Département des Yvelines

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 1.1 diagnostic et état initial de l'environnement



APPROBATION DU PLU RÉVISÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 20 DÉCEMBRE 2012

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4 AVRIL 2016

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 16 MAI 2019

agence Karine Ruelland architecte urbaniste | agence d'environnement Trans-Faire

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC 7

CHAPITRE 1 : POSITIONNEMENT ET ARMATURE URBAINE 11

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET VIE LOCALE 19

1 Profil démographique 21
1.1 L'évolution démographique 21
1.2 La structure de la population et le profil sociodémographique 24

2 Habitat 31
2.1 Un parc de logements très peu diversifié 31
2.2 L'évolution du parc de logements 36

3 Vie économique et emploi 41
3.1 La situation de l'emploi à Saint-Nom-la-Bretèche 41
3.2 Les activités présentes 46
3.3 L'armature commerciale 51

4 L'offre d'équipements publics 55
4.1 Les équipements administratifs et de services publics 56
4.2 Les équipements scolaires 56
4.3 Les équipements liés à la petite enfance, l'enfance et la jeunesse 58
4.4 Les équipements culturels 59
4.5 Les équipements socioculturels 59
4.6 Les équipements sportifs 60

CHAPITRE 3 : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE 61

1 Histoire de l'évolution urbaine 63
1.1 Les origines 63
1.2 Évolution urbaine du 18e siècle au 20e siècle 65
1.3 De la fin du 19e siècle aux années 1950 66
1.4 Des années 1960 à aujourd'hui : une explosion de l'urbanisation 67
1.5 Synthèse de l'évolution urbaine de Saint-Nom-la-Bretèche 70

2 Les grandes entités paysagères 71
2.1 La plaine agricole vallonnée aux paysages diversifiés 73
2.2 La forêt de Marly en arrière-plan dans le paysage 74
2.3 Un large espace paysager peu perceptible : le golf et ses quartiers pavillonnaires 75
2.4 Un espace urbanisé peu ouvert sur son environnement naturel, paysager et agricole 75

3 Structure urbaine, architecturale et paysagère 79
3.1 Les typologies urbaines et architecturales 80
3.2 Les structures végétales 92
3.3 Les espaces publics 93
3.4 Une centralité éclatée 98

4 Le patrimoine 99
4.1 Le patrimoine bâti inscrit aux monuments historiques 99
4.2 Le patrimoine bâti identifié 101
4.3 Le site classé de la Plaine de Versailles 103
4.4 Le patrimoine archéologique 104

5 Les transports et déplacements 107
5.1 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France 107
5.2 L'offre de transport routier 108
5.3 L'offre de transports en commun 112
5.4 Les circulations douces 114
5.5 Le stationnement 115
5.6 Les déplacements 116

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 117

1 Géomorphologie 119
2 Climat 125
3 Eau 127
4 Patrimoine naturel 131
5 Énergie et ressources 145
6 Réseaux d'eau 151
7 Déchets 153
8 Nuisances et sécurité 155
9 Air et santé 163

PREVISIONS, BESOINS ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT 169

1 Les prévisions 171
1.1 Les prévisions supracommunales 171
1.2 Les prévisions communales 171

2 Synthèse du diagnostic, enjeux de développement et besoins répertoriés 173
2.1 Positionnement 173
2.2 Environnement 174
2.3 Equilibre social de l'habitat 175
2.4 Développement économique 176
2.5 Agriculture 177
2.6 Equipements 178
2.7 Aménagement de l'espace 179
2.8 Transports et déplacements 180

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PARTI D'AMENAGEMENT 183

1 Les choix retenus pour établir le PADD 185
1.1 L'équilibre entre... 186
1.2 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat 187
1.3 La préservation de l'environnement 188

2 Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables 189
2.1 Les grands principes du règlement 189
2.2 Les zones urbaines 192
2.3 La zone agricole 207
2.4 La zone naturelle et forestière 209
2.5 Le bilan de la consommation d'espace 211
2.6 Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 215
2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme 216
2.8 Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme 217
2.9 Les emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme 218
2.10 La protection des massifs de plus de 100 ha 218

3 La justification des orientations d'aménagement et de programmation 219
3.1 OAP n°1 : le secteur des Platanes 219
3.2 OAP n°2 : les abords de la ferme de la rue Charles de Gaulle 219
3.3 OAP n°3 : les abords de la ferme du Valmartin 220

PARTIE IV : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 221

1 Patrimoine naturel et biodiversité 222
1.1 Situation actuelle et enjeux principaux 222
1.2 Incidences positives 222
1.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets 222

2 Patrimoine culturel et paysage 224
2.1 Situation actuelle et enjeux principaux 224
2.2 Incidences positives 224
2.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets 224

3 Énergie 225
3.1 Situation actuelle et enjeux principaux 225
3.2 Incidences positives 225
3.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets 225

4 Eau 226
4.1 Situation actuelle et enjeux principaux 226
4.2 Incidences positives 226
4.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets 226

5 Air 228
5.1 Situation actuelle et enjeux principaux 228
5.2 Incidences positives 228
5.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets 228

6 Bruit 229
6.1 Situation actuelle et enjeux principaux 229
6.2 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets 229

7 Risques 230
7.1 Situation actuelle et enjeux principaux 230
7.2 Incidences positives 230
7.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets 230

8 Déchets 231

8.1 Situation actuelle et enjeux principaux....231
8.2 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets....231

9 Bilan des incidences du PLU sur l'environnement....232

PARTIE 5 : INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN....233

PREMIÈRE PARTIE :
DIAGNOSTIC

INTRODUCTION

Situation de Saint-Nom-la-Bretèche

Localisation schématique de
Saint-Nom-la-Bretèche en Île-de-France



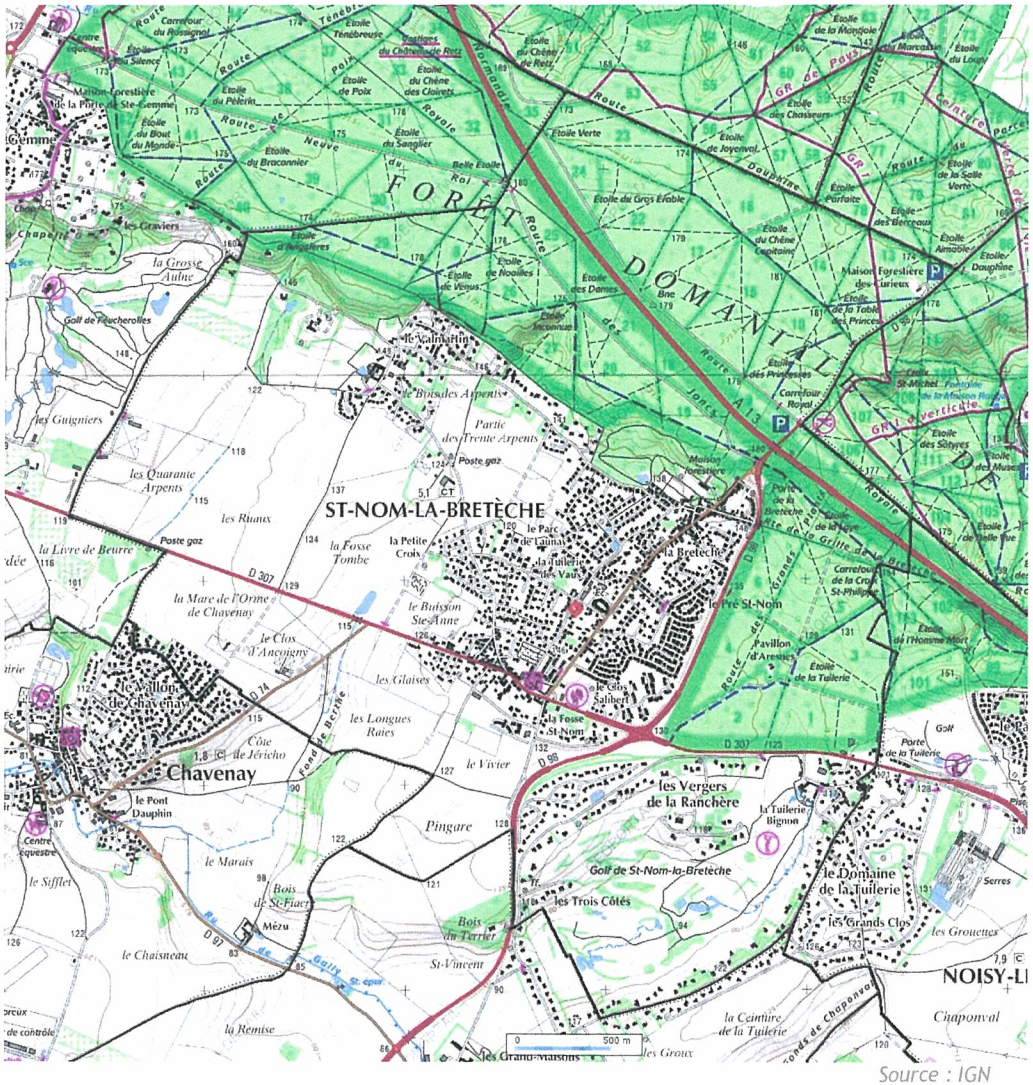
La commune de Saint-Nom-la-Bretèche se localise dans la partie est du département des Yvelines, à 13 km au nord-ouest de Versailles et 8 km au sud-ouest de Saint-Germain-en-Laye.

Elle est limitrophe des communes de Villepreux et Chavenay au sud et au sud-ouest, de Feucherolles à l'ouest, de Chambourcy et Fourqueux au nord et de l'Etang-la-Ville et Noisy-le-Roi à l'est.

D'une superficie totale de 1185 ha, le territoire nonnais-bretèchois est occupé dans sa partie nord et nord-est par la forêt domaniale de Marly-le-Roi et dans sa partie sud et ouest par la plaine agricole.

