

**Déclaration de Projet n° 2 et n° 3 Emportant Mise en Compatibilité du PLU  
Enquête publique du 6 février au 11 avril 2023  
Commune de Saint-Nom-la-Bretèche**

**RAPPORT D'ENQUETE**

(E23000003 / 78)

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023

## SOMMAIRE

### I Cadre général de l'enquête

#### 1-1 Présentation de l'enquête et de son contexte (page 3 à 5)

- 1-1 Objet de l'enquête publique
- 1-2 Cadre administratif et juridique
- 1-3 Nature et caractéristiques des projets
- 1-4 Composition du dossier présenté à l'enquête publique

#### 1-2 Organisation et déroulement de l'enquête

- 1-2-1 Ordonnance de nomination du commissaire enquêteur
- 1-2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête
- 1-2-3 Mesures de publicité et information du public
  - a) Mesures de publicité
  - b) Information du public : mise à disposition du dossier d'enquête

#### 1-3-Déroulement de l'enquête publique

- 1-3-1 Permanences du Commissaire-enquêteur
- 1-3-2 Clôture de l'enquête et transfert des dossiers et registres
- 1-3-3 Comptabilisation des observations.
- 1-3-4 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

### II Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU n=°2 ( DPEMC 2) (page 6 à 12)

- 2-1 Présentation du projet de la station « V »
- 2-2 Observation de la MRAe
- 2-3 Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)
- 2-4 Observations du public consignées sur le registre
- 2-5 Réponses de la Commune au rapport de Synthèse

### III Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU n=°3 ( DPEMC 3) (page 13 à 22).

- 3-1 Présentation du projet 3
- 3-2 Observation de la MRAe
- 3-3 Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)
- 3-4 Observations du public consignées sur le registre
- 3-5 Réponses de la Commune au rapport de Synthèse

### IV Conclusion (page 22)

### V Annexes (page23 à 33 )

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

**Déclaration de Projet n° 2 et n° 3 Emportant Mise en Compatibilité du PLU**  
**Enquête publique du 6 février au 11 avril 2023**  
**Commune de Saint-Nom-la-Bretèche**

**RAPPORT D'ENQUETE**

**Préambule**

L'enquête publique porte sur deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU DPEMC 2 et DPEMC 3. Pour une meilleure clarté du rapport, celui comporte trois parties : la partie I est dévolue au cadre général de l'enquête commun aux deux DPEMC, les parties II et III se rapportent aux spécificités propres à chaque DPEMC.

**I Cadre général de l'enquête**

**1-1 Présentation de l'enquête et de son contexte**

1-1 Objet de l'enquête publique

Les dossiers constituent les Déclarations de Projets n°2 et n°3 Emportant mise en Compatibilité du PLU (DPEMC) de Saint Nom la Bretèche approuvé le 20 décembre 2012, modifié le 4 avril 2013 et mise en compatibilité le 16 mai 2019.

Ces projets emportant mise en comptabilité du PLU ont pour dessin de mettre en œuvre :

- Un projet de cluster agricole « station V » situé chemin des 40 Arpents, (DPEMC2)
- Un projet mixte logements, hébergement et activités économiques situé rue de la Plaine (DPEMC3).

1-2 Le Cadre administratif et juridique

L'enquête publique est régie par les codes, lois et règlements suivants :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'environnement, notamment ses articles : L.123-1 à L.129-19 ; L.581-14-1 et R.123-1 à R.123-46,
- Le code de l'urbanisme, notamment ses articles : L 153-49 et suivants et R 153-14 et suivants, L 153-54 et suivants et R153-8 et suivants ; R 153-15 ; L 300-6.

1-3 Composition du dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier mis à disposition du public sous format papier ou dématérialisé comporte les pièces suivantes pour chacune des DPEMC concernées :

Pièces du dossier	DPEMC 2	DPEMC3
Lancement de la procédure	Arrêté : 08/2022-URBA	Arrêté :11/2022-URBA
Dispense d'évaluation environnementale	Oui	Oui
Non réalisation évaluation environnementale	Délib : 2022/10-44	Délib : 2023/02-8
Compte-rendu réunion PPA	En date du 09/11/2022	En date du 26/01/2023
Arrêté prescrivant l'enquête publique	URBA 2023-01	URBA 2023-01
Note de présentation	Oui	Oui
OAP de mise en compatibilité	Oui	Oui
Extrait du règlement avant et après	Oui	Oui
Extrait du zonage avant et après	Oui	Oui
<b>Documents annexes</b>		
Annonces publiées dans le Parisien et le Courrier des Yvelines Attestations de parution des annonces de l'enquête publique dans le Parisien et le Courrier des Yvelines Le Rapport d'affichage de la Police Municipale daté du 16/02/2023 Plans annexes et de localisation des DPEMC 2 et 3.		

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023

A la demande du Commissaire-enquêteur, suite à la première observation inscrite sur le registre, un plan masse général comprenant la résidence senior et le projet DPEMC3 est inséré au dossier.

Le dossier est illustré mais les plans sont difficilement compréhensibles pour les « non-initiés », leur représentation est à petite échelle et ils ne favorisent ni l'appréhension, ni une lecture aisée des légendes. Les rues ne sont quasiment pas indiquées ce qui pose des problèmes de repérage.

## **1-2 Organisation et déroulement de l'enquête**

### 1-2-1 Ordonnance de nomination du commissaire enquêteur.

En date du 19 janvier 2023, la Présidente du Tribunal de Versailles désigne M. Bruno FOUCHER en qualité de Commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet n°2 et n°3 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint Nom La Bretèche (Décision n° E23000003/78). Cette désignation lui est notifiée par lettre en date du 23 janvier 2023.

### 1-2-2 Arrête d'ouverture d'enquête

Les modalités de l'enquête ont été fixées en concertation avec le Commissaire-enquêteur et publiées dans l'arrêté URBA 2023-01 du 08 février 2023. Outre le rappel du cadre législatif dans lequel s'insère l'enquête, cet arrêté précise notamment :

- L'objet et la durée de l'enquête, 37 jours consécutifs, du mardi 6 mars au 11 avril 2023
- Les modalités de publicité de l'enquête publique, d'affichage de l'avis d'enquête et d'insertion dans les journaux
- Les lieux de l'enquête
- Les heures de consultations du dossier aux horaires d'ouverture de la mairie de Saint-Nom-la-Bretèche durant les 37 jours d'enquête,
- Les permanences du Commissaire-enquêteur,
- Les modalités de clôture, de transmission du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur,
- La mise à disposition du public du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

### 1-2-3 Visite des lieux

En présence de M. PARFAIT et Mmes LEVEQUE et PERRET-GENTIL, le commissaire - enquêteur a effectué une visite des sites concernés par la DPEMC 2 et 3 en date du 09 février 2023.

### 1-2-4 Mesures de publicité et information du public

#### a) Mesures de publicité

En application de l'article 8 de l'arrêté « Mesures de publicité », les dispositions suivantes ont été appliquées :

- Par affichage : L'avis d'enquête publique a été affiché à la mairie et sur les panneaux d'affichage municipaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de cette dernière. (Rapport de constatation n° 202300 007 de la police municipale en date du 16 février 2023).
- Par voie de presse : L'information par insertion d'avis dans au moins deux journaux régionaux, 15 jours avant le début de l'enquête et huit jours après le début de l'enquête. Les insertions suivantes ont eu lieu dans les conditions énoncées dans les journaux suivants :
  - Le Parisien le 14 février et 09 mars 2023.
  - Le courrier des Yvelines le 15 février et 08 mars 2023

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

b) Information du public : mise à disposition du dossier d'enquête  
Pendant toute la durée de l'enquête, un dossier en format papier est disponible en mairie de Saint-Nom-la-Bretèche aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Les observations du public pouvaient être consignées :

- Sur le registre d'enquête papier, dûment signé par le Commissaire-enquêteur, en mairie de Saint-Nom-la-Bretèche, siège de l'enquête et durant les permanences du Commissaire-enquêteur.
- Sur le registre électronique à l'adresse : [enquetepublique@mairiesnlb.fr](mailto:enquetepublique@mairiesnlb.fr).
- Ou envoyées par courrier à l'adresse de la mairie de Saint-Nom-la-Bretèche, siège de l'enquête, à l'attention du Commissaire-enquêteur.

### **1-3-Déroulement de l'enquête publique**

#### **1-3-1 Permanence du Commissaire-enquêteur**

Conformément à l'arrêté URBA 2023-01 du 08 février 2023 prescrivant ladite enquête publique, le Commissaire enquêteur a assuré quatre permanences à savoir :

- Le lundi 6 mars de 14h30 à 17h00
- Le samedi 18 mars de 9h30 à 12h00
- Le mercredi 29 mars de 9h30 à 12h00
- Le mardi 11 avril de 14h30 à 17h00

Le registre d'enquête a été paraphé le 03 mars 2023 par le Commissaire-enquêteur. Durant le déroulement de l'enquête, la commune de Saint-nom-la-Bretèche a communiqué au Commissaire-enquêteur une copie du registre et des courriers et courriels à son intention.

#### **1-3-2 Comptabilisation des observations.**

Durant la période d'enquête, 18 personnes se sont exprimées sur les projets 2 et 3 dont 5 par courriels annexés au registre d'enquête publique. Un dernier courriel est arrivé cinq minutes après la clôture de l'enquête. Ce dernier a été pris en compte par le Commissaire-enquêteur et annexé au registre de l'enquête.

On relève 24 observations, numérotées de 1 à 19 et indexées « a » si elles se rapportent au projet DPEMC2 et « b » si elles concernent le projet DPEMC3. Cependant, aucune observation n'a été émise sur les modifications des articles du PLU qui seraient ultérieurement modifiés.

#### **1-3-3 Clôture de l'enquête et transfert des dossiers et registres.**

Le 11 avril 2023, à l'expiration du délai énoncé dans l'arrêté URBA 2023-01 du 08 février 2023, le Commissaire-Enquêteur, en présence de M. PARFAIT, 2<sup>ème</sup> adjoint délégué aux travaux et à la qualité de vie, clôture l'enquête publique. Parallèlement, l'enquête est clôturée sur le registre dématérialisé de la commune.

#### **1-3-4 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponses**

Ce procès-verbal est établi en deux exemplaires dont l'un est remis en main propre à M STUENIA, maire de Saint Nom la Bretèche, le 20 avril 2023 au cours d'une réunion de présentation des observations énoncées dans le procès-verbal à laquelle a assisté M. PARFAIT, 2<sup>ème</sup> adjoint délégué aux travaux et à la qualité de vie

Le mémoire en réponse de la Commune a été reçu par courriel en date du 05 mai et par courrier en date du 11 mai 2023.

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

## II Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU n=°2 (DPEMC 2)

### 2-1 Nature et caractéristiques du projet station « V »

Le projet de mise en comptabilité par déclaration de projet n=2 (DPEMC 2) du PLU de Saint Nom la Bretèche a pour objet de permettre la réalisation du projet dit de la station « V ». Il s'agit de la mise en place d'un incubateur de start-ups dans le domaine agricole de la ferme horticole Thèart à l'ouest du territoire communal en limite du chemin des 40 Arpents, sur la plaine agricole de Saint -nom-la-Bretèche. Le projet se développe sur un site déjà occupé par des serres. « Les constructions envisagées seront regroupées pour former un hameau agricole et éviter le mitage des terres, les constructions s'accompagneront d'espaces paysagers, d'un bassin de récupération des eaux, de clôtures végétales afin de garantir une bonne insertion dans le site ».

