des Platanes, à 800m de la place de l'Europe et du centre administratif, et à 900 m du centre culturel. Un éloignement relatif au vu de l'habitat très dispersé de notre commune avec de nombreux résidents se trouvant à plus de 2 km de la place de l'Europe.

Il convient de rappeler que la résidence seniors mettra un système de navette spécifique pour ses résidents pour rejoindre les sites d'intérêt les plus éloignés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur note la proximité des principaux commerces et du service de navettes spécifiques qui sera mis en place par la résidence pour les sites d'intérêt les plus éloignés.

9. Les autres avis sur le dossier mis à l'enquête

9.1. LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

La réunion d'examen conjoint prévue par l'article par l'article L.153-54 2° du code de l'urbanisme s'est tenue le 23 octobre 2018.

Les principales observations portent :

- sur l'équivalence de la fonctionnalité de la compensation de la zone humide détruite ;
- sur les liens entre le « hameau », l'immeuble collectif et les services ;
- Le type d'activités prévues dans la zone sud-est du terrain n'est pas encore précisé ;
- Pour le règlement, il est souhaité que le périmètre de la partie de la zone humide préservée soit inscrite au PLU, que le nombre de places de stationnement visiteurs soit précisé. Le nombre de places prévues dans le projet est de une place pour deux logements, dans les projets du même type il est en général de une place pour trois logements. Il est précisé que 9,60 mètres est la hauteur maximale qui s'applique à toute la zone notamment par rapport aux contraintes liées à la protection de la plaine de Versailles et au clocher de l'église. Les toitures terrasses végétalisés seront admises pour tous les immeubles du projet.
- Les deux PEB de l'aérodrome de Chavenay, actuel et en projet sont rappelés dans le dossier. Les mesures d'isolement acoustiques prescrites avec le PEB projeté ont été prises en compte dans le dossier.
- Les conclusions de l'étude de bruit de la déviation de la RD 307 ont été intégrées. Cette étude montre que le niveau de bruit sera d'environ 55 dB, compatible avec la construction de logements sur la zone. Les merlons acoustiques prévus sur la zone ont été prolongés jusqu'au giratoire sud. De plus un éloignement de 36 mètres est prévu par rapport à la déviation.

9.2. ENTRETIEN DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AVEC M. NIGON DE LA DDT DE VERSAILLES DU 11 DECEMBRE 2018.

Cet entretien a permis de rappeler les positions prises en réunion d'examen conjoint et surtout de préciser que l'examen du projet se poursuit dans le cadre de la demande de permis de construire. Il a permis également de confirmer que les éléments concernant la compensation de la partie de zone

humide détruite seront fixés par l'arrêté loi sur l'eau qui sera pris sur ce projet. Les éléments techniques sont discutés directement entre le COBAHMA et le porteur de projet.

9.3. ECHANGE DE CORRESPONDANCE AVEC LE COBAHMA

Le mail du COBAHMA a permis de préciser que les prescriptions relatives à la compensation seront fixées par le préfet dans le cadre de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau. La commission locale sur l'eau a fait part de ses remarques sur le dossier dans le cadre de l'instruction du dossier de permis mais n'a pas encore prononcé d'avis, des compléments au dossier étant attendus.

10. La cohérence avec les documents d'orientation et les documents supérieurs

10.1. LA COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU SDRIF DE 2013

Sur la carte de destination générale des sols du SDRIF de 2013, le site se trouve en zone urbaine à optimiser. La continuité écologique identifiée au sud du site se situe au sud de la déviation en lisière de l'espace agricole ouvert sur la vallée du Ru de Gally. Le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est donc conforme au SDRIF. L'aménagement proposé est cohérent avec ces orientations.

10.2. LA COHERENCE DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT DE GALLY-MAULDRE

L'un des objectifs principaux du document d'orientations et d'objectifs du SCOT est la préservation agricole et paysagère du territoire. L'urbanisation prévue répond à 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 (urbaine) 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, l'urbanisation du site se fait selon le processus contrôlé de la déclaration de projet et prévoit des compensations pour la partie de zone humide détruite.