La majeure partie des espaces urbanisés qui regroupent les anciens hameaux de Saint-Nom et la Bretèche se situe au centre géographique du territoire. Le Valmartin au nord-ouest et la Tuilerie Bignon en limite est de la commune constituent les deux autres hameaux anciens. Au sud-ouest, les extensions pavillonnaires qui se sont développées en lien avec les extensions urbaines de Chavenay constituent le cinquième « hameau » de Saint-Nom-la-Bretèche.

LE TERRITOIRE DE SAINT-NOM-LA-BRETECHE



Source : IGN

Le document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicable de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche a été approuvé par délibération du conseil municipal du 13 février 2007.
Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 27 novembre 2008 puis d'une modification simplifiée approuvée le 25 mars 2010.

« Considérant que la dernière modification du PLU a mis en évidence la nécessité d'amender le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) afin d'engager rapidement la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs de la municipalité et de procéder à un toilettage approfondi de ses dispositions »[1], la révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 27 novembre 2008.

Les objectifs de la révision du PLU de Saint-Nom-la-Bretèche

Les objectifs fixés dans le cadre de cette révision sont les suivants :

- Règlement :
  - . Améliorer sur certains aspects la rédaction du règlement
  - . Structurer le règlement pour en simplifier la lecture
  - . Intégrer un lexique des termes d'urbanisme
  - . Faire les ajustements réglementaires suite à la réforme des permis de construire entrée en vigueur le 1er octobre 2007
  - . Adapter le règlement à la réalité juridique du fonctionnement du domaine du golf
  - . Réviser des dispositions de la zone UCk (val de Galie)

- Urbanisation :
  - . Maîtriser l'urbanisation dans les zones stratégiques de la commune, notamment : AUcd (tennis), AU (Pré Launay), UCi (proximité du centre administratif)
  - . Initier une réflexion sur le devenir des activités agricoles

- Patrimoine – Architecture – Forme urbaine :
  - . Préserver les spécificités des centres anciens en identifiant les constructions (bâtiments, clôtures...) de qualité
  - . Identifier, encourager et protéger le caractère résolument végétal de la commune (arbres de qualité, haies...) et les paysages
  - . Renforcer la protection des quartiers en bordure de la forêt et des cœurs d'îlots
  - . Limiter l'urbanisation en fond de parcelle et la production de terrain à bâtir
  - . Limiter la multiplication des accès sur les voies publiques
  - . Anticiper et accompagner le renouvellement urbain

- Zonage :
  - . Ajuster les limites de zones aux réalités spatiales

- Développement durable :
  - . Supprimer les dispositions qui restreignent aujourd'hui l'utilisation des énergies renouvelables et mettre en place des règles encourageant leur exploitation tout en contrôlant l'insertion architecturale des dispositifs
  - . Favoriser l'isolation des constructions
  - . Inciter à la gestion rationnelle de l'eau conformément aux orientations du SAGE de la Mauldre et du Plan de Prévention des Risques relatif aux sous-sols argileux en cours d'approbation
  - . Sécuriser les déplacements en favorisant les circulations douces, adapter les contraintes règlementaires de stationnement

- Mixité sociale :
  - . Diversifier l'offre de logements

[1] Délibération du conseil municipal du 27 novembre 2008 n° 2000-11/86

Chapitre 1 : Positionnement et armature urbaine

Positionnement de Saint-Nom-la-Bretèche

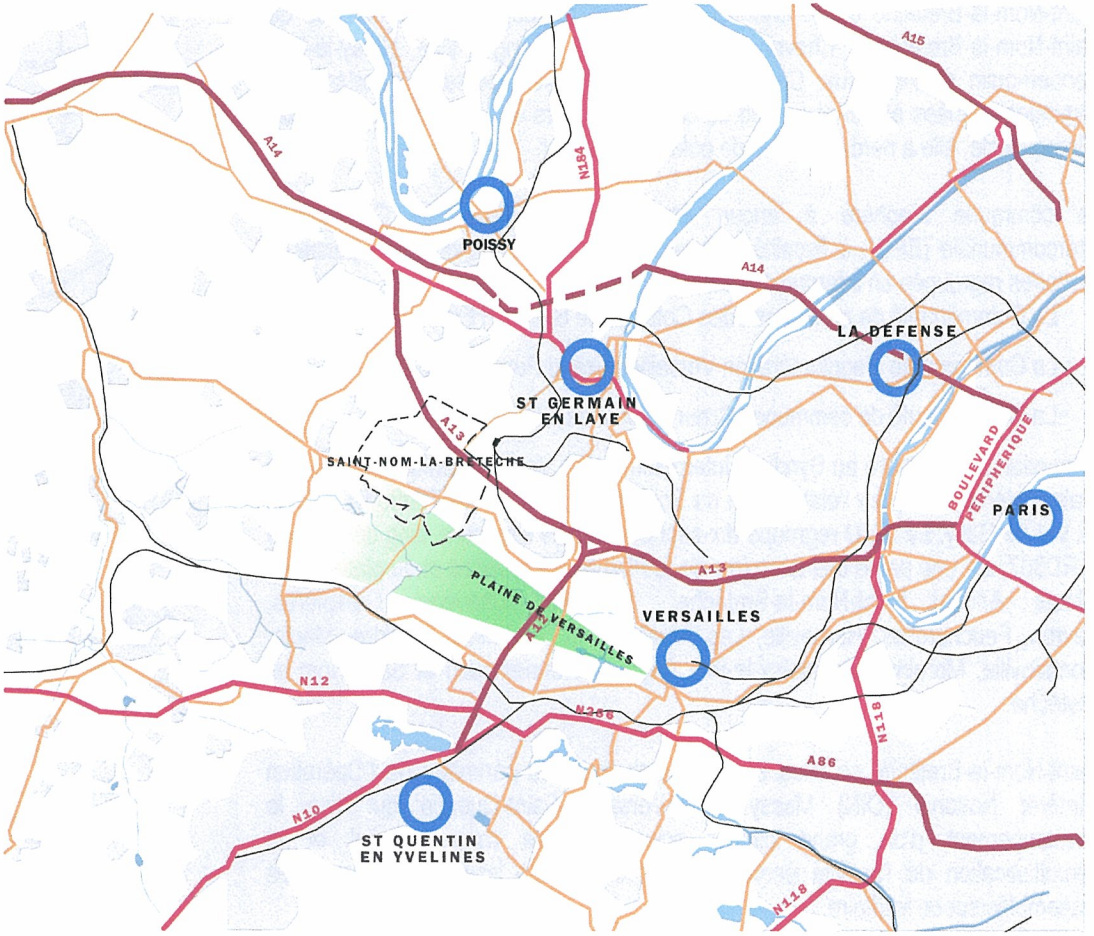
Commune résidentielle de l'ouest parisien, Saint-Nom-la-Bretèche est restée à l'écart des grands développements urbains de l'agglomération parisienne. La forêt de Marly-le-Roi au nord et à l'est de son territoire et la plaine de Versailles au sud la coupent du continuum urbain de l'agglomération et participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

Elle bénéficie en outre d'une situation stratégique à proximité des pôles d'emplois de l'ouest francilien tels que Versailles, Saint-Germain-en-Laye ou Plaisir.
Bien qu'elle ne possède pas de desserte directe sur l'autoroute A13 qui traverse le nord du territoire communal, elle est assez bien raccordée aux grands axes régionaux et nationaux (A13, RN12, A14) par les RD307 et RD98 qui la traversent. Elle jouit ainsi d'une bonne liaison vers les pôles d'emplois régionaux et la capitale.

La gare ferroviaire « Saint-Nom-la-Bretèche – Forêt de Marly » située sur la commune de l'Etang-la-Ville et les deux lignes qui la desservent lui permettent également de bénéficier d'une desserte ferrée performante vers Paris et la grande ceinture ouest.

Outre sa situation privilégiée à l'échelle régionale et la qualité de ses espaces naturels et agricoles, c'est également la renommée du golf de Saint-Nom-la-Bretèche qui participe à l'attractivité résidentielle du territoire.

POSITIONNEMENT DE SAINT-NOM-LA-BRETECHE



Les structures intercommunales

Saint-Nom-la-Bretèche est le chef-lieu du canton regroupant les communes de Saint-Nom-la-Bretèche , Chavenay, Feucherolles, l'Etang-la-Ville, Noisy-le-Roi, Rennemoulin et Villepreux. Cependant, face au développement important des communes situées à l'est et au sud du canton au cours de la deuxième moitié du 20ème siècle, elle a perdu son rôle de pôle local majeur.

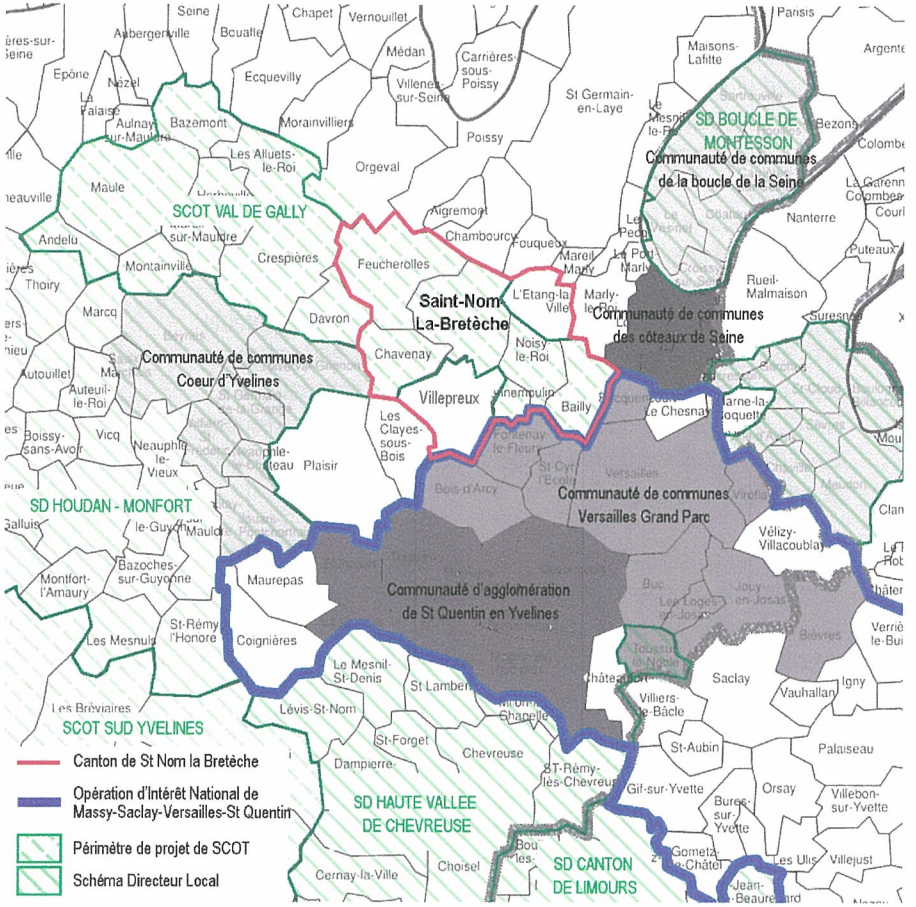
La commune n'adhère à aucun Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Elle se situe à proximité de plusieurs territoires regroupés en intercommunalité :

- La Communauté de communes des Coteaux de Seine à l'Est ;
- La Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc au Sud-Est ;
- La Communauté de communes Cœur d'Yvelines à l'Ouest.