Les évolutions du PLU envisagées dans le cadre de la présente mise en comptabilité consistent à modifier le règlement de la zone « A » du PLU en créant des dispositions spécifiques au secteur, à savoir :

Créer un secteur de taille et de capacité limitée « AsV » dédié au secteur de projet sur les parcelles ZB 85,86 et 87 en affectant une règle d'emprise au sol maximale des constructions à 60% de l'unité foncière, permettant d'encadrer strictement la réalisation du projet « station V » de 16.000m<sup>2</sup> de serres, 1.000m<sup>2</sup> de hangars agricoles et 350m<sup>2</sup> de laboratoires.

Modifier les règles des articles suivants de la zone A :

- Article 1 : Occupations interdites : en secteur AsV, toute construction ou installation qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.
- Article 2 : Occupation du sol autorisée sous conditions : en complément des règles de la zone A, sont également autorisées dans le secteur AsV : les constructions destinées aux bureaux nécessaires au fonctionnement des activités à condition de respecter la programmation fixée dans l'OAP.
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives : en secteur Asv : les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives
- Article 9 : Emprise au sol : en secteur AsV : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

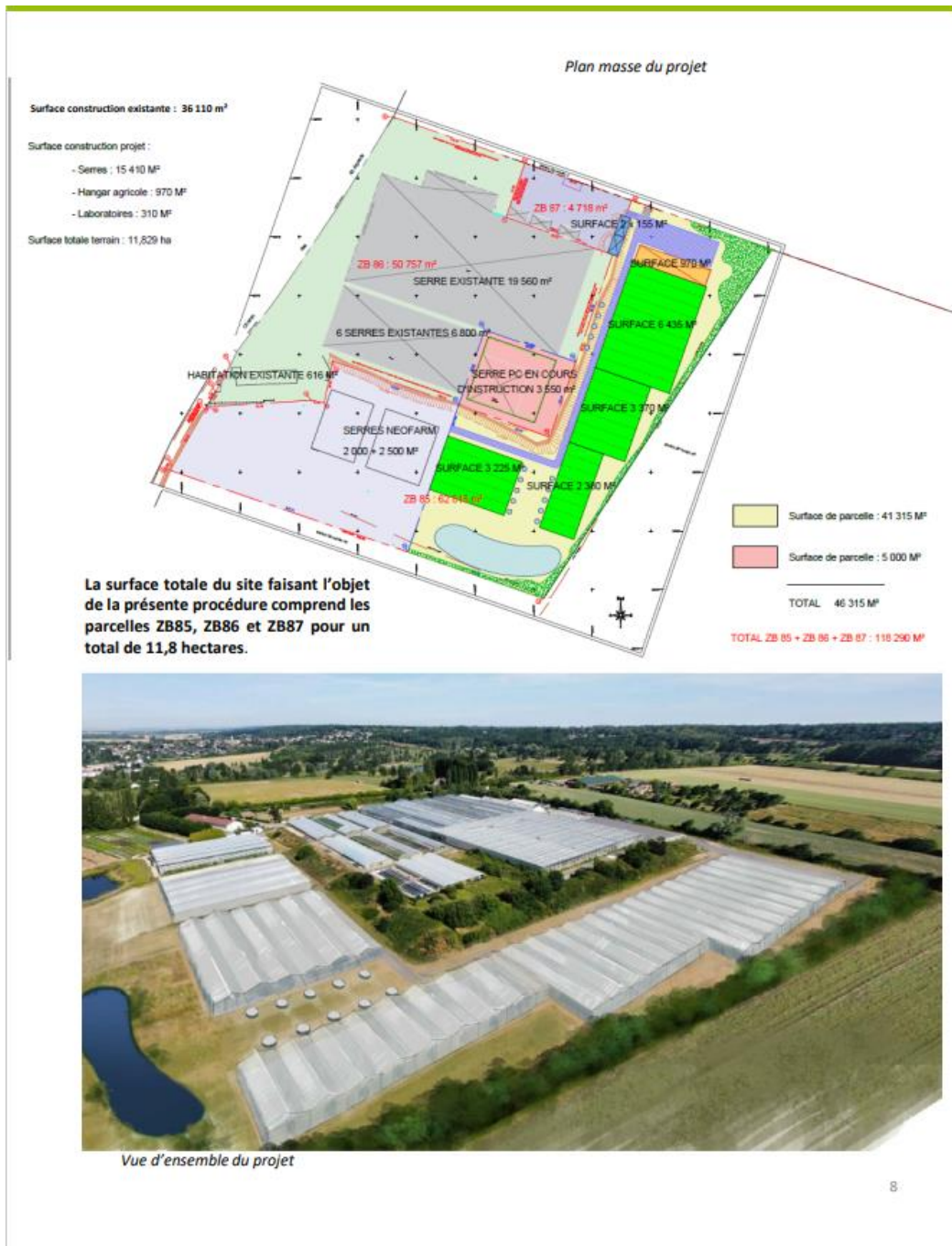
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – STATION V



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

4

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023



## 2-2 Le caractère d'intérêt général du projet

Avec ce projet, l'objectif poursuivi par la commune est de déployer sur son territoire de nouvelles pratiques agricoles et de développer une alimentation plus saine pour la santé, par l'accueil de 25 nouvelles startups de l'agri « food tech ». Les emplois locaux créés à terme autour de 160 à 200 personnes, seront à forte valeur ajoutée, en majorité de formation supérieure.

## 2-3 Comptabilisation des observations concernant le projet DPEMC2

Le projet DPMCE n° 2 a fait l'objet de 7 observations – 3a; 5a; 6a; 7a; 8a; 9a et 17a - représentant 4 avis favorables et 1 avis défavorable. Aucune remarque ne porte sur les modifications règlementaires de la zone A.

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023

## 2-4 Evaluation environnementale MRAe.

La Mission régionale de l'autorité environnementale de l'Ile de France, dans son avis n°MRAe DKIF-2022-155 du 27 juillet 2022, déclare que la déclaration de projet n° 2 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint Nom-la-Bretèche n'est pas soumise à évaluation environnementale.

## 2-5 Avis des Personnes publiques associées

Le dossier d'enquête a été transmis à l'ensemble des PPA accompagné d'une invitation à un réunion d'examen conjoint en Mairie le 9 novembre 2022.

- Chambre d'Agriculture : avis favorable accompagné d'une remarque sur l'aménagement de la voirie de desserte à laquelle la commune a répondu favorablement.
- Mairie de Noisy le Roi : avis favorable, la commune ayant précisé qu'il y aura un prolongement de l'aménagement paysager actuel afin de préserver l'esthétisme et la vue depuis le RD307.
- DDT 78 : Avis favorable, la commune ayant précisé que les déchets rejetés par le laboratoire seront traités par la petite station d'épuration.
- Communauté de Communes Gally-Mauldre : pas de remarque sur le projet.
- CNPENAF : avis favorable reçu en date du 01/12/22
- Commission locale de l'Eau : avis favorable
- Chambre de Commerce et de l'Industrie 78 : avis favorable reçu en date du 15/11/2022.

## 2-6 Analyses des observations et mémoire en réponse de la commune et du maître d'ouvrage

Les remarques formulées sur le projet se répartissent en 3 thèmes à savoir :

- L'accès au site
- L'environnement et l'intégration paysagère
- Le développement durable

Les observations ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse intégré par le commissaire-enquêteur dans le présent rapport pour la partie se rapportant à la station « V » complété des réponses du maître d'ouvrage et de la commune et de ses propres commentaires  
Pour des raisons de clarté les réponses du maître d'ouvrage figurent en bleu clair et celle de la commune en bleu foncé.

### a) L'accès au site et le stationnement (Observations 9a)

L'accès aux installations présentes et futures se fait par le chemin des 40 Arpents qui dessert par ailleurs un centre hippique et des habitations. L'augmentation de la fréquentation du site pose la question de l'aménagement du chemin des 40 Arpents, de son intersection avec la RD 307 et du nombre de places de stationnement prévues.

Cette observation rejoint celle émise par la Chambre d'Agriculture pour laquelle la Mairie a répondu qu'un aménagement de la voirie va être étudié. Il a été aussi demandé au Département de prévoir un tourne-à-gauche.

### Remarque du Commissaire-enquêteur :

Au regard de l'importance du programme prévu – à terme, arrivée de plus de 250 personnes, le Commissaire-enquêteur demande au maître d'ouvrage d'apporter des précisions quant au calendrier de réalisation des travaux de voirie sur le RD 307 et sur le chemin des 40 Arpents, de préciser graphiquement la position de la future aire de stationnement et la nature des matériaux utilisés pour cette dernière.

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--



### Réponse de la Ferme Horticole Theart :

- Voirie de desserte : le projet amène à reconsidérer l'aménagement de l'accès au chemin des 40 Arpents par, à minima, un-tourne-à-gauche sur la RD 307 et à reprendre la voirie des 40 Arpents qui fait limite mitoyenne des communes de Saint-Nom-la-Bretèche et de Feucherolles.
- Aménagement paysager : la note projet PLU / Ferme Horticole Theart, décrit dans la page 3 de l'OAP, le parti retenu pour l'insertion du projet dans son environnement. Elle souligne la prise en compte et le respect de la charte paysagère de la plaine de Versailles et des préconisations en la matière données par le PLU de Saint-Nom-la-Bretèche. (Cf plan haies annexe 5-5 p31 )
- Calendrier de réalisation des travaux de voirie sur la RD 307 et le chemin des 40 Arpents : La ferme horticole Theart n'a pas la main sur ce calendrier mais souhaite une réalisation dès que possible en fonction du programme.
  
- Aire de stationnement et matériaux utilisés pour le projet :  
Le projet prévoit une surface de stationnement, une zone de retournement et de stockage de matériel agricole et horticole représentant au total 6700 m<sup>2</sup> comme indiqué sur le plan annexé à la note. Cette aire sera réalisée en grave drainante.  
L'ensemble des startups se développant sur le site souhaite une desserte régulière du site par les transports en commun et privilégie les transports doux depuis la station V et aux gares de proximité ainsi que le co-voiturage. Le grand parking initial du site, non concerné par le projet DPMEC2, pourra accueillir une bonne partie des nouveaux collaborateurs de l'extension.

### Réponse de la Commune :

Il est difficile pour la commune d'apporter des réponses précises sur le calendrier travaux de réalisation de la voirie sur la RD 307, celle-ci relevant de la compétence du département des Yvelines. Toutefois la commune a déjà contacté deux fois les services du département et une visite sur place a été réalisée avec les services techniques afin d'examiner la faisabilité au niveau de l'emprise de la voirie.

L'emprise après busage du fossé côté Sud devrait permettre la réalisation d'un-tourne-à-gauche. Concernant la réfection de la voirie du chemin des 40 Arpents : la commune s'est engagée à étudier cette possibilité. Afin de déterminer la nature des travaux, il convient de répertorier avec le maître d'ouvrage le type et la nature du trafic attendu. La voie étant partagée avec la commune de Feucherolles, il conviendra d'établir une convention avant la réalisation des travaux. En l'absence d'étude et de solution validées à ce jour, la commune n'est pas en capacité à ce stade de fournir un calendrier des travaux.

Les communes conjointement réaliseront l'entretien courant de cette voie.

Concernant l'aire de stationnement, comme indiqué sur le plan p.8 du rapport de présentation de la DP n°2, celle-ci est prévue sur la partie Nord-Est du site sur une surface de 4.250 m<sup>2</sup> soit l'équivalent d'1 place de stationnement pour 2 actifs (ratio de 25 m<sup>2</sup> par place dégagement compris). Le revêtement de l'aire de stationnement, des zones de stockages et de retournement est envisagé en grave drainante.

Par ailleurs, la commune a demandé et obtenu de la société TIER qui a installé le service de location de vélos et de trottinettes, d'implanter une station sur le terrain de la ferme horticole de Theart ce qui permet de relier en mode doux la commune et la gare grâce aux pistes cyclables existantes.