10.3. LA COHERENCE AVEC LE SAGE MAULDRE

Le site concerné n'est pas en relation directe avec le réseau hydrographique du Ru de Gally. Cependant, le SAGE comporte des exigences réglementaires sur 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.

10.4. LA COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

Le projet modifie la limite du zonage de la zone d'activités pour permettre la construction de bâtiments d'hébergement tout en respectant les limites du développement urbain. En prévoyant une utilisation économe des espaces naturels il participe à la diversité des fonctions urbaines et à la mixité sociale et à la préservation de l'environnement. L'urbanisation proposée reste maîtrisée, les logements envisagés répondent aux besoins de diversification de la commune et à la revitalisation du centre-ville. Ce projet reste compatible avec les principales orientations du PADD.

10.5. LE PCET DES YVELINES ET LE SRCAE

L'objectif du PCET des Yvelines est de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et de maîtriser les consommations d'énergie. Le SRCAE définit les grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie. Le PCET et le SRCAE poursuivent des objectifs similaires et comportent des listes d'actions en vue de les atteindre. Pour ce type de projet les 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.

10.6. LE SRCE

Le site est repéré comme zone verte bordant le bourg sans élément distinctif signalant une valeur particulière. Le Ru du Fond de Berthe apparaît, lui, comme élément de la trame bleue sur ce document. Le projet de restauration prévu en compensation de la destruction de zone humide entre donc dans les objectifs du SRCE.

11. Synthèse du commissaire enquêteur

Le dossier mis à l'enquête porte sur la déclaration de projet du secteur du Vivier et la mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation de ce projet. Le projet est bien décrit mais reste général. Les caractéristiques des ouvrages et des immeubles seront précisées dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Les caractéristiques des aménagements à réaliser dans le cadre des mesures proposées pour la compensation de la suppression d'une partie de la zone humide seront également fixées dans le cadre de cette instruction et de l'instruction loi sur l'eau.

Les modifications pour la mise en compatibilité du PLU sont également bien précisées mais pourront être utilement complétées en adoptant les modifications proposées et retenues dans le cadre des

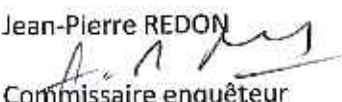
observations. Le projet et la mise en compatibilité sont cohérents avec les documents supérieurs de gestion et de protection de ce territoire.

L'objet de la présente enquête est bien défini. Les procédures qui s'appliquent figurent dans le rapport de présentation. La composition du dossier répond aux exigences du code de l'urbanisme et de l'environnement.

Les observations recueillies à l'occasion de l'enquête visent à obtenir une meilleure compréhension du projet et à améliorer son intégration. Les questionnements majeurs concernent : les modifications des règles d'urbanisme, la circulation, le choix du site retenu, l'intérêt du projet et sa cohérence. Elles ont permis de noter la demande de ce type d'établissement pour de nombreux habitants de la commune.

Les éléments administratifs et techniques du dossier sont cohérents. Les échanges d'information entre les services de la commune et le commissaire enquêteur ont permis de préciser le dossier mis à l'enquête. La réponse du maire à la synthèse des observations a permis d'apporter les réponses aux observations recueillies et des compléments sur le contenu du dossier. La participation du public peut être considéré comme satisfaisante.

Jean-Pierre REDON


Commissaire enquêteur

B). CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. LE CONTEXTE

Pour permettre la réalisation d'un programme d'hébergement à destination des seniors avec locaux et services communs, d'un local de santé et d'un bâtiment destiné à accueillir des activités économiques sur le secteur du Vivier le règlement du secteur doit être mis en compatibilité.

2. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

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'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées.

L'enquête a pour objet d'assurer l'information et la participation du public et de recueillir les observations sur le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU. La réunion d'examen conjoint du dossier s'est tenue le 23 octobre 2018.

3. LE DOSSIER

Le dossier fixe les caractéristiques générales du projet et précise les articles modifiés du PLU pour la mise en compatibilité du PLU.