Cependant, elle adhère au Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) des Trois Rivières créé pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Val de Gally. Le SIVU regroupe dix-sept communes situées le long de l'axe de la RD307, sur une partie des territoires de la Plaine de Versailles et du plateau des Alluets : Andelu, Saint-Nom-la-Bretèche , Bazemont, Chavenay, Crespières, Davron, Feucherolles, Herbeville, Les Alluets-le-Roi, Mareil-sur-Mauldre, Maule, Montainville, Morainvilliers, Noisy-le-Roi, Orgeval, Rennemoulin et Saint-Nom-la-Bretèche.

Saint-Nom-la-Bretèche se situe également en limite du périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Massy-Saclay-Versailles-Saint-Quentin qui vise le développement d'un grand cluster scientifique de rang mondial et la démultiplication de l'activité économique et industrielle issue des laboratoires rassemblés sur ce territoire.

STRUCTURES INTERCOMMUNALES ET TERRITOIRES DE PROJET DANS LE SECTEUR DE SAINT-NOM-LA-BRETECHE



Les documents de planification

Le schéma directeur Ile-de-France

Alors que le SDRIF est actuellement en cours de révision, le SDRIF approuvé par décret du 26 avril 1994 constitue le document opposable.
Sur la commune, il vise la protection des espaces naturels et boisés et prévoit un léger développement de la ville sur ses franges, développement achevé aujourd'hui.
Située en moyenne couronne, Saint-Nom-la-Bretèche fait partie de la « ceinture verte » à préserver. Ainsi, les **espaces boisés** devront être préservés de toute urbanisation nouvelle et leur intégrité devra être assurée. La commune est concernée par la forêt domaniale de Marly-le-Roi au nord et à l'est du territoire.

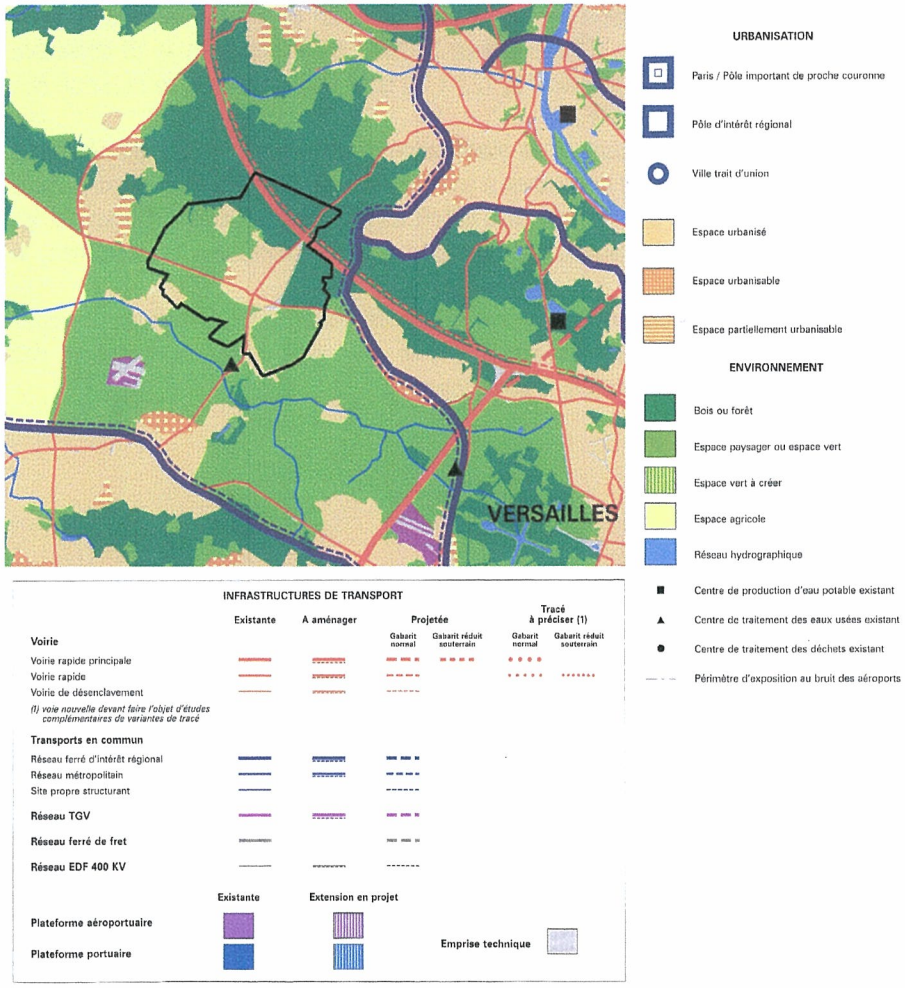
Les **espaces paysagers ou espaces verts** enserrent les espaces urbanisés. Ils devront être maintenus, protégés et valorisés et, dans la mesure du possible, devront participer à la mise en place d'une trame verte d'agglomération.

Le SDRIF préconise **un développement dans le tissu urbain existant** identifié en espace urbanisé sur la carte de destination. Le développement des espaces urbanisés devra être maîtrisé et répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la mutation du bâti existant ;
- Créer des conditions d'évolution du bâti urbain permettant l'accueil d'une partie de la population et éventuels emplois nouveaux ;
- Garantir le maintien ou l'accueil des commerces des activités économiques de proximité ;
- Favoriser une offre de logements diversifiée.

À l'ouest de l'espace urbanisé, un secteur est classé en **espace partiellement urbanisable.** Cet espace a été urbanisé dans le cadre de l'opération du Parc de Galie réalisée en 2007.

DESTINATION GENERALE DES SOLS - SDRIF 1994



Source : carte des destinations du SDRIF approuvé en 1994, Préfecture d'Île-de-France, DRE

Le plan de déplacement urbains d'Île-de-France (PDUIF)

En application de l'article 14 de la LAURE du 30 décembre 1996, le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 15 décembre 2000. Conformément à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PDUIF.
Le PDUIF est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement.
Ce document, en cours de révision depuis décembre 2007, définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement.

Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (S.D.A.D.E.Y.)

Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (S.D.A.D.E.Y.) adopté le 12 juillet 2006 par le Conseil Général des Yvelines constitue le document de référence stratégique privilégié pour la mise en œuvre des différentes politiques du Conseil Général concourant à l'aménagement et au développement des territoires.

A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune de Saint-Nom-la-Bretèche, le SDADEY poursuit les orientations suivantes :

- Le confortement des agglomérations de Saint-Germain-en-Laye, Versailles et Plaisir, pôles structurant du SDADEY, impliquant l'accroissement conjugué de leur offre économique et résidentielle, à l'appui d'une valorisation de leur potentiel de renouvellement urbain auquel doit être associé l'implantation de services et d'équipements structurants ;
- La protection des espaces naturels et agricoles, en particulier en limite de l'urbanisation, dans un objectif de maîtrise de la diffusion de l'urbanisation ;
- La mise en valeur des grands espaces ouverts de la ceinture verte régionale, notamment de la Plaine de Versailles et d'espaces forestiers remarquables, telle la forêt de Marly, en facilitant leur accessibilité par le développement de modes de déplacement de découverte et de loisirs (sentiers équestres, vélo-routes, voies vertes)...

Le site classé de la Plaine de Versailles : le rôle de l'APPVPA

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche est adhérente à l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA) qui regroupe des élus, associations et agriculteurs concernés par la Plaine de Versailles.

L'action de l'APPVPA vise à formuler des propositions pour l'établissement d'un projet de développement durable, commun aux agriculteurs et aux citadins, dans la Plaine de Versailles.

Les 6 axes prioritaires sont les suivants :

- Valoriser et améliorer le bâti agricole et historique
- Améliorer la qualité de la circulation agricole et rurale
- Développer des projets économiques, sociaux et culturels en harmonie avec le site
- Développer une information et une pédagogie de qualité
- Améliorer la qualité des procédures administratives et stratégiques
- Améliorer la qualité de l'eau et de la nature

Dans ce territoire, l'APPVPA peut aussi accompagner tout projet ou mener toute action concernant l'agriculture et la ville avec un souci environnemental permettant la préservation des paysages et des espaces naturels et agricoles : la biodiversité, la valorisation du bâti agricole et le développement de l'identité culturelle. Elle constitue également une force de proposition pour les collectivités territoriales. Suite à un profond travail d'étude, de communication, de rapprochement des divers acteurs de la plaine, l'Association a établi un projet de territoire qui a été retenu dans le cadre d'un programme européen de développement rural : LEADER 2007–2013. Ce programme donne droit à des aides européennes sur le territoire sur la base de la stratégie établie. Le projet s'appuie sur deux forces du territoire : son caractère naturel et sa capacité à innover. Il a pour titre : « **un territoire vivant porteur d'innovation** ».