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

### **Appréciation du Commissaire-enquêteur.**

Conscient que la réalisation d'un tour à gauche sur la RD 307 dépend de la compétence du Département des Yvelines et que la réfection du chemin des 40 Arpents est partagée avec la commune de Feucherolles, le Commissaire-enquêteur relève par les démarches énoncées dans les réponses ci-dessus, la volonté de la Commune associée au Maître d'ouvrage que les travaux puissent se faire en parallèle de la station « V » ou tout au moins dans les meilleurs délais.

Il est pris acte de la volonté de la ferme Horticole d'engager les utilisateurs de la stations V dans des modes de transport alternatif et de la contribution de la commune prévoyant l'installation d'un service de location de vélos et trottinettes sur le site et à la gare grâce au maillage des pistes cyclables.

Le projet respectera la charte paysagère de la plaine de Versailles et les préconisations en la matière imposées par le PLU de Saint-Nom-la-Bretèche.

### **b) Les activités développées sur le site : (observation 9a)**

Il est remarqué l'incohérence, dans les documents présentés, des superficies à construire. Ce constat a été aussi relevé par la Chambre d'Agriculture.

### **Remarque du Commissaire-enquêteur :**

Néanmoins et bien que les différences de superficie soient minimales et n'induisent pas une incompréhension du projet, le Commissaire-enquêteur demande au maître d'ouvrage de préciser la surface de plancher totale et de la décliner par composantes du projet soumises à permis de construire à savoir les serres, les hangars agricoles et les laboratoires.

### **Réponse de la Ferme Horticole Theart :**

Surface totale de plancher : elle est indiquée dans la note de présentation en page 8, comme suit :

- Serre : 15.410 m<sup>2</sup>
- Hangar agricole : 970m<sup>2</sup>
- Laboratoire : 310m<sup>2</sup>

### **Réponse de la Commune :**

Comme indiqué ci avant, les surfaces réelles sont celles figurant en page 8 conformément aux chiffres ci-dessus.

D'autres chiffres apparaissent, en particulier sur les documents de l'OAP. Ils sont notés « environ » et reprennent les arrondis des chiffres ci-dessus parce que, sur ce document, l'objectif est de fixer les grandes orientations du projet sans pour cela figer le projet au m<sup>2</sup> près. Ceux-ci ne peuvent pas être changés sans rendre l'OAP inapplicable.

Dans tous les cas, les chiffres cités restent en ligne avec ceux annoncés et ne remettent pas en cause les objectifs de la déclaration de projet.

### **Appréciation du Commissaire-enquêteur.**

Les réponses apportent les éclaircissements sur le programme de l'OAP.

### **c) L'environnement et l'intégration paysagère (Observations 3a, 9a et 17a)**

Le projet prévoit plus d'un hectare et demi de nouvelle artificialisation des sols. Il n'y a aucune différence de ce point de vue entre des serres agricoles et un vaste parc de stationnement d'hypermarché. Est-il prévu une compensation équivalente ?

Le traitement paysager ne « fait l'objet d'aucun soin ».

#### Remarque du Commissaire-enquêteur :

Bien que l'on pourrait évoquer la notion d'artificialisation partielle des sols, en particulier pour les serres sous plastique (partant du principe que celui-ci peut être ôté), la définition de l'artificialisation des sols de la loi Résilience conduit à considérer les serres comme du bâti. Le Commissaire-enquêteur demande si des mesures compensatoires sont envisagées en application de la directive H2.2 « lutter contre l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain » du Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) de la Communauté de Communes Gally Mauldre, approuvé le 15 février 2023. Si oui lesquelles ?

Le document soumis à l'enquête publique au chapitre 3 « orientation d'aménagement et de programmation mise en compatibilité » précise les différents traitements paysagers des limites foncières, des clôtures et des espaces libres.

#### Réponse de la Ferme Horticole Theart :

1,5 hectares environ d'artificialisation des sols :

Traitement paysager : voir 2-2-1 ci-dessus ainsi que les photos de référence annexées. (Remarque : les photos montages 'vue d'oiseau' ne reflètent pas la réalité des vues de la 307 au sud ou de la lisière de la forêt de Marly au nord. Les plantations qui seront réalisées en périmétrie du projet le masqueront comme actuellement celles existantes 'naturellement' masquent les serres anciennes du site.)

Mesure de compensation « lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain » et plan air climat énergie territorial : je ne comprends pas la remarque liée à l'étalement urbain. Nous sommes ici en zone agricole et si le maraîcher et l'horticulteur ne peuvent plus construire, comment nourrir la ville ?

#### Réponse de la Commune :

A ce stade de l'étude, aucune mesure compensatoire n'est envisagée conformément au PLU en vigueur qui ne l'impose pas. L'orientation H2 du PCAET mentionnée concerne les projets d'Habitat et fait référence aux secteurs d'extension de l'urbanisation. Les exploitations agricoles ne sont pas concernées par cette mesure. Il est rappelé que les revêtements envisagés par le projet sont perméables et ne conduisent pas à une artificialisation totale des sols au sens de la loi Climat et résilience. Par ailleurs, la réalisation du projet nécessite ces évolutions, des mesures compensatoires seraient de nature à compromettre le développement global des activités horticole du site et de l'agriculture en général.

#### Appréciation du Commissaire-enquêteur.

L'article 192 de la loi Climat et résilience définit l'artificialisation comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage." Dans le cas présent, la couverture des serres entraîne une réduction des fonctions hydriques du sol. Le débat n'étant pas tranché au niveau national, le Commissaire-enquêteur souscrit à la remarque du maître d'œuvre et de la Commune.

#### d) Le développement durable (observation 9a)

Le projet ne comporte aucun chapitre relatif au développement durable – autonomie en électricité

#### Remarque du Commissaire-enquêteur :

La description générale du projet de la station « V » met l'accent sur les technologies innovantes dans le domaine agricole. Ne serait-il pas opportun que ce projet soit aussi exemplaire dans sa réalisation par la pose de panneaux solaires sur les hangars et les laboratoires comme le suggère le « PCAET » de la Communauté de Communes Gally Mauldre dans ses prescriptions EX1.4 « réaliser des zones d'activités exemplaires sur le plan environnementale et énergétique ?

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

Réponse de la Ferme Horticole Theart :

Autonomie en électricité : le site de la ferme horticole Theart est depuis septembre autonome à 80% de ses besoins énergétiques grâce à l'installation d'une cogénération vertueuse qui produit aujourd'hui 240kVA.

Exemplarité dans la réalisation de construction par la pose de panneaux solaires sur hangar et laboratoire :

La consommation énergétique de chaque projet accueilli par la Station V est très variable et restera à la marge sous les serres objet du DPMEC 2. Cependant la mise en place de panneaux solaires est à l'étude. L'orientation Est / Ouest des serres du projet en atteste. Tout cela sous réserve des autorisations de l'inspection des sites et la DDT.

Réponse de la Commune :

La commune souscrit à cette demande et va encourager le porteur de projet dans cette voie tout en prenant en compte les installations déjà existantes sur ce terrain.

**Appréciation du Commissaire-enquêteur.**

Le Commissaire-enquêteur prend acte de la volonté du maître d'ouvrage de poursuivre les investissements pour une plus grande autonomie énergétique.

Par ailleurs, le Commissaire-enquêteur constate la volonté partagée entre la Ferme Horticole Theart et la commune de Saint-Nom-la-Bretèche de réaliser un projet vertueux « éco-responsable ».

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023

### III Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU n=°3 ( DPEMC 3).

#### 3-1 Nature et caractéristiques du projet

Le projet de mise en comptabilité par déclaration de projet n=3 (DPEMC 3) du PLU de Saint Nom la Bretèche a pour objet de permettre la réalisation d'un programme mixte composé de logements et d'activités rue de la Plaine en remplacement du parc d'activités du Vivier construit dans les années 90. En effet ? les bâtiments qui la composent ne sont plus adaptés à la demande et aux besoins des entreprises actuelles. Par ailleurs, ces locaux de conception ancienne sont obsolètes en termes de performances thermiques et difficilement restructurables.

Cette mise en compatibilité consiste principalement à :

- Modifier le règlement de la zone urbaine UX dédiée à l'activité économique en créant un sous-secteur UXb couvrant le site de l'opération afin d'autoriser la réalisation de logements et de fixer les règles de stationnement,
- Créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dont les prescriptions portent sur l'emprise au sol, les gabarits des nouvelles constructions, sur la conservation d'environ 30% de la parcelle en pleine terre et le maintien des lisières paysagères.
- Cette nouvelle OAP ne remet pas en cause la réalisation des objectifs du PADD et n'implique aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet prévoit un programme mixte d'environ 70 logements locatifs avec locaux commun de services pour 5000m<sup>2</sup> de plancher, 4 logements pour seniors en habitat partagé avec services (Coliving) pour une surface d'environ 800m<sup>2</sup> et un bâtiment d'activités et bureaux pour une surface d'environ 2000m<sup>2</sup> de plancher. Le projet est complété par la création d'un parc de stationnement commun aux différentes activités.

Les évolutions du PLU envisagées dans le cadre de la présente mise en comptabilité consistent à modifier le règlement de la zone UX du PLU en créant des dispositions spécifiques au secteur à savoir de :

- Article 2 : Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières
- Article 12 : Stationnement

Il est à noter que le rapport de présentation ne met pas en perspective le projet de la résidence senior mitoyen qui doit être construit sur la zone humide et qui a reçu un avis favorable à la suite d'une enquête publique en date du 18 février 2019.



Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023

### 3-2 Comptabilisation des observations concernant le projet DPEMC3

Le projet DPMCE n° 3 a fait l'objet de 17 observations – 1b, 2b, 4b, 5b, 6b, 7b, 8b, 9b, 11b, 12b, 13b, 14b, 15b, 16b, 17b, 18b et 19b - représentant 3 avis non opposés au projet et 5 avis défavorables. Aucune remarque ne porte sur les modifications réglementaires.

### 3-3 Evaluation environnementale MRAe.

La Mission régionale de l'autorité environnementale de l'Ile de France, dans son avis n°MRAe DKIF-2022-008 du 01 décembre 2022, déclare que la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint Nom-la-Bretèche n'est pas soumise à évaluation environnementale.

### 3-4 Avis des Personnes publiques associées

Le dossier d'enquête a été transmis à l'ensemble des PPA accompagné d'une invitation à un réunion d'examen conjoint en Mairie le 26 janvier 2023.

- Conseil Départemental Pôle territorial : demande si le projet comporte des logements sociaux. La Commune précise que le projet n'en comporte pas.
- Communauté de Communes Gally-Mauldre : questionne le maître d'ouvrage sur le nombre de places de stationnement, sur la perméabilité des aires de stationnements, des voies de circulation, la définition de l'architecture bioclimatique et l'intégration de certaines réflexions menées dans le cadre du « PCAET » de la Communauté de Communes Gally Mauldre.

La Commune et l'opérateur « Linkcity » en charge de la rénovation de cette zone précisent :

- Le nombre de places de stationnement sera conforme au PLU, ces places seront prévues en revêtement ECOVEGETAL,
- Les bâtiments sont qualifiés « bioclimatiques » compte-tenu de leur exposition et de la présence de toitures végétalisées,
- Le projet est conforme aux actions H1.3 « renforcer la qualité des travaux de rénovation et des constructions neuves, H2.2 lutter contre l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain, EX1.4 « réaliser des zones d'activités exemplaires sur le plan environnementales et énergétique et E1.1 « soutenir le développement d'activités économiques locales responsables... », ce en tenant compte des contraintes résultantes du projet.