Le projet porte sur la construction de bâtiments d'hébergements comprenant :

- une vingtaine de maisons individuelles d'environ 2 800 m² de surface de plancher regroupées dans un hameau ;
- un immeuble de 90 appartements et des locaux communs (services, espace de restauration) sur environ 6 500 m² de surface de plancher ;
- un espace dédié à la santé d'environ 200 m² de surface de plancher.

Il prévoit également la construction d'un bâtiment d'activités en R+1 sur environ 2 000 m² de surface de plancher.

L'enquête porte aussi sur la mise en compatibilité du PLU qui comprend le découpage de la zone d'activités UX en quatre zones UX, UXa, UVa et UVb. Elle prévoit la modification des articles du règlement pour les zones UX et UXa et la rédaction de nouveaux articles pour les zones UVa et UVb.

Le dossier est clair et compréhensible. Il donne le contenu de la déclaration de projet qui justifie la mise en compatibilité du zonage du secteur du Vivier.

4. LA PROCEDURE

Le public a été normalement averti par les annonces légales qui respectent les dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

En effet, la publicité réglementaire a été effectuée par voie de presse et sur le site internet de la mairie de Saint-Nom-la-Bretèche. Les affichages réglementaires ont été effectués sur les panneaux administratifs de la mairie pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier complet était en ligne et téléchargeable sur le site internet de la mairie.

Il n'y a pas eu de réunion d'information et d'échanges spécifique pendant l'enquête.

Pendant les 33 jours d'enquête le dossier complet a été mis à la disposition du public en mairie.

Les personnes publiques associées ont été informées et ont participé à la réunion d'examen conjoint du 23 octobre 2018.

Des informations complémentaires utiles ont été apportées par la mairie dans la lettre de réponse du 07 février 2019 à la synthèse de l'analyse du 28 décembre 2018.

5. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour fonder son avis le commissaire enquêteur a examiné toutes les pièces et éléments à sa disposition et notamment :

- Le plan local d'urbanisme approuvé le 22 décembre 2012, modifié le 04 avril 2016 et notamment les orientations du PADD et le zonage du secteur du Vivier ;
- Le SCOT de la communauté de communes Gally Mauldre approuvé le 04 février 2015 ;
- Les orientations du SDRIF de 2013 ;
- Le SAGE Mauldre approuvé le 30 janvier 2014 ;
- Le PCET des Yvelines et le SRCAE ;
- Le dossier d'enquête de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU ;

- La procédure d'enquête mise en œuvre ;
- L'information et la concertation réalisée en amont ;
- La publicité légale et l'information complémentaire réalisées ;
- Le déroulement de l'enquête ;
- Les observations formulées au cours de l'enquête ;
- Les précisions et les explications fournies par les services de la mairie au cours de la réunion de préparation de l'enquête le 24 octobre et de la visite des lieux du 16 novembre 2018 ;
- La réponse du maire du 07 février 2019 en réponse à la synthèse de l'analyse des observations transmise le 28 décembre 2018 ;

Sur la procédure d'élaboration du projet et d'enquête :

Lors de son élaboration le projet a fait l'objet d'informations qui ont été diffusées dans les bulletins municipaux. Une maquette du projet a été présentée au cours d'une réunion publique le 20 juin 2017.

Le dossier soumis à l'enquête fournit les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet proposé qui sous-tend les modifications réglementaires de mise en compatibilité du PLU. La procédure retenue de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU était adaptée.

L'enquête publique s'est déroulée en respectant l'arrêté du maire fixant le cadre de l'enquête, les délais, les permanences et les affichages. La participation du public a été significative. Vingt observations ont été recueillies dont certaines comportant plusieurs thèmes.

La mairie a assuré le fonctionnement matériel de l'enquête. Le dossier d'enquête, mis à la disposition du public a toujours été complet. Le public a eu un temps suffisant pour s'exprimer et rencontrer le commissaire enquêteur. La salle mise à disposition du commissaire enquêteur était directement accessible à partir du hall d'accueil de la mairie et adaptée à cet usage. Deux panneaux d'information étaient affichés dans cette salle facilitant la présentation et la compréhension du projet.