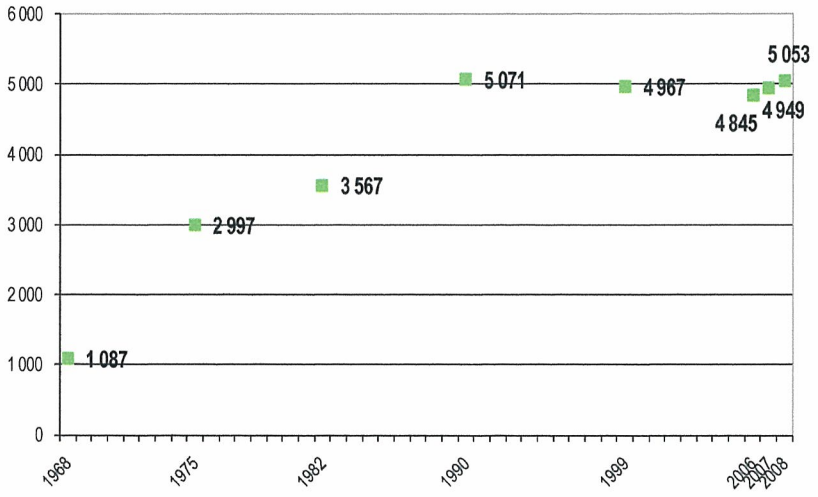
Il comporte trois grandes orientations stratégiques :

- Renforcer l'identité de la plaine et promouvoir l'économie touristique ;
- La plaine, une zone pilote sur l'écologie territoriale et les énergies renouvelables ;
- Conforter les filières agricoles par une stratégie de qualité.

Le programme prévoie également des moyens d'animation et de communication afin d'ouvrir ces aides au maximum de personnes, afin de nouer des partenariats pour des actions collectives ou multisectorielles et, in fine, créer une dynamique territoriale.

Chapitre 2 : Diagnostic sociodémographique et vie locale

1 Profil démographique[1]



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales

1.1 L'évolution démographique

1.1.1 Une diminution de la population entre 1990 et 2006...

Saint-Nom-la-Bretèche compte 4 845 habitants au dernier recensement général de la population INSEE de 2006.
La tendance à la diminution de la population constatée depuis 1990 se confirme. La commune a perdu 122 habitants entre 1999 et 2006 ; elle en avait déjà perdu 104 entre 1990 et 1999.
Cela correspond à une baisse de la population de 2% entre 1990 et 1999 et de 2,4% entre 1999 et 2006.

Évolution de la population communale

	1968	*1975*	*1982*	*1990*	*1999*	*2006*	*2007*	*2008*
Population	1 087	2 997	3 567	5 071	4 967	4 845	4949	5053
Densité moyenne (hab/km²)	92,6	255,3	303,8	431,9	423,1	412,7		

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales, populations légales 2007 et 2008

Les enquêtes de recensement INSEE en vigueur en 2010 et 2011 comptabilisent 4 949 habitants en 2007 et 5 053 habitants en 2008, soit un retour à la croissance démographique depuis 2006 (208 habitants supplémentaires de 2006 à 2008, soit un taux de croissance moyen de 2,12 % par an). Ce changement de tendance démographique pourrait annoncer une amorce de renouvellement de la population nonnais-bretechoise.

[1] Ce chapitre a pour sources :
- INSEE, RP1999, RP2006, RP2007 exploitations principales.
- Enquête de recensement de 2005 à 2009
- Populations légales 2007 et 2008 (en vigueur au 1er janvier 2010 et au 1er janvier 2011)

1.1.2 ... qui fait suite à une croissance exponentielle entre 1970 et 1990

La période de baisse démographique constatée entre 1990 et 2006 a fait suite à une croissance exponentielle des effectifs communaux entre 1970 et 1990.
Ce phénomène se constate sur l'ensemble des communes de la deuxième couronne de l'agglomération parisienne, mais est encore plus significatif sur Saint-Nom-la-Bretèche : la population communale a été multipliée par 5 au cours de cette période, atteignant un rythme de croissance jusqu'à 15,7 % par an entre 1968 et 1975.

Taux de croissance annuel moyen

	1968 à 1975	*1975 à 1982*	*1982 à 1990*	*1990 à 1999*	*1999 à 2006*	*2006 à 2008*
Variation annuelle moyenne de la population en %	+15,7	+2,5	+4,5	-0,2	-0,4	2,1 %

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales, population légale 2008.

1.1.3 Les mêmes tendances dans le contexte local

On constate la même tendance générale des variations de population dans le canton et le département des Yvelines : une forte croissance démographique entre 1960 et 1990, puis un important ralentissement de 1990 à nos jours. Mais les rythmes de croissance sur Saint-Nom-la-Bretèche sont beaucoup plus élevés que sur le canton et dans le département.

De plus, ces entités géographiques ne sont pas marquées par la légère décroissance démographique constatée à Saint-Nom-la-Bretèche dès 1990. On constate une légère progression démographique sur le canton, et une stagnation à l'échelle du département, comme l'illustre le tableau suivant.

Comparaison des taux de variation annuelle de la population en %

	1968 à 1975	*1975 à 1982*	*1982 à 1990*	*1990 à 1999*	*1999 à 2007*
Saint-Nom-la-Bretèche	+15,7	+2,5	+4,5	-0,2	0
Canton de Saint-Nom-la-Bretèche	+7,6	+0,9	+2,7	+0,1	+0,4
Yvelines	+3,4	+1,4	+1,1	+0,4	+0,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

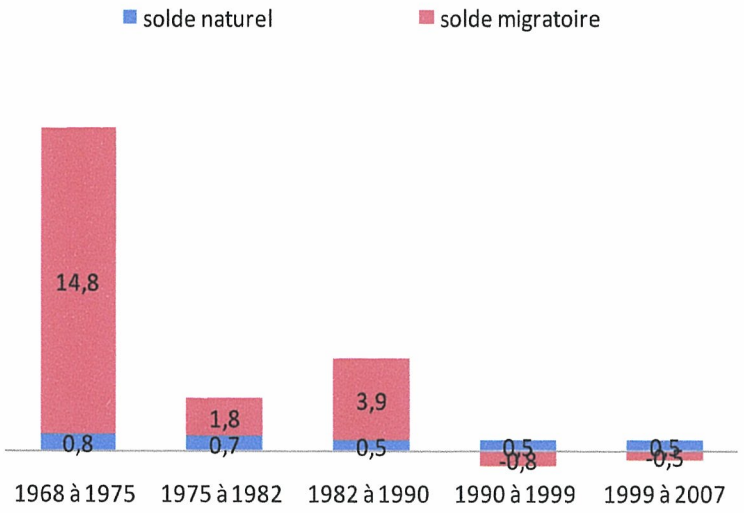
1.1.4 Le solde migratoire devenu négatif depuis 1990

Jusqu'aux années 1990, le solde migratoire, c'est-à-dire le solde apparent des entrées (arrivants) et des sorties (départs) sur le territoire de Saint-Nom-la-Bretèche, était largement excédentaire et alimentait la croissance démographique.

Depuis 1990, le nombre de départs dépasse le nombre d'arrivants. Le solde naturel, c'est-à-dire la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès, est resté stable (+0,5).

Ce solde naturel positif permet de limiter la diminution des effectifs communaux.

les facteurs des variations de la population à Saint Nom la Bréteche



Sources : graphique Karine Ruelland d'après Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

A l'échelle du canton et du département, c'est bien également le solde naturel qui alimente la croissance modérée de la population ; le solde migratoire étant partout négatif depuis les années 1990.
Cependant, le solde naturel est plus élevé et le déficit du solde migratoire moins prononcé à l'échelle du canton et du département, que sur la commune de Saint-Nom-la-Bretèche.

Comparaison des facteurs d'évolution de la population

	1968 à 1975	*1975 à 1982*	*1982 à 1990*	*1990 à 1999*	*1999 à 2007*
Saint-Nom-la-Bretèche					
Solde naturel	0,8	0,7	0,5	0,5	0,5
Solde migratoire	14,8	1,8	3,9	-0,8	-0,5
Canton					
Solde naturel	1,3%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%
Solde migratoire	6,3%	0,1%	2%	-0,5%	-0,3%
Yvelines					
Solde naturel	1,1%	1%	1%	0,9%	0,8%
Solde migratoire	2,3%	0,5%	0,2%	-0,5%	-0,4%

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

1.2 La structure de la population et le profil sociodémographique

1.2.1 Une tendance au vieillissement de la population qui se confirme

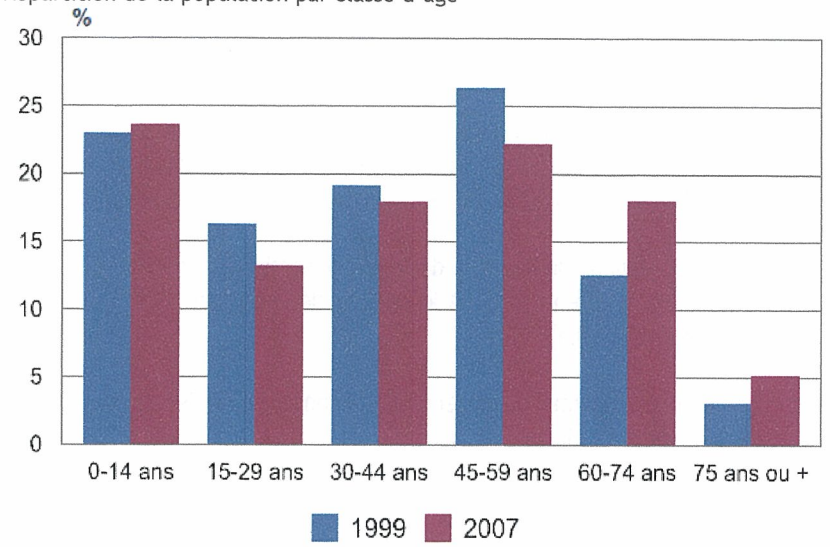
L'indice jeunesse, qui mesure la part des moins de 20 ans au regard des plus de 60 ans, ne cesse de diminuer : 3,37 en 1990, 1,73 en 1999 et 1,35 en 2007.
Il diminue plus rapidement qu'à l'échelle du département des Yvelines : 2,25 en 1990, 1,76 en 1999 et 1,59 en 2007.