DDT 78 questionne le maître d'ouvrage sur la composante logement. S'agit-il de logements et/ou d'hébergement, sur le nombre de places de stationnement et la hauteur des bâtiments ?

La Commune et l'opérateur « Linkcity » en charge de la rénovation de cette zone, précisent que les logements sont à destination d'habitation et non d'hébergement. Le nombre de places de stationnement sera conforme aux contraintes réglementaires du PLU et la hauteur maximale des constructions pourra être modulée en fonction de leur destination.

### 3-5 Analyses des observations et mémoire en reponse de la commune et du maître d'ouvrage

Les remarques formulées sur le projet se répartissent en 3 thèmes à savoir :

- L'insertion du plan masse du programme de la résidence senior
- L'intérêt du programme/réunion publique de présentation du programme DPEMC3/zone du Vivier, la zone humide dite du Vivier (observations : 2b, 8b, 12b, 15b, 17b et 18b)

-

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

- Le programme du projet et ses conséquences sur les voiries et les équipements publics.

Les observations ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse intégré par le commissaire-enquêteur dans le présent rapport pour la partie se rapportant à DPEMC 3 complété des réponses du maître d'ouvrage et de la commune et de ses propres commentaires

Pour des raisons de clarté les réponses du maître d'ouvrage figurent en bleu clair et celle de la commune en bleu foncé.

### 3-2-1 L'insertion du programme d'hébergement pour les seniors mitoyen de l'opération. (Observations 1b et 11b)

Les documents graphiques du projet ne comportent pas le projet de la résidence senior ce qui entraîne un manque de lisibilité et de précision sur l'urbanisation de cette zone.

#### Remarque du commissaire-enquêteur.

A la suite de cette remarque 1b, le plan de masse général comprenant le projet DPMEC3 et celui de la résidence senior ont été joints au dossier d'enquête à la demande du Commissaire-enquêteur. Ce programme de résidence senior a reçu un avis favorable en date du 18 février 2019 à la suite d'une enquête publique.

### 3-2-2 Intérêt général du projet /réunion publique de présentation des programmes DPMEC3/zone du Vivier. (Observations : 7b,8b,16b,17b,18b et 19b).

Même s'il n'est pas exprimé une opposition formelle au projet de restructuration de cette zone d'activité jugée « vielle et laide » et de son intérêt économique, il est demandé que les nouvelles constructions préservent et présentent des mesures de protection adéquate du reliquat de la zone humide. Néanmoins, cette opération interroge d'une part sur l'urbanisation de la commune assimilée à une bétonisation et à la perte de l'authenticité du village de Saint-Nom-la-Bretèche et d'autre part sur les conséquences du projet sur l'augmentation de la population et de la circulation.

Plutôt qu'une nouvelle artificialisation des sols, n'aurait-il pas mieux fallu envisager sur cette zone un parc naturel et écologique à côté de la résidence-seniors pour équilibrer construction et végétal ?

Ces remarques reprochent une absence de vision globale sur les développements futurs de la commune d'où la demande d'une réunion publique qui se justifie par 3 arguments afin de clarifier :

- La définition du programme de construction et la notion de logements locatifs
- Les objectifs de la mairie dans ce projet et sa vision à moyen terme
- Les projets de construction avec des plans et des explications et une présentation dans le journal municipal de Saint-Nom-la-Bretèche.

#### Remarques du Commissaire-enquêteur.

Les remarques ci-dessus montrent une incompréhension à la fois du « projet 3 » de son imbrication avec la résidence senior (imbrication non exposée dans le dossier de présentation), une forte sensibilisation sur la disparition de la zone humide du Vivier (hors périmètre de l'enquête) et des inquiétudes sur les développements futurs de de Saint-Nom-la-Bretèche.

La commune envisage-t-elle à la suite de la présente enquête (et ce quelles que soient les conclusions futures du Commissaire-enquêteur) de monter une réunion publique afin d'expliquer l'intérêt général du projet et ses composantes écologiques et/ou de réaliser une édition spéciale dans le journal communal portant sur l'ensemble de deux projets portés par le même opérateur Linkcity ?

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023



### Réponse de Linkcity :

Concernant les remarques sur le caractère « *bétonnissant* » du projet, il est à noter que la zone concernée est aujourd'hui intégralement artificialisée. Le projet vient en particulier améliorer le coefficient biotope à la parcelle, en intégrant des espaces verts de pleine terre, des toitures végétalisées et des places de stationnement perméables.

L'objectif du projet est, en particulier, le maintien des entreprises actuellement présentes sur le site depuis des années qui contribuent au dynamisme économique de la commune. Cet objectif est fixé au PADD.

Les locaux actuels mis à disposition de ces entreprises sont vieillissants, insatisfaisants en termes de performance énergétique et d'une architecture peu qualitative, en contradiction avec l'identité de la commune. Ce projet valorise ainsi la zone en proposant des bâtiments vertueux et adaptés aux usages des entreprises en place.

Concernant les inquiétudes quant à « *la perte d'authenticité du village de Saint-Nom-La-Bretèche* », le secteur du Vivier actuel présente des constructions des années 90, en désharmonie totale avec l'identité architecturale de la commune. Le projet prévoit quant à lui de retrouver cette architecture authentique propre à la commune de Saint-Nom-La-Bretèche, en intégrant notamment des façades en parement pierre meulière.

Linkcity est à la disposition de la commune pour monter et animer une réunion publique si besoin.

### Réponse de la Commune :

La commune a l'habitude de concerter avec sa population sur les projets d'aménagement depuis de nombreuses années. Le projet de résidence senior ayant fait l'objet de la DP 1 approuvé en octobre 2019 a déjà fait l'objet de réunions publiques et de présentation du projet à la population. Dans tous les cas, un article toujours présent sur le site internet de la ville est accessible.

La commune initiera une réunion publique avec le porteur de projet Linkcity sur l'ensemble du site. La date de cette réunion est prévue le 15 juin prochain en soirée.

En ce qui concerne l'aménagement de cette zone, il convient de préciser que les terrains sont des terrains privés que la commune ne maîtrise pas. Le propriétaire du terrain de la résidence seniors et celui du projet objet de la DP 3 sont deux entités différentes.

Par ailleurs le terrain concerné par la DP3 n'est pas sur la zone humide et le projet n'a aucune interférence avec la partie classée en zone humide. Seule la résidence senior faisant l'objet de la DP 1 est implantée sur la zone humide.

Bien que ce projet ait fait l'objet d'une longue procédure approuvée en octobre 2019, il faut rappeler qu'il a permis grâce à la commune de conserver et pérenniser une partie de cette zone humide destinée à être totalement détruite par le précédent projet de supermarché dont un permis avait été accordé par la municipalité précédente.

A la suite de notre demande, le propriétaire foncier du terrain objet de la DP 3, nous a informé de sa volonté de ne pas entreprendre de travaux de réhabilitation de ses bâtiments mais plutôt de valoriser son terrain au prix du marché.

De ce fait, la commune a souhaité un projet qui respecte l'esprit de la commune en maintenant une partie activités économiques en prolongement du bâtiment d'activité qui sera présent sur la parcelle mitoyenne, qui offre des logements en colocation pour les seniors en complément de ceux de la résidence senior adjacente et des logements de petites et moyennes tailles prêts à la location, avec services permettant ainsi de combler le manque dans notre commune de ce type de logements.

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023



La présence de services dont certains seront accessibles à l'ensemble des habitants tels que l'espace de travail partagé (coworking), par exemple, permet de maintenir un niveau de qualité d'offre aux cadres et employés et des logements directement disponibles dans le cadre d'une mutation ou d'une installation dans notre commune. Cette conception de logements est en ligne avec la présence d'entreprises nouvelles liée au développement de la zone Horticole Theart et de la proximité du quartier d'affaire de la Défense.

Le nouveau projet établi sur l'emprise même du quartier existant valorise ce site puisqu'il d'une part modernise les bâtiments et d'autre part réduit l'artificialisation du terrain de 37%, passant de 70% à 44% et améliore le coefficient biotope par surface (CBS) de la parcelle de 39%

### **Appréciation du Commissaire-enquêteur.**

Le Commissaire-enquêteur prend acte de la volonté de la commune à laquelle s'associe le maître d'ouvrage, de communiquer sur le projet lors d'une réunion publique prévue en date 15 juin 2023. Cette réunion publique devrait lever toutes les ambiguïtés entre le programme de la résidence senior et le présent projet.

### **3-2-3 La zone humide dite du Vivier (observations 2b,6b,9b,13b et 18b)**

On constate deux types de remarques portant sur la zone humide :

Celles qui expriment la volonté de son maintien en l'état, de sa protection dans un objectif de sauvegarde des enjeux environnementaux. Son urbanisation est considérée comme une catastrophe. Ces remarques indiquent un refus net de l'artificialisation des sols (Hors périmètre de l'enquête)

Celles qui portent sur le reliquat de la zone humide (après réalisation de la résidence senior objet de l'enquête publique de 2018) qui doit être protégé et maintenu en l'état.

### **Remarques du commissaire-enquêteur.**

Le projet de construction d'une résidence senior sur la zone humide du Vivier est mitoyen du secteur objet de la présente enquête. Ce projet a fait l'objet d'une enquête publique en 2018 (cf 3-4-1). Ces observations formulées peuvent être considérées hors sujet. Néanmoins, au regard de cette mitoyenneté et des objectifs poursuivis dans le PCAET, il est demandé à la Commune de préciser si les mesures compensatoires liées à la disparition d'une partie de la zone humide du Vivier sur la commune de Chavenay ont bien été arrêtées et de décrire les mesures de protection du reliquat de la zone humide qui seront prises par l'opérateur Linkcity lors des travaux de construction et de les expliciter.

### **Réponse de Linkcity :**

Linkcity bénéficie d'une autorisation environnementale délivrée par un Arrêté Préfectoral n°SE-2019-000274 du 23 octobre 2019. Cet arrêté définit les mesures compensatoires liées à la disparition d'une partie de la zone humide du Vivier et y impose un suivi pendant 20 ans. La mesure compensatoire principale permet de compenser la superficie de la zone humide réduite sur le site de projet à hauteur de 150%. Cette mesure permet également, de créer des habitats plus pérennes et plus favorables à la faune observée sur la zone humide actuelle et d'apporter une réelle plus-value écologique par rapport à la situation originelle.

Les mesures de protection du reliquat de la zone humide lors des travaux de construction sont reprises dans l'Arrêté Préfectoral et ci-dessous :

- La zone humide conservée sera balisée pour renforcer son maintien
- La principale menace des travaux sur les milieux aquatiques est la pollution par les particules fines. Afin d'éviter ceci, les eaux ruisselantes sur les zones en travaux devront être décantées avant tout rejet au milieu naturel. Ce procédé pourra être réalisé grâce à des bassins ou des cunettes artificielles.

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

- Tous les produits nécessaires pour les travaux (huiles, boues, solvants...) seront biodégradables.  
Les substances non naturelles et polluantes ne seront pas rejetées dans le milieu naturel et seront retraitées par des filières appropriées. Dans ce but, il pourra être mis en place une filière de récupération des produits/matériaux usagers. Les terres souillées seront aussi évacuées/retraitées et des analyses seront réalisées pour vérifier la non-pollution des sols.
- Les zones de stockage des lubrifiants et hydrocarbures utilisés par les engins de chantier seront étanches et confinées (plate-forme étanche avec rebord ou container permettant de recueillir un volume liquide équivalent à celui des aires de stockage). Les lubrifiants et hydrocarbures utilisés par les engins de chantier seront stockés dans des réservoirs en bon état, sur une aire de stockage imperméable et à l'abri des intempéries. Les réservoirs seront également équipés d'un bac de rétention (en cas de fuite). Des équipements seront mis à disposition pour limiter une dispersion en cas de fuite (par exemple des boudins absorbants). Le personnel utilisant ces produits sera formé sur leurs conditions de stockage et d'utilisation.
- L'équipe travaux va éviter de multiplier les chemins d'accès aux travaux et de constituer ces derniers d'une voie unique (pas de zones de croisement, ni de zone de retournement). Cela permettra de canaliser la circulation des engins durant la phase des travaux et donc de limiter une dégradation plus importante du sol.