Les réponses de la commune à la note de synthèse complètent les informations du dossier et répondent aux observations formulées.

Sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU :

Le projet de mise en compatibilité du PLU nécessite la modification du plan d'aménagement de la zone UX. Cette disposition modifie le PADD pour ce qui concerne la délimitation de la zone UX mais reste compatible avec les orientations du PADD concernant le périmètre communal à urbaniser. Le projet

ne remet pas en cause l'économie générale du PLU, la construction modifie simplement la vocation d'une partie de la zone d'activités. Cette mise en compatibilité est également conforme aux orientations de densification du SDRIF de 2013 qui prévoit pour ce secteur l'optimisation de l'urbanisation et compatible avec les documents d'orientation locaux (SCOT, SAGE, PCET) et les autres schémas régionaux (SRCE, SRCAE).

Le projet de construction de ces hébergements répond au déficit de petits logements constatés sur la commune et répond à un besoin. Il participe également à la création de logements supplémentaires pour l'île de France. Cet hébergement est réservé à la location. De ce point de vue il répond aux craintes exprimées concernant la transformation du programme en opération de construction qui se serait banalisée dans le temps. Toutefois il ne correspond pas aux souhaits de certains habitants qui espéraient faire un placement dans un logement adapté en attendant de l'occuper directement. Pour ce projet la commune devra continuer à donner des informations concernant son avancement du projet et le promoteur devra préciser en temps utile l'ouverture des réservations. Le promoteur ne prévoit pas de places pour les personnes aux revenus modestes. Une réponse positive à cette question aurait permis de renforcer le caractère d'utilité publique de cette opération.

L'opération de construction de cette résidence seniors va entraîner la réduction d'une zone humide conservée sur 7400 m² et représentant 40%. La surface détruite de 10510 m² sera compensée en aménageant le ru de Berthe sur une surface représentant 1,5 fois la partie détruite. Les mesures de compensation semblent bien cadrées et le terrain d'assiette fait l'objet d'une promesse de vente. Cet aménagement est autorisé par le PLU de Chavenay, commune sur laquelle la compensation intervient. Il est conforme aux orientations définies par le syndicat mixte d'aménagement et d'entretien du ru de Gally et par le Comité de bassin de la Mauldre et de ses affluents. Sur le plan technique et juridique la compensation sera précisée par un arrêté du préfet au titre de la loi sur l'eau. La proposition de la commune de créer une protection au titre du code de l'urbanisme se superposant à la zone humide peut être utile pour interdire toute construction dans ce secteur.

L'écoulement des eaux pluviales récoltées sur le site devra être amélioré au droit du raccordement au réseau réalisé par le département. Actuellement cet écoulement s'effectue difficilement et par le biais d'un ouvrage qui n'est pas adapté à cet usage. La continuité des écoulements et de la biodiversité du site devra être prise en compte dans l'aménagement du bassin de rétention prévu en complément de la zone humide.

Le trafic généré par la résidence seniors est faible et peut être facilement acheminé par les voiries existantes et par la voie projetée. Pour accéder à la résidence le trafic des véhicules devra emprunter l'accès qui se branche sur le rond-point de la déviation. Il ne passera donc pas par le chemin du Vivier et la rue des Longues Raies. Sur la voie interne créée les retournements des usagers se feront à partir de deux aires prévues, l'une située à l'entrée et l'autre dans la résidence. Pour diriger efficacement les usagers de la résidence une signalisation adaptée devra être mise en place sur la voie interne et en ville. Ce balisage devrait permettre d'éviter les tentatives d'accès à partir du chemin du Vivier et des Longues Raies. Les règles de fonctionnement de la rue de Villepreux seront également à préciser. Le dispositif de contrôle d'accès rue du Vivier sera à préciser au stade du permis notamment pour les accès de secours.

En utilisation courante le stationnement prévu devrait être suffisant. L'utilisation du potentiel de stationnement de la zone d'activités les samedis et dimanches est à retenir et peut apporter une souplesse de fonctionnement les jours de pointe sous réserve que son utilisation soit effectivement libre. Le commissaire enquêteur note la proximité des principaux commerces et du service de navettes spécifiques qui sera mis en place par la résidence pour les sites d'intérêt les plus éloignés.