La répartition de la population par classe d'âge entre 1999 et 2007 montre le vieillissement de la population : la part des plus de 60 ans augmente plus vite que celle des moins de 20 ans.

La classe d'âge la mieux représentée reste celle des 45-59 ans ; elle diminue dans la répartition totale entre 1999 et 2007 au profit de la classe des 60-74 ans.

Néanmoins, notons que la part des 30-44 ans diminue faiblement entre les deux recensements et que la part des moins de 15 ans augmente. Cela pourrait signifier une amorce de renouvellement de population sur la commune, c'est-à-dire l'arrivée de jeunes ménages avec enfants ou en âge d'avoir des enfants. Ce qui explique également la stabilisation du solde naturel.

Répartition de la population par classe d'âge



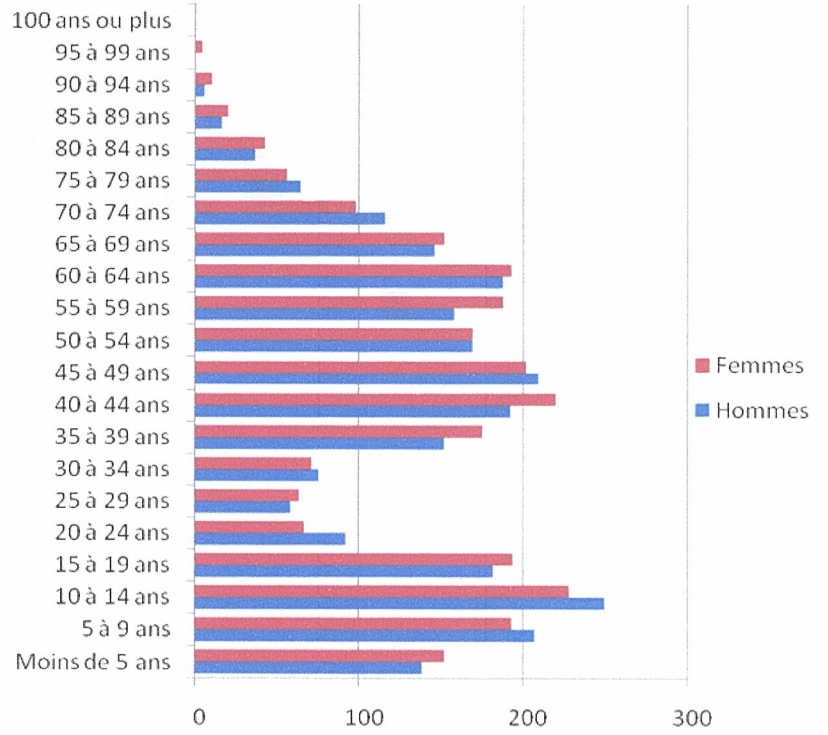
Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

1.2.2 Un déficit de jeunes adultes

La pyramide des âges des résidents de Saint-Nom-la-Bretèche en 2007 met en évidence le déficit des jeunes adultes dans la répartition totale de la population, c'est-à-dire les 20 à 34 ans. De même, les jeunes enfants (moins de 5 ans) sont peu représentés sur la commune.

La population est donc familiale. Arrivés à l'âge adulte, les enfants des foyers Saint Nonnais Bretechois quittent la commune. Cela illustre une lacune dans l'offre de logements qui pourrait accueillir ce profil de population.

Population totale par sexe et âge



Source : Insee, RP2007 exploitation principale

1.2.3 Un desserrement des ménages

Dès la fin des années 1970, le desserrement des ménages s'amplifie. La taille moyenne des ménages, c'est-à-dire le nombre moyen d'occupant par résidences principales, diminue.
Ce phénomène se constate à l'échelle nationale.

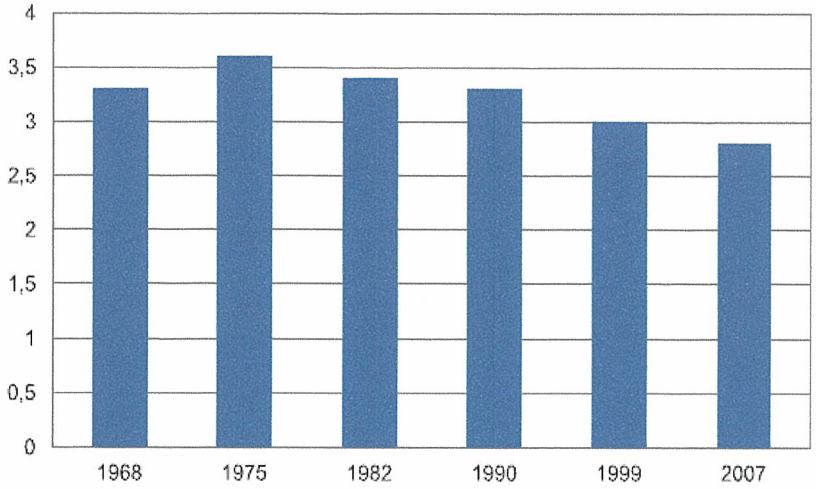
La taille moyenne d'un ménage des nonnais-bretechois est de 2,84 en 2007. En 1999, elle atteignait 2,97 personnes par ménages.
Bien qu'en diminution, elle reste supérieure à la taille moyenne des ménages dans le département des Yvelines (2,53 en 2007) en raison de l'importance du nombre de familles.

Évolution de la taille moyenne des ménages

	1982	*1990*	*1999*	*2006*	2007
Saint-Nom-la-Bretèche	3.3	3.0	2.97	2.86	2.84
Canton de Saint-Nom-la-Bretèche	3,2	3	2,83	2,74	2.72
Département des Yvelines	2.9	2.8	2.64	2.53	2.53
Région Ile-de-France	2.5	2.5	2.38	2.34	2.33
France M.	2.7	2.6	2.40	2.30	2.30

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999, RP2006 et RP2007 exploitations principales.

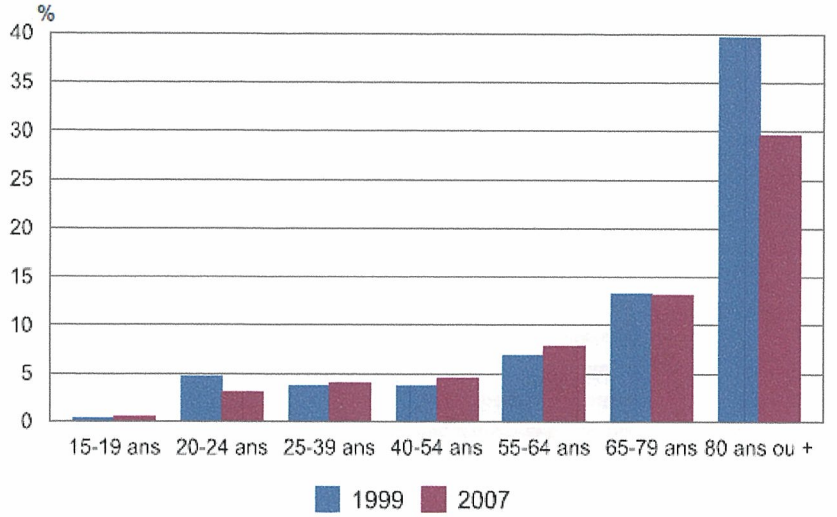
Évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968 à Saint-Nom-la-Bretèche



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Une analyse plus précise du recensement INSEE 2007 montre que les plus petits ménages de Saint-Nom-la-Bretèche sont ceux composés des populations les plus âgées. Toutefois, ce phénomène s'est atténué depuis 1999 : en 1999, la classe d'âge des 80 ans ou plus représentait près de 40 % des personnes de 15 ans ou plus vivant seules, alors qu'en 2007 elles n'en représentent plus que 30 % environ.

Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages

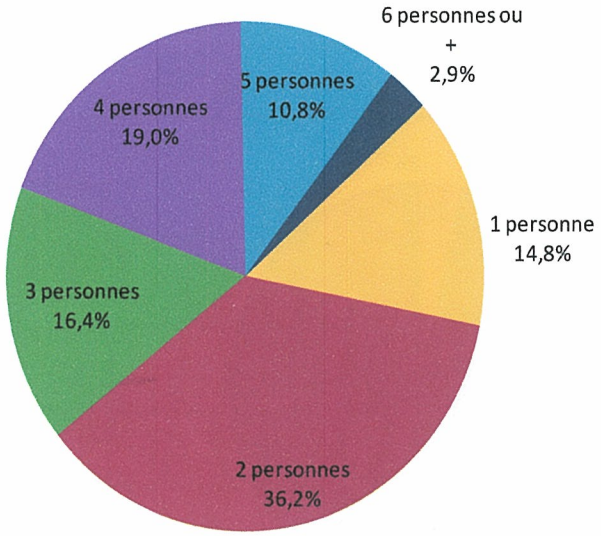


Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

L'accélération du desserrement familial est essentiellement liée au vieillissement de la population et à son faible renouvellement.