#### Réponse de la Commune :

Les mesures compensatoires prévues sur la commune de Chavenay ont bien été arrêtées puisque le maître d'ouvrage est également propriétaire du terrain de la compensation et intégrées dans les travaux de reméandrage du ru de Gally, traités par Hydreaulys.

Les mesures de protection de la zone humide restante prises lors des travaux de construction sont celles prévues par l'arrêté préfectoral en autre :

- Un périmètre de protection de la zone humide sera mis en place (avec clôture) lors des travaux afin d'éviter que des matériaux de construction ou remblais / déblais ne soient déposés dans la zone humide, conformément aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation.
- La pérennisation de la zone humide conservée est assurée par l'opération d'aménagement particulière (OAP) du projet de la résidence senior (DPI) qui rend cette zone « intouchable » à l'avenir et qui permet de maintenir la mare originelle de cette zone.

#### Appréciation du Commissaire-enquêteur.

Les explications apportées par la commune et le maître d'ouvrage permettent de se faire une idée précises des mesures qui seront prises pour préserver le reliquat de la zone humide. On ne peut que regretter l'absence de ces informations dans le dossier de présentation.

#### 3-2-4 Le programme du projet et ses conséquences sur les voiries et les équipements publics (observations 11b, 14b et 15b)

A) Le programme : la définition du programme questionne :

- Que signifie un programme mixte ?
- Quelles activités souhaitées ?
- Quelle est la signification de la notion de logements de passage ? S'agit-il d'un projet de logement social ?
- Quelles en seront les incidences sur les équipements communaux ?

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

b) Incidence sur la circulation : l'attention de la commune est attirée sur l'augmentation de trafic généré à terme par le projet et ses conséquences sur le schéma de circulation des rues avoisinantes (ronds-points, sens interdits, stationnement...)

Remarques du commissaire-enquêteur :

Les observations émises rejoignent celles émises par les PPA : La définition de « logement » doit être précisée par la commune, s'agit-il de logements locatifs destinés à l'habitation ou de l'hébergement temporaire, étant entendu qu'il ne s'agit pas de logement social conformément à la réponse apportée au Conseil Départemental Pôle territorial ?

Ce projet 3 et celui de la résidence senior doivent être analysés et quantifiés afin d'en estimer les effets induits sur les équipements publics et la circulation.

Qu'en est-il des propositions exprimées par le collectif « Bien vivre au Sud de St Nom » (observation11b).

Remarques complémentaires du commissaire-enquêteur.:

L'avis favorable à la déclaration de projet sur le secteur du Vivier (dossier E18000137/78 du 18 février 2019) était assorti de trois remarques dont l'une portait sur la hauteur maximale des constructions fixée à une hauteur de 8,60m pour les toits à deux pentes et 7,00m à l'acrotère pour les toits terrasses.

Le rapport de présentation du projet p11 énonce une hauteur réglementaire de 9,60 m. La DDE 78, dans ses remarques, note que le règlement ne mentionne qu'une hauteur maximale de 9,60m indistinctement de la destination.

La Commune précise dans sa réponse que cette distinction pourra être apportée. Au regard de la proximité des deux opérations, ne doit-il pas y avoir une cohérence des hauteurs des toitures au moins par la partie destinée au logement ?

La société Linkcity est titulaire du permis de construire de la résidence senior (PC 078 77 121) par transfert du 28 mars 2022. Ne serait-il pas opportun de repenser la circulation générale des 2 projets, d'envisager une mutualisation de l'usage des stationnements et d'améliorer l'insertion dans le site en particulier au droit du reliquat de la zone humide ?

Réponse de Linkcity :

a) Concernant la définition du programme :

Que signifie un programme mixte ?

Le programme prévoit plusieurs destinations de constructions, en particulier des logements et de l'activité. En cela, il est défini de « *programme mixte* ».

Quelles activités souhaitées ?

Les activités attendues prévoient d'être de la même nature que celles actuellement en place sur le Parc d'Activités du Vivier (ateliers de fabrication, Imprimerie, bureaux, etc...)

Quelle est la signification de la notion de logements de passage ? S'agit-il d'un projet de logement social ?

Les logements prévus par le projet ne sont pas des logements de passage. Il s'agit de logements loués prêt-à-vivre avec services intégrés. Les occupants pourront y résider plusieurs années.

Il ne s'agit pas d'un projet de logements sociaux.

Réponse de Linkcity aux remarques du Commissaire-enquêteur :

- Il s'agit de logements locatifs destinés à l'habitation et non à l'hébergement temporaire.

- Repenser la circulation générale des 2 projets Linkcity :

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

Le permis de construire de la résidence de services seniors (PC 078 571 21G0011) et le permis de construire du projet concerné par la DPMCE n°3 sont deux permis de construire distincts.

Le permis de construire de la résidence de services seniors (PC 078 571 21G0011) a été obtenu le 28 mars 2022 et est purgé de tout recours et de tout retrait administratif. La mise en œuvre de ce projet est prévue à la rentrée 2023.

Les 2 permis de construire rayonnant sur 2 zones distinctes du PLU de la commune, les hauteurs réglementaires appliquées ne sont ainsi pas les mêmes pour ces deux projets. En revanche, un travail collaboratif et des discussions ont été menées avec l'Architecte des Bâtiments de France nommé sur ce dossier, pour aboutir au projet concerné par la DPMCE n°3 et s'assurer d'une harmonie architecturale sur la zone, notamment en termes de cohérence volumétrique avec le projet mitoyen et le bâtiment d'activité a été revu afin de mieux s'intégrer (Cf plan joint PC05.05)

Ensuite, la circulation générale et l'articulation des voies d'accès aux 2 projets ont récemment fait l'objet d'une réflexion approfondie et de quelques adaptations, aboutissant à un schéma de circulation cohérent et adapté aux futurs usages de la zone. En effet, les voies de circulation sont prévues à double sens, d'une largeur minimale de 7 mètres. Les différents accès menant aux deux projets se répartissent, de part et d'autre, le long de la rue de la Plaine, qui est organisée de façon à faciliter et distinguer ces accès. L'aménagement de cette voie permet un schéma de circulation général entre les deux projets fluide et clair.

- Mutualisation de l'usage des stationnements :

Une Association Syndicale Libre permettra de définir les règles de gestion des équipements communs du secteur, et notamment des voies de circulation et des parcs de stationnement. Une mutualisation de l'usage des stationnements pourra donc être envisagée à posteriori dans le cadre de cette ASL.

- Insertion du projet au droit du reliquat de la zone humide

Le projet concerné par la DPMCE n°3 respecte le reliquat de la zone humide. En effet, la zone humide sera balisée par la mise en place d'une clôture, permettant de réguler l'accès tout en laissant passer la petite faune, conservant une continuité écologique entre les deux zones.

Également, nous avons implanté des espaces de pleine terre au droit de cette zone, permettant la plantation d'essences arborées et arbustives locales afin de conserver une zone boisée, favorable à la biodiversité et assurant la transition avec la zone boisée de la zone humide restante. Cet espace permet d'éloigner les constructions de la zone humide et de la protéger.

### Réponse de la Commune :

La définition logement est entendu comme des logements locatifs prêt à vivre avec services destinés à l'habitation. Il ne s'agit pas d'hébergement temporaire.

Les équipements publics sont en capacité d'absorber l'arrivée de cette nouvelle population car la capacité résiduelle des équipements est suffisante. La crèche est étendue de 55 berceaux à 79 et les écoles ont actuellement des salles de classe non affectées.

Les voiries desservant le site sont suffisamment dimensionnées pour permettre une desserte satisfaisante du projet. Le projet n'aura aucun impact sur la circulation des quartiers riverains et s'appuie sur la desserte principale de la déviation de la RD 307 récente et suffisamment dimensionnée pour accueillir un flux de 160 véhicules.

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023

Le collectif « Bien vivre au Sud de St Nom » nous a fait, entre autre plusieurs propositions de circulation du quartier.

La commune a retenu une de leur proposition qui consiste à renverser le sens unique sauf riverains Nord à Sud à Sud Nord et en plaçant le sens unique juste après l'entrée de la rue de la Plaine. Ces dispositions limiteront l'entrée du village à partir du rond-point Sud, évitant ainsi l'impact de la circulation sur les quartiers avoisinants.

#### Réponse de la ville aux remarques complémentaires du Commissaire-enquêteur :

La hauteur maximale autorisée est identique à celle de la zone du Vivier, aussi la cohérence des hauteurs des toitures est assurée. Le projet de la résidence senior et celui-ci n'ont pas de continuité visuelle parce que le reliquat boisé de la zone humide offre une rupture visuelle en revanche il faut assurer une certaine homogénéité entre les bâtiments logements et ceux de l'activité ce qui explique une hauteur uniforme. De plus, les quartiers résidentiels avoisinants sont à 9m donc en continuité avec la hauteur préconisée pour ce projet.

De plus, les bâtiments côté ouest, côté de la résidence senior sont plus bas d'environ 1m afin d'assurer la continuité avec celle-ci et le bâtiment d'activité.

Cette hauteur indispensable pour le bâtiment d'activité permet également de réaliser des stationnements et des locaux communs avec une hauteur suffisante au rez-de-chaussée. Néanmoins il pourra être précisé dans l'OAP que la cohérence des hauteurs de toiture pour le bâtiment de logement et la résidence senior localisée à proximité de l'opération devra être assurée.

La circulation générale des 2 projets a déjà été pensée de manière globale et une mutualisation de l'accès par la rue de la Plaine est déjà prévue.

A ce stade, la mutualisation des stationnements n'est pas envisageable car chaque projet doit respecter les règles de stationnement à la fois du PLU et du code de l'urbanisme. En revanche elle peut exister de fait à l'usage.

Une mutualisation entre les espaces de stationnement pour les 70 logements et pour les activités est déjà prévue à posteriori dans le projet faisant l'objet de la DP 3. (Cf réponse de Linkcity).

L'OAP prévoit que le projet préserve un aménagement paysager de pleine terre sur les franges du site du projet et garantisse des lisières paysagères végétalisées de qualité ; aussi l'environnement immédiat à proximité de la zone humide conservée sur le site voisin est protégé.

#### **Appréciation du Commissaire-enquêteur.**

Les informations énoncées dans les réponses ci-dessus par le maître d'ouvrage et la commune en particulier sur la notion de logement et leur vocation permet de clarifier le programme prévu. Les anglicismes utilisés pour définir l'usage des logements sont parfois abscons pour les non-initiés.

Le commissaire-enquêteur note la volonté de la commune de faire de ce nouvel ensemble associé à la résidence senior un quartier cohérent ayant sa propre identité. Comme pour la station « V » on note la volonté de réaliser un ensemble éco-responsable.

-

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

#### **IV Conclusion générale**

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la législation.

Le dossier d'enquête présenté est conforme aux exigences de la réglementation.

Les éléments de réponse apportés par la commune et les maitres d'ouvrages concernés permettent une meilleure appréciation des modifications proposées dans le cadre de la DPEMC2 et DPEMC3, tout en déplorant que certaines réponses apportées par la commune et le maitre d'ouvrage dans le cadre de la DPEMC3 sur la zone humide n'étaient pas intégrées dès l'origine dans le dossier de présentation.