Des aménagements architecturaux et paysagers sont prévus dans le dossier auxquels s'ajoutent ceux que la réglementation garantit. En complément il est pris acte que dans l'OAP des clôtures paysagères seront prévues en limite Ouest du site. Pour les plantations des espaces libres l'application de la règle la plus contraignante paraît souhaitable. Cette précision sera à introduire dans la rédaction des articles UX13.3 et UX13.4.

En ce qui concerne les nuisances phoniques liées à la déviation de la RD 307, celles-ci sont contenues par la réalisation du merlon planté réalisé le long de cette voie et du mur au droit du passage du chemin des Cochons. Les calculs effectués par le CD 78 montrent que ce dispositif est satisfaisant. Ces résultats doivent néanmoins être confirmés par des mesures sur le terrain. Ces mesures relèvent du CD 78 maître d'ouvrage de la déviation pour la RD 307 et du promoteur pour la résidence. Les protections déjà réalisées devront être complétées si les mesures montrent qu'elles sont insuffisantes.

Les bâtiments devront également tenir compte des niveaux sonores de la zone D (50 dB) du PEB de l'aérodrome de Chavenay qui affecte une partie de la zone. Les protections sont à prévoir sur le bâti au stade du permis de construire.

En ce qui concerne la pollution atmosphérique principale pour ce site elle est principalement liée à la déviation de la RD 307. Cette voie est ouverte sur la plaine de Versailles au Sud et séparée de la résidence par un merlon. Cette configuration favorise l'effet de dispersion des polluants. Il faut maintenir le recul des constructions par rapport à la voie publique pour limiter les nuisances sonores et la pollution pour les habitations et les activités. En ce qui concerne le recul des constructions par rapport à la voirie il pourrait être mesuré par rapport à des limites physiques de la route (bord de chaussée par exemple), mais en adaptant la distance du recul.

Pour les maisons du hameau la volonté de la commune est de favoriser la vie des résidents au rez-de-chaussée et de limiter la hauteur des constructions. La hauteur maximale autorisée des constructions proposée à 8,60 mètres est inférieure à la hauteur des constructions situées dans l'environnement du projet. L'implantation et les aménagements des maisons projetées seront à examiner plus précisément au stade du permis de construire. Le commissaire enquêteur prend acte de la réduction de hauteur maximale proposée par la commune et par le promoteur pour la zone UV. Cette hauteur maximale est fixée à 8,60 mètres. Le règlement proposé devra être rectifié pour prendre en compte cette modification. La hauteur maximale à l'acrotère des toitures terrasses de 7,00 mètres sera également à préciser dans le règlement des nouvelles zones UV.

La dénomination proposée pour les zones UV et UX dans le cadre des observations étaient cohérentes avec les dénominations adoptées dans le cadre du PLU. La commune ne souhaitant pas revenir sur ses propositions il faut noter que les modifications proposées dans le cadre de la mise en compatibilité ne sont pas ambiguës. Elles sont donc acceptables en l'état.

Il n'y a pas eu de réflexion préalable sur la récupération des déchets de cette résidence qui s'inscrira dans le fonctionnement général de la collecte effectuée pour la ville. La réflexion est renvoyée au stade du permis de construire.

Une révision du PLU ou une modification offrira un cadre plus adapté à la correction des « coquilles » présentées dans les textes des articles de plusieurs zones du PLU actuel.

En conclusion, après examen de l'ensemble de ces éléments, le commissaire enquêteur considère que :

- **La procédure d'enquête choisie était adaptée et elle s'est déroulée conformément à l'arrêté du maire qui l'a organisée ;**

- Ce projet présente un caractère d'intérêt général notamment au regard de la création de logements supplémentaires adaptés ;
- les dispositions concernant la conservation d'une partie la zone humide et la compensation proposée pour la partie détruite est acceptable ;
- la mise en conformité du PLU prend en compte les caractéristiques principales du projet et est compatible avec les documents supérieurs et les schémas régionaux ;
- les protections mises en place le long de la déviation limitent les nuisances phoniques et la pollution atmosphérique du site.