1.2.4 Des ménages de type familial

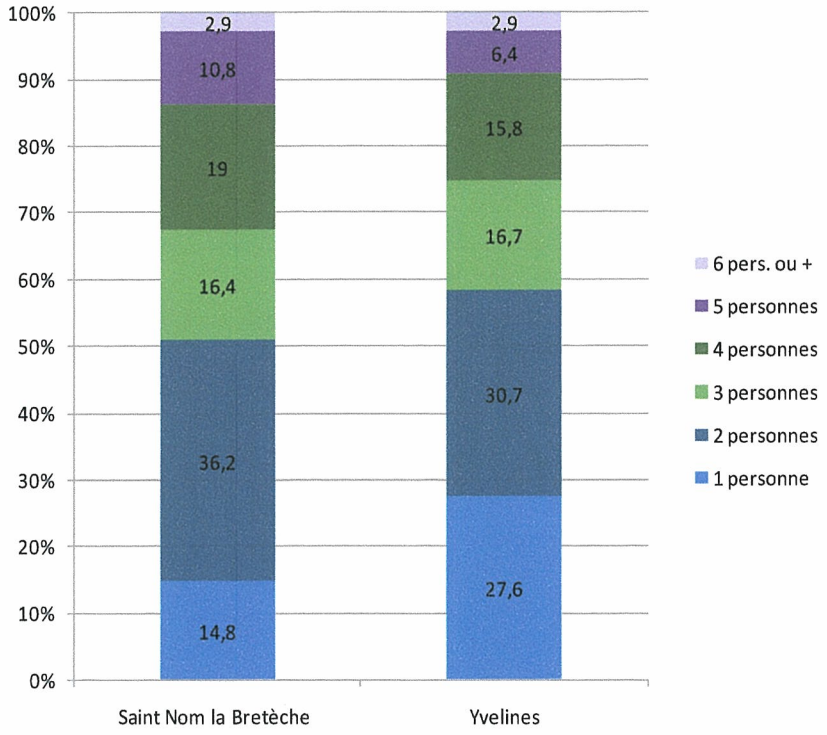
Répartition des ménages de Saint-Nom-la-Bretèche selon le nombre de personnes



Sources : Insee, RP2007

Les ménages les plus représentés sont ceux composés de 2 personnes (36 % des ménages). Ajoutés aux ménages composés de 1 personne, les petits ménages représentent 52,6 % des ménages nonnais-bretechois. A l'échelle du département ces types de ménage correspondent à 58,3 % des ménages en 2007.
Les grands ménages sont bien représentés à Saint-Nom-la-Bretèche : les ménages de 4 personnes et plus représentent 32,7 % des ménages ce qui est très élevé au regard du département (25 % des ménages).

Comparaison de la composition des ménages (%)



Sources : Insee, RP2007

Saint-Nom-la-Bretèche comprend donc une population plutôt de type familial ; les couples avec enfants représentent 53,5 % des familles. Les familles monoparentales sont peu nombreuses (6,6 % des ménages avec famille) et en diminution par rapport à 1999 ; elles sont près de 13 % à l'échelle du département.

Composition des familles

	2007	%	1999	%
Ensemble	**1 479**	**100,0**	**1 464**	**100,0**
Couples avec enfant(s)	791	53,5	860	58,7
Familles monoparentales :	97	6,6	112	7,7
hommes seuls avec enfant(s)	12	0,8	32	2,2
femmes seules avec enfant(s)	85	5,8	80	5,5
Couples sans enfant	591	40,0	492	33,6

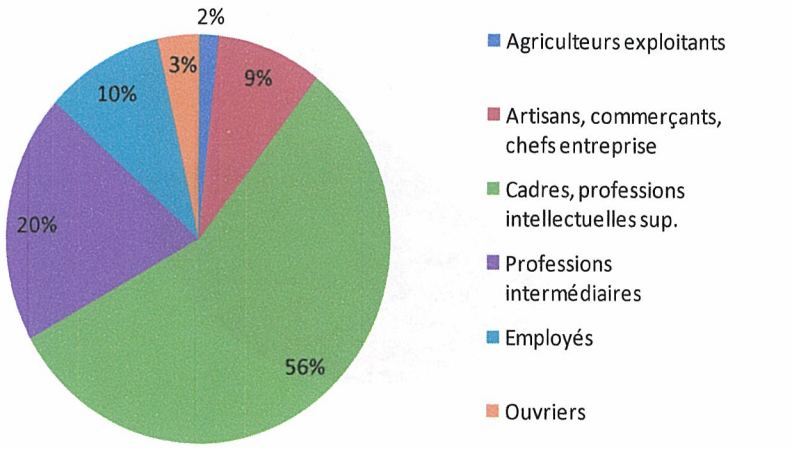
Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires.

Enfin, les couples sans enfant, qui représentent 40 % des familles de Saint-Nom-la-Bretèche en 2006, correspondent essentiellement à des couples dont les enfants ont grandi et n'habitent plus le même domicile que leurs parents.

1.2.5 Des ménages aux revenus élevés

La répartition de la population active montre que les résidents de Saint-Nom-la-Bretèche sont situés en grande majorité dans les classes supérieures des catégories socioprofessionnelles.

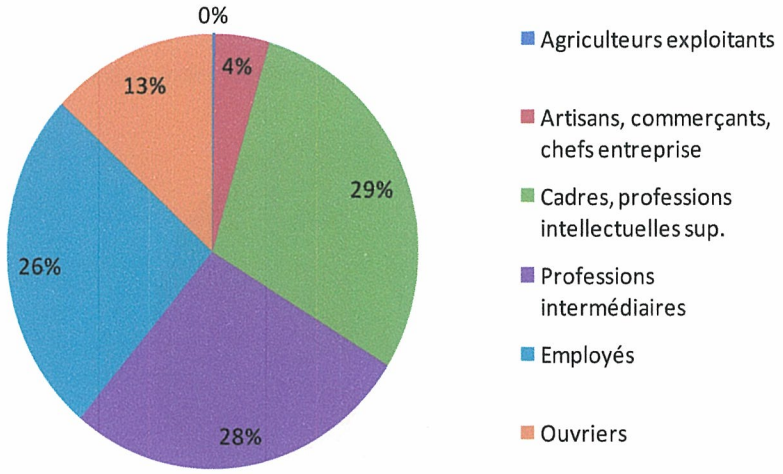
Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle à Saint-Nom-la-Bretèche



Sources : Insee, RP2007

Les cadres et professions intellectuelles supérieures, ajoutés aux artisans, commerçants et chefs d'entreprises représentent 65 % des actifs de Saint-Nom-la-Bretèche de 15 ans ou plus. Cette répartition est beaucoup plus équilibrée à l'échelle du département des Yvelines, pourtant plutôt aisé au regard du reste de la région Île-de-France.

Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle dans le département des Yvelines



Sources : Insee, RP2007

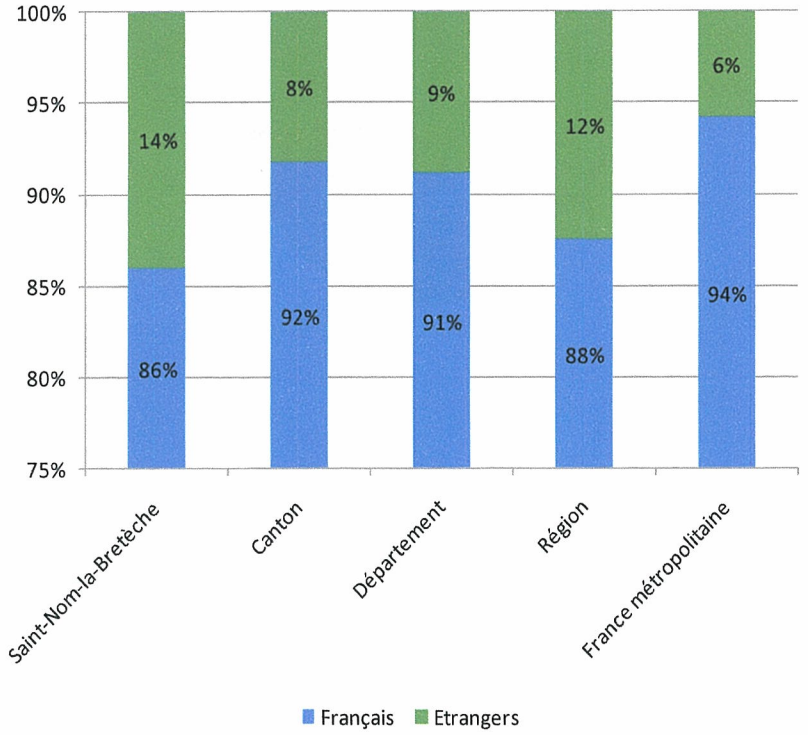
Cette forte représentation des CSP supérieures s'exprime davantage en comparant la situation nonnais-bretechoise avec l'Île-de-France et la France métropolitaine où les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent respectivement 27 % et 16 % de la population active.

Par ailleurs, avec un revenu net imposable moyen par foyer fiscal de 96 056 € en 2006, trois fois plus élevé que celui du département et quatre fois plus élevé que celui de la France Métropolitaine, Saint-Nom-la-Bretèche accueille des ménages aux revenus très élevés.

1.2.6 Une population étrangère bien représentée

En 2007, près d'un quart de la population de Saint-Nom-la-Bretèche est étrangère. Cette part est importante et bien supérieure à celles du canton, du département des Yvelines et de la France métropolitaine. Néanmoins, cette proportion est proche de celle constatée en Ile-de-France où la population étrangère représente 12 % de la population régionale.

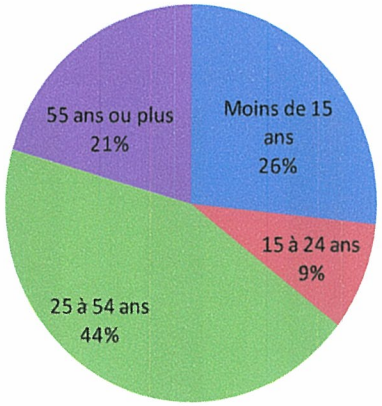
Répartition de la population totale selon la nationalité en 2007



Source : Insee, RP2007 exploitation complémentaire.

La population étrangère résidant à Saint-Nom-la-Bretèche est essentiellement dans la tranche d'âge 25-54 ans, en âge de travailler. Il s'agit de ménages avec enfants, la population âgée de moins de 15 ans représentant 26 % de la population étrangère.