Le présent rapport et les conclusions motivées qui suivent ont été rédigés en toute indépendance.

Le Commissaire-enquêteur remercie les élus et le personnel de la commune de Saint-Nom-La Bretèche pour leur accueil et leur disponibilité durant l'enquête.

Au Vésinet le 12 mai 2023

**Bruno FOUCHER**

Commissaire-enquêteur.

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--



## V Annexes

### 5-1 Arrêté URBA 2023-01 du 08 février 2023 prescrivant la mise à l'enquête publique sur les déclarations de projet n°2 et n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.



URBA 2023-01

#### ARRÊTÉ

**Prescrivant l'enquête publique sur les déclarations de projet n°2 et n°3 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**Monsieur Le Maire de Saint-Nom-la-Bretèche,**

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-19, L. 153-36 et suivants ;

**VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

**VU** l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;

**VU** la délibération n°2012-12/83 du Conseil Municipal du 20 décembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** la délibération n°2016-04/23 du Conseil Municipal du 04 avril 2016 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** la délibération n°2019/05-34 du Conseil Municipal en date 16 mai 2019 approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe IDF en date du 27 septembre 2022 décidant dans son article 1° que « la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de Saint-Nom-la-Bretèche n'est pas soumise à évaluation environnementale » ;

**VU** la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe en date du 01 décembre 2022 décidant dans son article 1° que « la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU de Saint-Nom-la-Bretèche n'est pas soumise à évaluation environnementale » ;

**VU** les comptes rendus des réunions d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et consultées sur les déclarations de projet n°2 et n°3 emportant mise en compatibilité du PLU ;

**VU** les pièces des dossiers soumis à enquête publique ;

**VU** la décision n° E23000003/78 en date du 19 janvier 2023 de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Bruno FOUCHER, en qualité de commissaire enquêteur ;

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 08/02/2023

#### ARRÊTE

##### Article 1° : Objet de l'enquête publique conjointe

Il sera procédé à une enquête publique conjointe sur les déclarations de projet n°2 et n°3 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche.

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

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

A l'issue de l'enquête publique, les projets de déclarations de projet n°2 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme seront soumis au Conseil Municipal pour approuver les mises en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, telles que présentées dans les dossiers soumis à enquête et éventuellement modifiées pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur.

Après approbation, le PLU mis en compatibilité deviendra exécutoire et opposable après transmission de celui-ci à l'autorité administrative compétente de l'Etat (article L 153-24 du code de l'urbanisme) et après avoir accompli les mesures de publicité et d'information prévues par les articles R 153-21 et R 153-22 du code de l'urbanisme.

##### Article 2 : durée de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du 6 mars 2023 au 11 avril 2023 inclus soit pour une durée de 37 jours consécutifs.

##### Article 3 : Désignation et qualité du commissaire enquêteur

Par décision n°E23000003/78, la présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Bruno FOUCHER, Président d'une société de promotion immobilière - Urbanisme, en qualité de commissaire enquêteur.

##### Article 4 : Constitutions des dossiers d'enquête publique conjointe

Les dossiers d'enquête publique conjointe portant sur les déclarations de projet n°2 et n°3 emportant mise en compatibilité du PLU comprennent les pièces et avis exigés par l'article R 123-8 du code de l'environnement, notamment les projets de DPMEC n°2 et n°3 du PLU incluant l'ensemble des documents administratifs afférents aux procédures de DPMEC du PLU.

Ainsi, les dossiers soumis à enquête publique conjointe se compose :

- De l'ensemble du projet DPMEC n°2 du PLU ;
- De l'ensemble du projet DPMEC n°3 du PLU ;
- Des avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 08/02/2023

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023

- Des comptes rendus des réunions d'examen conjoint avec les personnes publiques associées pour les DPMEC n°2 et n°3 du PLU ;
- De la note de présentation envoyée pour la saisine du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur ainsi que la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur ;
- Du présent arrêté d'ouverture d'enquête publique conjointe ;

**Article 5 : Modalités de consultation du dossier d'enquête publique conjointe**

Durant la période de l'enquête publique conjointe, l'ensemble des dossiers sur support papier seront consultables à la mairie de Saint-Nom-la-Bretèche.

Aux jours et heures d'ouverture habituels mentionnés ci-après :  
Horaires d'ouverture au public : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.  
Mercredi de 9h30 à 12h00, Samedi 18 mars 2023 de 9h30 à 12h00.

Ils seront également consultables en version numérique sur un poste informatique en mairie aux horaires et jours d'ouverture habituels mentionnés ci-dessus, conformément à l'article L 123-12 du code de l'environnement.

L'ensemble des dossiers d'enquête publique seront également consultables et téléchargeables sur le site Internet de la commune : <https://saint-nom-la-breteche.fr/>

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir les dossiers d'enquête publique auprès de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche.

**Article 6 : Observation et avis du public**

Le public pourra déposer ses observations et ses propositions pendant toute la période d'enquête selon les modalités suivantes :

- Sur le registre unique d'enquête publique conjointe au format papier, disponible en mairie aux jours et heures mentionnées ci-dessus ;
- Par mail à l'adresse suivante dédiée à l'enquête publique : [enquetepublique@mairiesnlf.fr](mailto:enquetepublique@mairiesnlf.fr) du 6 mars 2023 au 11 avril 2023 à 17h00 ;
- Par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Nom-la-Bretèche, 32 rue de la Fontaine des Vaux, 78860 SAINT-NOM-LA-BRETECHE ;
- En se rendant à une des permanences physiques effectuées par le commissaire enquêteur aux dates des permanences définies à l'article 7 du présent arrêté.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus ni de celles qui seraient émises en dehors de la période d'enquête publique. Il en est de même pour les observations ne concernant pas l'enquête publique ni de celles qui tiendraient des propos injurieux.

L'ensemble des observations et propositions du public formulé dans le registre d'enquête, reçu par courriers postaux seront consultables en mairie.

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-urc302-01-01  
Date de réception préfecture : 09/06/2023

L'ensemble des observations et propositions du public formulés par mail sera consultable sur le site internet de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche.

**Article 7 : Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales, à la Mairie de Saint-Nom-la-Bretèche, aux jours et horaires suivants :

- Lundi 6 mars de 14h30 - 17h00
- Samedi 18 mars de 9h30 - 12h00
- Mercredi 29 mars de 9h30 - 12h00
- Mardi 11 avril 14h30 - 17h00

**Article 8 : Mesures de publicité**

Un avis d'enquête publique conjointe faisant connaître l'ouverture de l'enquête et toutes ses modalités d'organisation conformément aux dispositions de l'article L 123-10 du code de l'environnement sera publié au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, à savoir LE PARISIEN et LE COURRIER DES YVELINES dans la rubrique « Annonces légales ». Une copie des avis publiés dans ces journaux sera annexée aux dossiers soumis à l'enquête publique.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune <https://saint-nom-la-breteche.fr/> ainsi que par voie d'affiches 15 jours au moins avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci sur la commune. Ces mesures pourront être complétées par d'autres procédés afin que le maximum de personnes puisse avoir l'information conformément à l'article R 123-11 du code de l'environnement.

Cet avis respectera l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement.

**Article 9 : clôture de l'enquête publique, rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur transmettra à M. le Maire dans un délai de trente jours maximum après l'expiration du délai d'enquête, le registre qu'il aura clôturé à l'issue de l'enquête publique conjointe accompagnés de son rapport et de ses conclusions motivées.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de 8 jours, M. le Maire ou son représentant et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de 8 jours court à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés. La commune dispose ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations, conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur transmet à la commune l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées avec le rapport et les conclusions motivées, en format papier et numérique. Il transmet également une copie du

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-urc302-01-01  
Date de réception préfecture : 09/06/2023



rapport et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, en format papier et numérique.

Dès réception du rapport et des conclusions motivées, la commune les adresse à la préfecture des Yvelines.

Le rapport de la commission d'enquête et ses conclusions seront tenus à la disposition du public à la mairie au format papier ainsi que sur le site Internet de la commune, pour une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

#### **Article 10 : Responsable de l'élaboration du PLU et demande d'informations**

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est Monsieur le Maire, Gilles STUDNIA, maire de Saint-Nom-la-Bretèche, par l'intermédiaire du service urbanisme de la mairie de Saint-Nom-la-Bretèche.

#### **Article 11 : Notification et exécution du présent arrêté**

Le service urbanisme est chargée de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressé à la Préfecture des Yvelines.

Fait à Saint-Nom-La-Bretèche, le 08 février 2023

Mis en ligne le 09.02./2023
Document rendu exécutoire le 09.02./2023
Certifié par le Maire
En tant que Maire et par délégation
du Chef de Service Général des Services
D. Pascal PARISSIER

Le Maire  
1<sup>er</sup> Vice-président de la communauté de  
communes Gally Mauldre

**Gilles STUDNIA**



Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

5-2 Arrêté de nomination du Commissaire-enquêteur. (Décision n° E23000003/78)

MINUTE

DECISION DU

19 janvier 2023

N° E23000003 /78

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire du 19 janvier 2023**

**CODE : type n° 1**

Vu enregistrée le 12 janvier 2023, la lettre par laquelle la commune de Saint-Nom-la-Bretèche demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*déclaration de projet n° 2 et n° 3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche ;*

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : M. Bruno FOUCHER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à la commune de Saint-Nom-la-Bretèche et à M. Bruno FOUCHER.

Fait à Versailles, le 19 janvier 2023.


La présidente,

  
Jenny GRAND FESNON



Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023

5-3 Rapport de constatation d'affichage par la Police Municipale de Saint-Nom-la-Bretèche en date du 16 février 2023

<b>POLICE MUNICIPALE</b>  <b>SAINT-NOM-LA-BRETECHE</b>	<b>REPUBLIQUE FRANCAISE</b>  <b>RAPPORT DE CONSTATATION</b>
<b>RAPPORT N° 202300 0007</b>	L'an deux mille vingt trois, le seize du mois de février,
<b>Objet : Constat d'affichage Avis enquête publique</b>	Nous soussigné(s), BCP Isabelle JOLLIN, Responsable du Service Police Municipale accompagnée du Gardien Stagiaire Ruddy URIE
<b>Carte Grise :</b> Date de délivrance : 1ère Mise en Circul. : Type de véhicule :	Agents de Police Judiciaire Adjointes, agréées et assermentées, en résidence à la Mairie de Saint-Nom-la-Bretèche En fonction à la Police Municipale de Saint-Nom-la-Bretèche Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de Saint-Nom-la-Bretèche Vu les articles 21, 21 2°, 21-1, 21-2, D14-1, 73 et 429 du Code de Procédure Pénale Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :
<b>Pièces Jointes :</b> Planche photographique	Ce jour le jeudi seize février deux mil vingt trois, nous sommes requis par le Service Urbanisme de notre commune afin de procéder aux constatations relatives aux mesures de publicité de l'enquête publique conjointe pour les projets DP MEC n°2 et DP MEC n°3 à compter du 06 mars 2023 et ce jusqu'au 11 avril 2023. Ces mesures consistent en l'affichage de l'"AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE" en divers points de la commune ainsi que sur les lieux d'implantation desdits projets. Précisons également qu'un article est paru sur cette enquête publique dans les journaux le Parisien et Le Courrier des Yvelines aux dates du 14/02/2023 et du 15/02/2023 et qu'un second paraîtra les 08/03/2023 et 09/03/2023.
<b>Destinataires :</b> - Monsieur le Maire - Monsieur le Chef de Service de la Police Municipale - Archives de la Police Municipale	En possession de l'avis d'enquête qui nous a été remis en mairie, nous nous transportons sur les lieux suivants et constatons l'affichage de cet avis d'enquête sur un papier jaune au format A2, apposé sur :  -Le panneau d'affichage Mairie route des Deux Croix -Le panneau d'affichage Bibliothèque chemin des Papillons -Le panneau d'affichage Golf/tuileries Bignon chemin du Golf -Le panneau d'affichage Valmartin situé angle Cour de Goupil -Le panneau d'affichage Bretèche/Boulevard des Plantes -Le panneau d'affichage Vallon de Chavenay angle rue de l'Orme -Une fenêtre de la maison des Associations route de Saint-Germain -La porte d'entrée du Pôle Sportif Teddy Riner rue Charles de Gaulle -La fenêtre porte entrée de l'espace JKM rue Arthur Rimbaud -Grillage de la ferme Horticoletheart chemin des 40 Arpents pour DP MEC n°2 -Pannocbeau rue de la Plaine DP MEC n°3
	Notons que des prises de vues photographiques des divers lieux d'affichage ont été réalisées et annexées au présent rapport. Joignons également un exemplaire de l'avis d'enquête réduit au format A4 ainsi que les attestations de parution dans les journaux susmentionnés.
	Rapport fait pour être transmis à Monsieur le Maire de
	Page n°1 - 2023 000007