Il émet donc un avis FAVORABLE à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Nom-la-Bretèche sous les trois réserves suivantes :

- La hauteur maximale des constructions avec des toits à deux pentes sera fixée à 8,60 mètres en zone UV, et pour les toits terrasses à 7,00 mètres à l'acrotère ;
- La rédaction des articles UX13.3 et UX13.4 sera complétée pour préciser que c'est la règle la plus contraignante qui s'appliquera pour les plantations ;
- Dans l'OAP une clôture paysagère à l'Ouest du projet sera prévue.

Jean-Pierre REDON


Commissaire Enquêteur

C). PIÈCES ANNEXES

- 1 Décision E18000137/78 du 18 octobre 2018, du tribunal administratif de Versailles, désignant Jean-Pierre REDON commissaire enquêteur ;
- 2 Arrêté du maire de Saint-Nom-la-Bretèche du 30 octobre 2018, prescrivant l'enquête publique concernant la mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet pour réaliser une résidence seniors ;
- 3 Réunion d'examen conjoint du 23 octobre 2018 ;
- 4 Registre d'enquête ;
- 5 Copies des annonces légales parues dans les journaux « Le Parisien, édition des Yvelines » des mercredis 31 octobre et 21 novembre 2018, et dans « Le Courrier des Yvelines » des mercredis 31 octobre et 21 novembre 2018 ;
- 6 Copie de la mise en ligne, sur le site internet de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche, de l'arrêté d'enquête, du procès-verbal d'examen conjoint, et du dossier d'enquête ;
- 7 Copie des attestations de parution des annonces légales ;
- 8 Copie du certificat d'affichage du maire du 22 décembre 2018 ;
- 9 Copie des informations données sur le projet dans les numéros de « village infos » de juin, de novembre et de décembre 2017 ;
- 10 Réunion publique d'information du projet du 20 juin 2017. Photo de la maquette et de l'information mise en ligne sur le site internet de la commune ;
- 11 Compte rendu de la réunion préparatoire du 24 octobre 2018 ;
- 12 Pannaux de présentation du projet affichés pendant l'enquête ;
- 13 Lettre d'analyse et de synthèse des observations du 28 décembre 2018 ;
- 14 Tableau d'analyse des observations ;
- 15 Réponse de la commune du 07 février 2019 à la synthèse des observations.

D). LISTE DES ACRONYMES UTILISÉS DANS LE RAPPORT D'ENQUÊTE

ABF	Architecte des Bâtiments de France
AGRV	Association pour une gestion responsable de notre village
ARS	Agence régionale de santé
CD 78	Conseil départemental des Yvelines
CE	Commissaire Enquêteur
CLE	Commission locale de l'eau
COBAHMA	Comité de bassin de la Mauldre et de ses affluents
CSO	Réseau de bus
DDT	Direction Départementale des Territoires
Deviatio Ridet	Association une déviation qui vous sourit
DUP	Déclaration d'utilité publique
ENS	Espace naturel sensible
EPIHAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées
MRAE	Mission régionale d'autorité environnementale
NATURA 2000	Sites naturels de l'Union Européenne
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAGD	Plan d'aménagement et de gestion durable
PCET	Plan climat énergie territorial
PEB	Plan d'exposition aux bruits
PLU	Plan local d'urbanisme
PPA	Persomnes Publiques Associées

RCADME	Rassemblement Citoyen Autour de Mennecy
RD	Route départementale n°
RER	Réseau Express Régional
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDRIF	Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France
SMERG	Syndicat mixte d'aménagement et d'entretien du ru de Gally
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STAVO	Société de transport de voyageurs en car et autobus
STIF	Syndicat des Transports d'Île-de-France
TA	Tribunal Administratif
TMJA	Trafic moyen journalier annuel
TRANSDEV	Opérateur de transport en commun
Zone A	Zone agricole
Zone N	Zone naturelle
Zone UV	Zone à urbaniser dédiée à l'habitat
Zone UX	Zone à urbaniser dédiée à l'activité