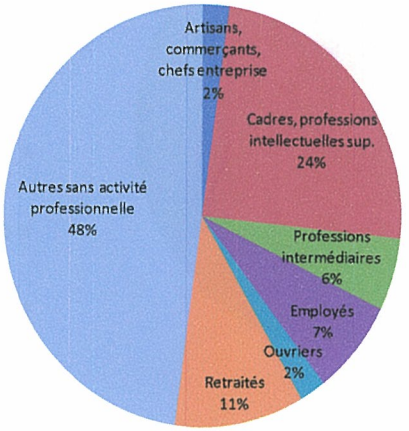
Répartition de la population étrangère résidant à Saint-Nom-la-Bretèche selon l'âge en 2007



Source : Insee, RP2007 exploitation complémentaire.

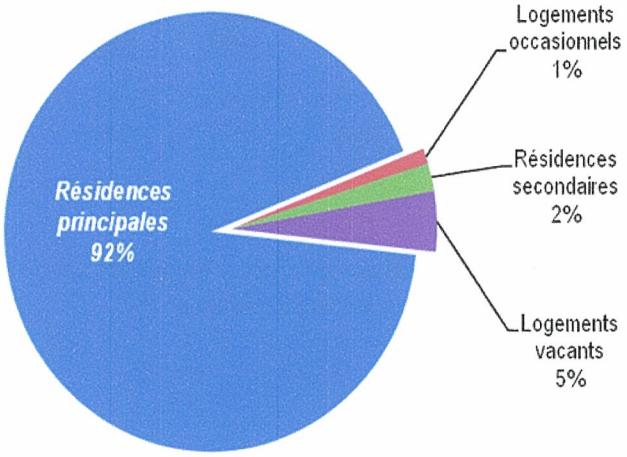
Outre les personnes sans activité professionnelles (non actifs et chômeurs) et les retraités, la majeure partie de la population étrangère résidant sur la commune s'inscrit dans les CSP « cadres, professions intellectuelles supérieures ».

Répartition de la population étrangère résidant à Saint-Nom-la-Bretèche selon la CSP en 2007



Source : Insee, RP2007 exploitation complémentaire.

2 Habitat



2.1 Un parc de logements très peu diversifié

2.1.1 La composition du parc

Saint-Nom-la-Bretèche compte 1 897 logements (recensement INSEE 2007), soit 93 unités de plus qu'en 1999.
Le parc de logements se compose à 92 % de résidences principales (1 745 logements).

Le nombre de résidences principales a augmenté de 72 logements entre 1999 et 2007.

Composition du parc de logements

	2007	%	1999	%
Ensemble	**1 897**	**100,0**	**1 804**	**100,0**
Résidences principales	1 745	92,0	1 673	92,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	59	3,1	58	3,2
Logements vacants	93	4,9	73	4,0
Maisons	1 634	86,2	1 524	84,5
Appartements	250	13,2	248	13,7

Source : INSEE RP1999, RP2007, exploitations principales

La répartition du parc de logements caractérisée par un taux de vacance faible (4,9 %) et une part des logements occasionnels et des résidences secondaires peu importante (3,1 % des logements) démontre un marché assez tendu. Cette répartition illustre le faible rythme de construction et de mobilité des ménages au sein du parc existant.

A l'échelle du département des Yvelines et du canton, la répartition du parc de logements est sensiblement identique : les résidences principales représentent 93

% et 94 % du parc de logements. Le taux de vacance est également assez faible, (4,8 % pour le département et 4,6 % pour le canton) et la part des résidences secondaires marginale (2 % pour le département et 1,3 % pour le canton).

2.1.2 Age des résidences principales

Les logements construits entre 1949 et 1989 représentent 78 % du parc des résidences principales de Saint-Nom-la-Bretèche ce qui explique la croissance démographique soutenue durant cette période.

Le parc de logements connaissait alors un rythme moyen de progression de plus de 32 logements par an. En réalité, la commune a connu deux importantes opérations de constructions au début des années 1970 : la Résidence du Pré Saint Nom (202 maisons) et le Clos Salibert (101 logements en une opération mixte individuel/collectif) qui ont contribué au pic de croissance du parc de logements.

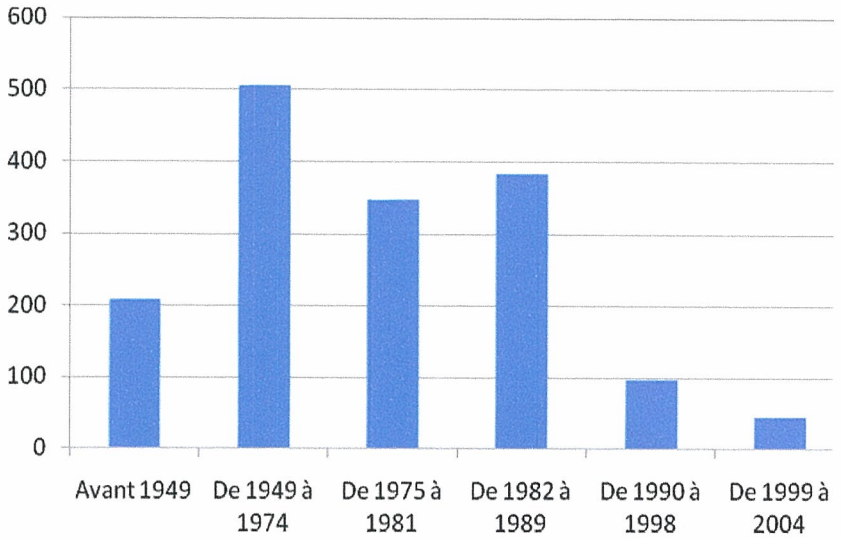
Époque d'achèvement de la construction des résidences principales

Epoque de construction	Nombre	%
Avant 1949	209	13,2%
De 1949 à 1974	505	31,9%
De 1975 à 1981	347	21,9%
De 1982 à 1989	383	24,2%
De 1990 à 1998	97	6,1%
De 1999 à 2004	44	2,8%
Ensemble	1 585	100,0%

Sources INSEE 2007

Depuis les années 1990, le rythme de progression du parc de résidences principales est considérablement ralenti. Il atteint à peine 15 résidences principales par an entre 1990 et 1998 et à peine 9 par an entre 1999 et 2003.

Époque d'achèvement de la construction des résidences principales

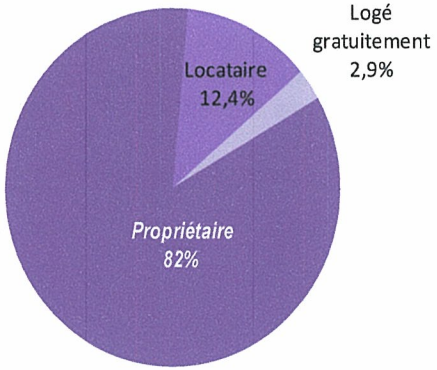


Sources INSEE 2007

Depuis 2004, une importante opération de logements a été réalisée : la résidence du Parc de Galie composée de 117 logements a été livrée en 2007.

2.1.3 Statut d'occupation : un parc locatif très peu représenté

Répartition des statuts d'occupation à Saint-Nom-la-Bretèche



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

En 2007, les résidences principales sont occupées à 82 % par leur propriétaire. Les locataires représentent 12,4 % du parc, soit 216 logements. Comparé à la situation départementale, le parc de résidences principales de Saint-Nom-la-Bretèche est très peu diversifié : dans les Yvelines ce sont également les propriétaires qui dominent mais dans une proportion bien moindre (59,1 % du parc de résidences principales).

La prédominance des propriétaires dans la répartition des statuts d'occupation explique en partie le vieillissement de la population de Saint-Nom-la-Bretèche : le renouvellement du parc est beaucoup plus lent dans les logements occupés par leurs propriétaires. L'ancienneté moyenne d'emménagement y est 3 fois plus élevée que dans le parc locatif.

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2007				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**1 745**	**100,0**	**4 949**	**15**	**1 673**	**100,0**
Propriétaire	1 479	84,8	4 193	16	1 277	76,3
Locataire	216	12,4	638	6	333	19,9
dont d'un logement HLM loué vide	1	0,1	3	6	11	0,7
Logé gratuitement	50	2,9	118	10	63	3,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Au recensement INSEE de 2007, le parc de logements social est presque inexistant (1 unité) sur la commune et en baisse : 11 logements sociaux étaient recensés en 1999. En 2010, la municipalité compte 3 logements sociaux sur la commune.
À l'échelle des Yvelines, la part des logements sociaux atteint près de 20 % du parc de résidences principales et représente plus de la moitié du parc locatif, ce qui témoigne d'une plus grande diversité du parc.

Par ailleurs, la commune possède un nombre relativement important de logements occupés à titre gratuit (50 logements).

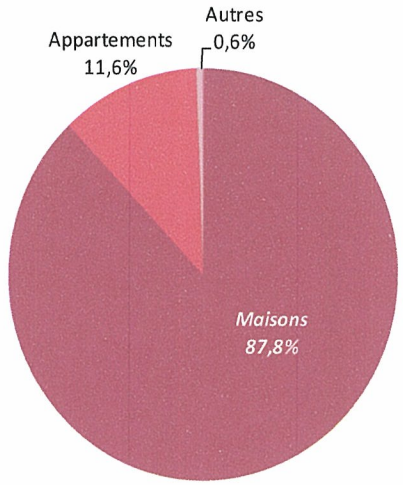
2.1.4 Une prédominance de l'habitat individuel

Le parc des résidences principales est dominé par des logements individuels qui représentent 1424 maisons en 2007, soit 87,34 % du parc. La prédominance des logements individuels dans le parc de résidences principales s'amplifie de 1999 à 2007 : alors que le nombre d'appartement n'augmentent que de 10 unités, près d'une centaine de maisons supplémentaires est comptabilisée.