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023

Saint-Nom-la-Bretèche à toutes fins utiles pour faire valoir ce que de droit.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait à saint-Nom-la-Bretèche  
Le 16 février 2023

Signature du rapport N°2023 000007

Les A.P.J.A. :



Vu et transmis,  
Le Chef de Service de Police Municipale

## 5-4 Attestations de parution



**MEDIALEX**

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX  
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

[annonces-legales@medialex.fr](mailto:annonces-legales@medialex.fr)

<https://www.medialex.fr>

De la part de : <b>Marine DECEROIT</b>	DESTINATAIRE : <b>COMMUNE DE ST NOM LA BRETECHE MAIRIE PERRET-GENTIL</b>
Date et heure d'envoi : 10/02/2023 09:35:19	Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : <b>73187043</b>

### ANNULE ET REMPLACE

## ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS  
DPEMC n°2 et n°3 du PLU - 1ER AVIS  
Ville de SAINT-NOM-LA-BRETECHE**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LE PARISIEN  
LE COURRIER DES YVELINES**

**YVELINES  
YVELINES**

**Le 14/02/2023  
Le 15/02/2023**

Vincent TOUSSAINT  
Directeur

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023



**MEDIALEX**

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX  
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

[annonces-legales@medialex.fr](mailto:annonces-legales@medialex.fr)

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Marine DECEROIT**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE ST NOM LA BRETECHE  
MAIRIE  
PERRET-GENTIL**

Date et heure d'envoi : 10/02/2023 09:33:18

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73187047**

## ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS  
DPMEC n°2 et n°3 du PLU – 2ème AVIS  
Ville de SAINT-NOM-LA-BRETECHE**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LE PARISIEN  
LE COURRIER DES YVELINES**

**YVELINES  
YVELINES**

**Le 09/03/2023  
Le 08/03/2023**

Vincent TOUSSAINT  
Directeur

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023



## 5-5 DPEMC 2 Image des haies



HAIES BOCAGERES



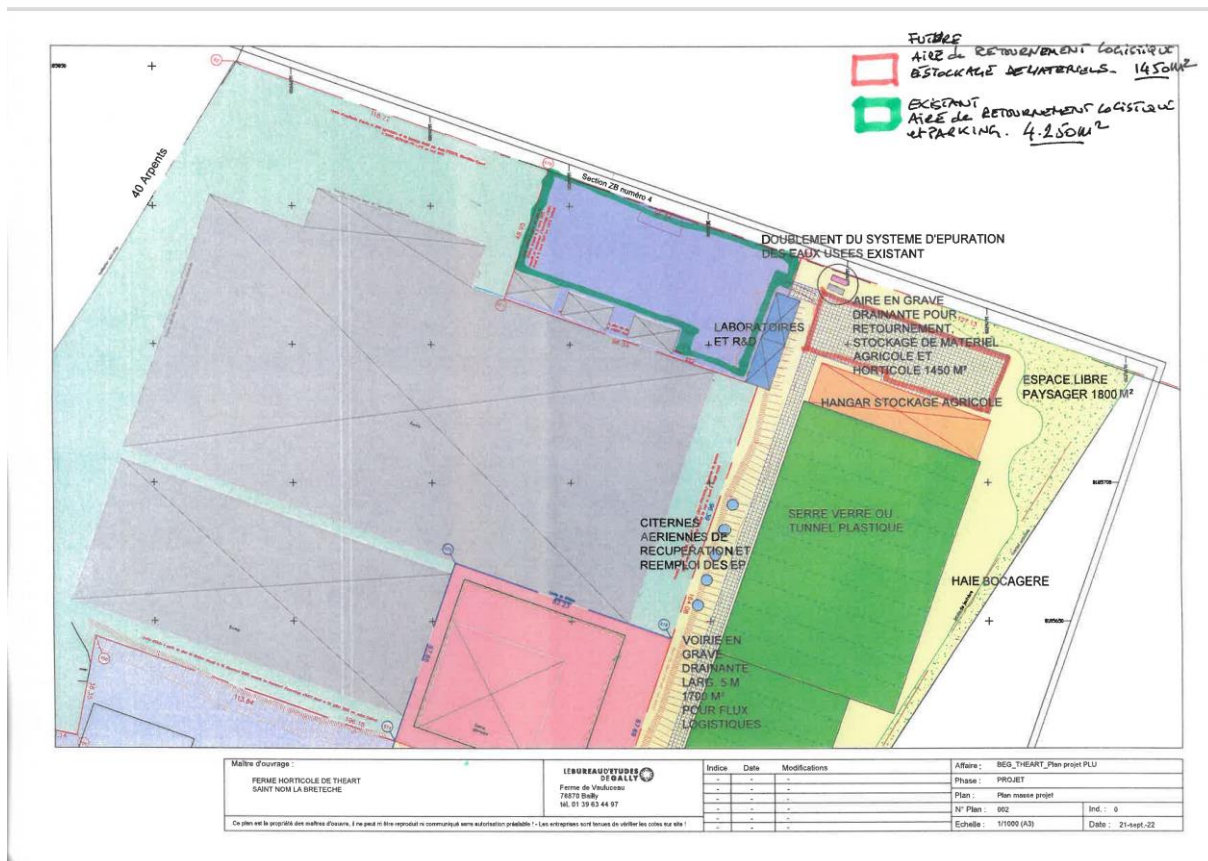
TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES



Maître d'ouvrage : FERME HORTICOLE DE THEART SAINT NOM LA BRETECHE	LES BUREAUX D'ETUDES DE GALLY Ferme de Vauluceau 78870 Gally tél. 01 39 63 44 97	Indice	Date	Modifications	Affaire : BEG_THEART_Plan projet PLU
		-	-	-	Phase : PROJET
Ce plan est la propriété des maîtres d'ouvrage. Il ne peut ni être reproduit ni communiqué sans autorisation préalable. - Les entreprises sont tenues de vérifier les cotes sur site.					Plan : MOODBOARD
					N° Plan : 006
					Ind. : 0
					Echelle : SANS
					Date : 21-sept-22

Accusé de réception en préfecture  
 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
 Date de réception préfecture : 29/06/2023

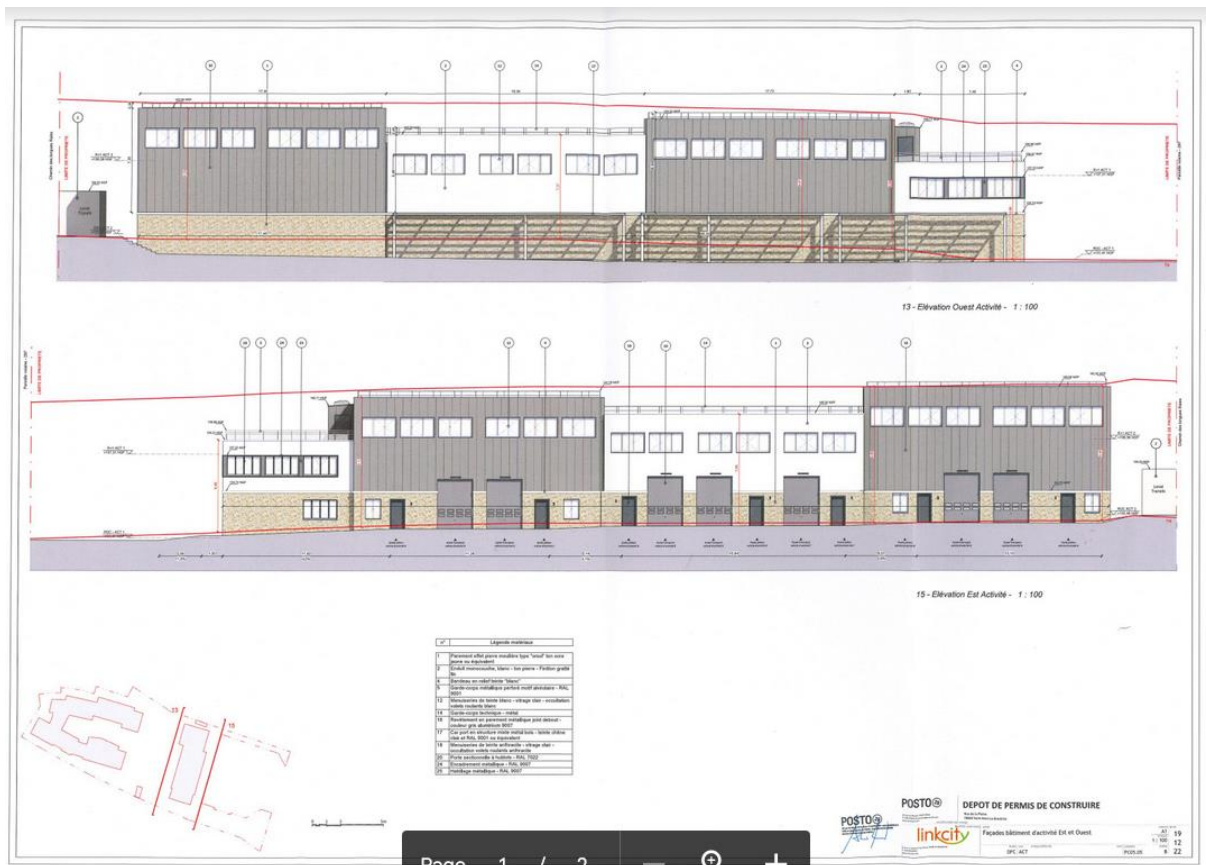
# 5-6 DPEMC 2 Plan des stationnements



Accusé de réception en préfecture  
 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
 Date de réception préfecture : 29/06/2023



# 5 -7 DPEMC 3 Traitement des façades du bâtiment d'activités



**Déclaration de projet n° 2 et n° 3 emportant mise en compatibilité du PLU  
Enquête publique du 6 février au 11 avril 2023  
Commune de Saint-Nom-la-Bretèche**

(E23000003 / 78)

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**SOMMAIRE**

**I Remarques générales portant sur l'enquête publique (page 34 à 36)**

- 1-1 Sur le déroulement administratif de l'enquête
- 1-2 Sur le cadre juridique
- 1-3 Sur les documents mis à disposition du public

**II Conclusions et avis sur le projet Station « V » DPMEC 2 (page 36 à 37)**

**III Conclusions et avis sur le projet DPMEC 3 (page 37 à 39)**

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

# CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

## Préambule

L'enquête publique portant sur deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU DPEMC 2 et DPEMC 3, pour une meilleure clarté du rapport, celui comporte trois parties : la partie I est dévolue au cadre général de l'enquête commun aux deux DPEMC, les parties II et III se rapportant aux conclusions et avis motivés propres à chaque DPEMC.

## I Remarques générales portant sur l'enquête publique

Au terme d'une enquête publique qui s'est déroulée pendant 37 jours, du 6 mars au 11 avril 2023 dans la commune de Saint-Nom-la Bretèche, les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont les suivantes :

### 1-1 Sur le déroulement administratif de l'enquête

Conformément à l'arrêté de prescription de l'enquête publique URBA 2023-01 du 8 février 2023 :

- L'affichage administratif obligatoire de la commune a été dûment effectué,
- Les annonces dans la presse ont été publiées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux,
  - Le registre « papier » de recueil des observations coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur, était mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables de la mairie siège de l'enquête,
  - Le registre dématérialisé était opérationnel dès le 1<sup>er</sup> jour de l'enquête et consultable sur une adresse internet spécialement dédiée,
  - Un poste informatique a été mis à disposition du public,
  - Le dossier d'enquête sur la modification n°2 et 3 du PLU était complet et comportait la plupart des informations nécessaires à la compréhension des modifications du PLU proposées,
  - Le Commissaire-enquêteur a effectué quatre permanences, aux jours et heures prévus,
  - Le 11 avril 2023, à l'expiration du délai énoncé dans l'arrêté, le Commissaire-Enquêteur, en présence de M. PARFAIT, 2<sup>ème</sup> adjoint délégué aux travaux et à la qualité de vie, clôture l'enquête publique. Parallèlement, l'enquête est clôturée sur le registre dématérialisé de la commune.

Le commissaire-enquêteur constate que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.

### 1-2 Sur le cadre juridique

L'enquête publique est régie principalement par les codes lois et règlements suivants :

Le code général des collectivités territoriales,

Le code de l'environnement notamment en ses articles : L.123-1 à L.129-19 ; L.581-14-1 et R.123-1 à R.123-46,

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

le code de l'urbanisme notamment en ses articles : L 153-49 et suivants et R 153-14 et suivants, L 153-54 et suivants et R153-8 et suivants ; R 153-15 ; L 300-6.

L'enquête publique s'inscrit régulièrement dans les dispositions du code de l'urbanisme relatives à la modification des PLU (article L.153-36 et suivants.)

Cette enquête a été engagée par l'arrêté dans l'arrêté URBA 2023-01 du 8 février 2023

### 1-3 Sur les documents mis à disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public dont la composition est précisée dans le rapport d'enquête, correspond aux exigences réglementaires afférentes au Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU. Il a été mis à la disposition du public dans les conditions prévues par l'arrêté prescrivant l'enquête publique sus-énoncé.

Néanmoins, l'information graphique pose un problème d'accessibilité. Les plans sont assez incompréhensibles par le grand public, car il est très difficile de s'y repérer. Ils se fondent en effet sur des plans parcellaires avec très peu d'indications de noms de rues, et sont difficiles à aborder par le public qui a besoin d'être éclairé sur la localisation des projets et leur impact.

## **II Conclusions et avis sur le projet Station « V » DPMEC 2**

### **2-1 - Objet de l'enquête**

Le projet de mise en comptabilité par déclaration de projet n=2 (DPEMC 2) du PLU de Saint Nom la Bretèche, a pour objet de permettre la réalisation du projet dit de la station « V », à savoir un incubateur de start-ups dans le domaine agricole de la ferme horticole Théart à l'ouest du territoire communal en limite du chemin des 40 Arpents sur la plaine agricole de Saint-Nom-la-Bretèche. Les documents mis en compatibilités se rapportent aux Orientations d'Aménagement et de programmation, au plan de zonage et au règlement de la zone agricole A dans ses articles 1,2, 7 et 9.

### **2-2 - Conclusions générales**

#### Sur la consultation des personnes publiques associées.

Mission Régionale de l'Autorité environnementale de l'Ile de France : Par décision n°MRAe DKIF-2022-155 du 27 juillet 2022, la MRAe dispense la commune de Saint Nom-la-Bretèche **d'évaluation environnementale.**

Les Personnes Publiques Associées consultées ont émis un favorable à savoir :

- Chambre d'Agriculture
- Mairie de Noisy le Roi
- DDT 78
- Communauté de Communes Gally-Mauldre
- CNPENAF
- Commission locale de l'Eau :
- Chambre de Commerce et de l'Industrie 78

Sur la cohérence avec les orientations du Scot de Gally-Mauldre et du PADD : La station « V » est compatible avec les orientations du Scot Gally-Mauldre et les orientations du PADD prônant le maintien des terres agricoles, favorisant les projets de diversification, en orientant vers des pratiques innovante et durables des terres agricoles, en respectant le paysage de la plaine et en travaillant sur la qualité des franges.

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023

Sur l'utilité publique : Le projet de la Station « 5 » permet de développer l'emploi local à forte valeur ajoutée sur la commune. A terme la station « V » accueillera environ 200 personnes au travers d'une trentaine de « startup » portant sur le développement de nouvelles pratiques agricoles et la recherche pour une alimentation plus saine. Elle représente donc pour la Commune une véritable opportunité qui s'inscrit en totale complémentarité avec les projets sur l'arc Saclay-St Germain de l'Agro ParisTech, en passant par le campus agricole Hectar et le Lycée agricole/Horticole de St Germain.

Sur le mémoire en réponse de la commune : Le procès-verbal de synthèse a été remis à la Commune de Saint Nom-la-Bretèche en date du 20 avril au cours d'une réunion de présentation. La commune et le maître d'ouvrage ont fait part, dans le mémoire en réponse, en date 9 mai 2023 de leurs observations et de leurs positions permettant une meilleure compréhension du projet et de son insertion dans la plaine agricole.

Le Commissaire Enquêteur après avoir :

- Etudié le dossier d'enquête,
- Rencontré les responsables locaux concernés par cette dernière,
- Visité les lieux,
- Vérifié que, tout au long de l'enquête, toute personne intéressée pouvait prendre connaissance du dossier et y faire des observations sans restriction.

Et après avoir procédé à sa propre analyse, il considère que :

Les conditions de l'enquête respectent la législation et la réglementation en vigueur et que les termes de l'arrêté communal URBA 2023-01 du 8 février 2023 prescrivant l'enquête publique ont été respectés.

Le dossier soumis à l'enquête permettait de se faire une opinion claire sur les orientations poursuivies par la commune sur la Déclaration de Projet Emportant mise en Compatibilité du PLU de la commune sur le secteur A du Plan local d'urbanisme.

Toutes les personnes concernées ou intéressées par le projet de révision ont eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de faire connaître sans aucune restriction leurs observations.

Le mémoire en réponse de la commune de Saint Nom la Bretèche apporte les précisions et les compléments d'informations nécessaires à la bonne compréhension du projet et de sa réalisation future et des engagements pris.

En conséquence de quoi, le commissaire enquêteur considère que l'opération envisagé est d'intérêt général et donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration de projet de la station « V » - DPMEC 2 - emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Nom-la Bretèche

### **III Conclusions et avis sur le projet DPMEC 3**

#### **3-1 - Objet de l'enquête**

Le projet de mise en comptabilité par déclaration de projet n=3 (DPEMC 3) du PLU de Saint Nom la Bretèche, a pour objet de permettre la réalisation d'un programme mixte de logements et d'activités économiques rue de la plaine sur un site dédié actuellement exclusivement à l'activité économique. Le projet de mise en comptabilité par déclaration de projet n=2 (DPEMC 2) du PLU de Saint Nom la Bretèche, a pour objet de permettre la réalisation Les documents mis en compatibilités se rapportent aux Orientations d'Aménagement et de programmation, au plan de zonage et au règlement de la zone urbain UX dans ses articles 2 et 12.

Accusé de réception en préfecture 078-217805712-20230629-2023-06-36-DE Date de réception préfecture : 29/06/2023
--

### 3-2 - Conclusions générales

Sur la consultation de la MRAe et les personnes publiques associées. : Par décision n°MRAe DKIF-2022-008 du 01 décembre 2022, la MRAe dispense la commune de Saint Nom-la-Bretèche **d'évaluation environnementale**.

Les avis des PPA sont réputés favorables suite aux réponses apportées par la commune et le maître d'ouvrage lors de la réunion de concertation du 26 janvier 2023.

Sur la cohérence avec les orientations du PADD : Le nouveau projet établi sur l'emprise même de la zone d'activités actuelle valorise ce site puisqu'il d'une part modernise les bâtiments en répondant à la diversité des fonctions urbaines et d'autre part réduit l'artificialisation du terrain de 37% en accord avec les grandes orientations du PADD.

Sur la conformité avec les actions du PCAET de la communauté de communes de Gally-Mauldre du 15 février 2023 : Le projet s'inscrit en particulier dans les actions H1.3 renforcer la qualité des travaux de rénovation et des constructions neuves ; H2.2 : lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain ; action EX1.4 réaliser des zones d'activités exemplaires sur le plan environnemental et énergétique et E1.1 soutenir le développement d'activités économiques locales responsables.

Sur Les mesures de protection du reliquat de la zone humide : L'arrêté Préfectoral n°SE-2019-000274 du 23 octobre 2019 précise les mesures de protection du reliquat de la zone humide lors des travaux de construction.

Sur l'utilité publique : Le développement du projet rue de la plaine présente un caractère d'intérêt générale dans la mesure où il répond aux besoins de la commune en termes d'offre immobilière diversifié en particulier dans sa mixité intergénérationnelle, d'activités économiques. Par ailleurs ce projet réduit l'artificialisation du terrain de 37%, passant de 70% à 44% et améliore le coefficient biotope par surface (CBS) de la parcelle de 39%.

Sur le mémoire en réponse de la commune : Le procès-verbal de synthèse a été remis à la Commune de Saint Nom-la-Bretèche en date du 20 avril au cours d'une réunion de présentation. La commune et le maître d'ouvrage ont fait part, dans le mémoire en réponse, en date 9 mai 2023 de leurs observations. En particulier l'énoncé des mesures protections du reliquat de la zone humide est de nature à améliorer l'acceptabilité du projet. Le commissaire enquêteur note l'engagement de la commune initier une réunion publique le 15 juin prochain avec le porteur de projet Linkcity sur l'ensemble du site.

Le Commissaire Enquêteur après avoir :

- Etudié le dossier d'enquête,
- Rencontré les responsables locaux concernés par cette dernière,
- Visité les lieux,
- Vérifié que, tout au long de l'enquête, toute personne intéressée pouvait prendre connaissance du dossier et y faire des observations sans restriction.

Et après avoir procédé à sa propre analyse, il considère que :

Les conditions de l'enquête respectent la législation et la réglementation en vigueur et que les termes de l'arrêté communal URBA 2023-01 du 8 février 2023 prescrivant l'enquête publique ont été respectés.

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023

Le dossier soumis à l'enquête permettait de se faire une opinion sur les orientations poursuivies par la commune sur la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune sur le secteur de la rue de la plaine. Le mémoire en réponse de la commune de Saint Nom la Bretèche apporte les précisions et les compléments d'informations nécessaires à la bonne compréhension et à l'acceptabilité du projet et sa réalisation future.

Toutes les personnes concernées ou intéressées par le projet de révision ont eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de faire connaître sans aucune restriction leurs observations.

En conséquence de quoi, le commissaire enquêteur considère que l'opération envisagée est d'intérêt général et donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration de projet - DPMEC 3 - emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Nom-la Bretèche avec une recommandation : la réalisation de l'engagement de la commune d'initier une réunion publique

Accusé de réception en préfecture  
078-217805712-20230629-2023-06-36-DE  
Date de réception préfecture : 29/06/2023