Catégories et types de résidences principales

	2007	%	1999	%
Ensemble	1745		1673	
Maisons	1524	87,3%	1429	85,4%
Appartements	201	11,5%	215	12,9%
Autres	11	0,6%	29	1,7%

Sources : Insee, RP 1999 et RP2007, exploitations principales



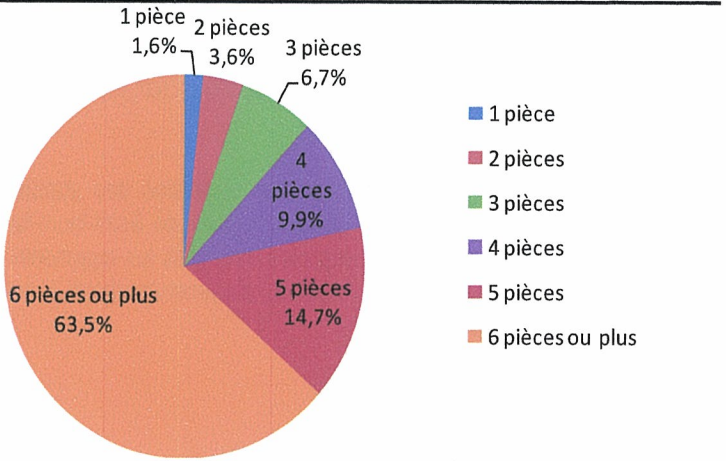
Source : Insee, RP2007 exploitation principale

2.1.5 Un parc composé de très grands logements...

Les résidences principales sont essentiellement de grands logements, comptant 6 pièces ou plus pour 63% d'entres elles.
Le nombre moyen de pièces des résidences principales atteint 6 en 2006, contre 5,7 en 1999.
Les petits logements de 1 et 2 pièces ne représentent que 6 % des résidences principales et les logements de 3 pièces moins de 7 %. Comparé à l'évolution de la taille des ménages, il existe une inadéquation entre population et habitat.

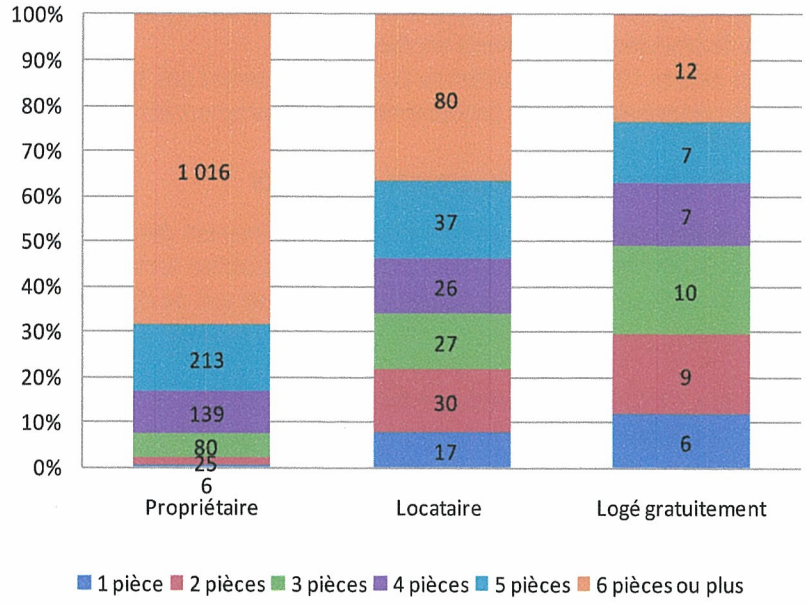
Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2007

	nombre	%
1 pièce	28	2%
2 pièces	63	4%
3 pièces	116	7%
4 pièces	172	10%
5 pièces	257	15%
6 pièces ou plus	1 108	64%
Ensemble	1 744	100%



Source : Insee, RP2007 exploitation principale

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces et le statut d'occupation



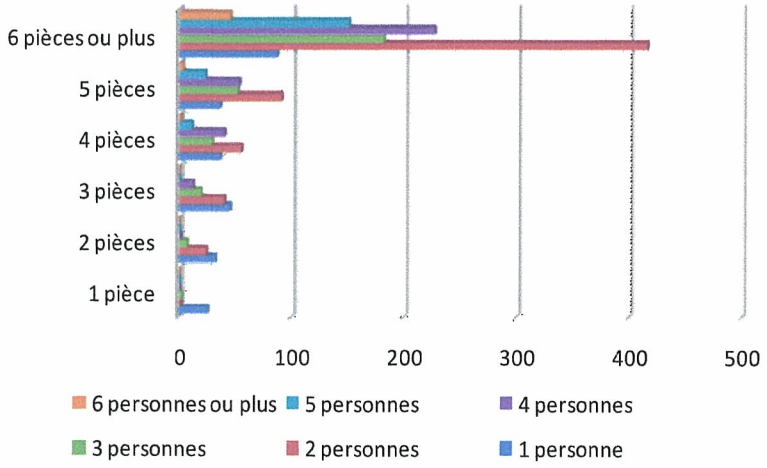
Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Les logements les plus grands sont essentiellement ceux occupés par leurs propriétaires. Le parc locatif est plus diversifié même si ce sont les grands logements de 6 pièces et plus qui sont également les plus représentés.

2.1.6 ... sous occupés

Ces grands logements sont essentiellement occupés par des ménages composés de 2 personnes.
En effet, le recensement INSEE de 2007 montre que 66 % des ménages composés de 2 personnes occupent des logements de 6 pièces et plus.
Cette situation est notamment liée au vieillissement des populations dans un même logement.

Résidences principales par nombre de pièces et taille du ménage



Sources INSEE 2007

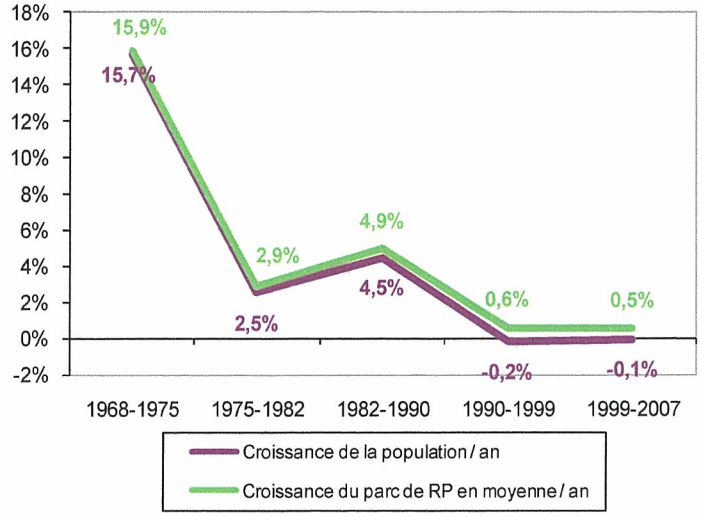
2.2 L'évolution du parc de logements

2.2.1 Le calcul du point mort

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.

	1968-1975	*1975-1982*	*1982-1990*	*1990-1999*	*1999-2007*
Croissance de la population/ an (valeur ajoutée)	273	81	188	-12	-2,25
Croissance de la population/an	15,7%	2,5%	4,5%	-0,2%	-0,1%
Croissance du parc de RP en moyenne/an (valeur ajoutée)	77	30	61	10	9
Croissance du parc de RP par an (%)	15,91%	2,90%	4,94%	0,59%	0,53%
Gain d'habitant pour un logement	3,8	2,6	3		

Évolution de la population et du parc de résidences principales



S'il existe une certaine corrélation entre production de logements et croissance démographique dans les phases exponentielles, elle ne se vérifie plus dès lors que le rythme de production de logements est ralenti.
Depuis les années 1990, la production de logements ne permet pas de maintenir la population communale en raison principalement du desserrement familial.

Des besoins endogènes en logements importants

La faible diversité du parc de logements induit un desserrement des ménages qui s'accentue. Les besoins endogènes pour maintenir la population sont importants et le rythme de construction constaté depuis 1990 ne permet pas de répondre à ces besoins.

Le calcul du « point mort » permet de préciser l'évolution du parc de logements qui tient compte à la fois :

- du renouvellement du parc, c'est-à-dire les besoins en logements destinés à compenser la disparition ou le renouvellement du parc ancien (changement d'affectation, destruction...)
- de la compensation de l'accroissement du nombre de logements vacants et des résidences secondaires
- de la compensation du desserrement familial, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre d'habitants par ménage, qui augmente le besoin en logements à population égale.

	1999	2007	1999-2007
population sans double compte	4 967	4 949	-18
taux d'occupation	2,97	2,84	-0,13
population des résidences principales	4 967	4 955	-12
résidences principales	1673	1745	72
résidences secondaires et logements occasionnels	58	59	1
logements vacants	73	93	20
parc total	1804	1897	93
logements construits *(logements commencés de 1996 et 2004)*			94
renouvellement			1
variation RS, LO et LV			21
desserrement			76
point mort			**98**
point mort annuel			**12**
Effet démographique			-4

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc de logements correspond au remplacement des logements détruits, désaffectés ou à la création de logements par la réhabilitation, la rénovation ou le changement de vocation.

Parc de logement total en 2007
- Parc de logement total en 1999
= Variation du parc
Soit : 1 804 - 1 897 = 93

Nombre de logements construits entre 1999 et 2007
- Variation du parc de logements entre 1999 et 2007
= Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
Soit : 94 - 93 = 1

Le renouvellement du parc a utilisé 1 logement de 1999 à 2007 pour la réhabilitation du parc ancien, les rénovations ou les changements d'affectation.

Le desserrement des ménages

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) de 2007 avait été atteint dès 1999.
Le niveau du desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus).

Nombre de résidences principales nécessaire si la taille des ménages en 2007 était atteinte en 1999, soit la population des résidences principales en 1999 divisé par la taille des ménages de 2007
- Nombre de résidences principales en 1999
= Logements nécessaires à la décohabitation
Soit : (4 967 / 2,84) - 1 673 = 76

76 logements construits entre 1999 et 2007 ont été nécessaires pour répondre aux besoins liés à la décohabitation des ménages, soit 9,5 logements en moyenne par an.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

	1999	*2007*	*évolution 1999-2007*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*58*	*59*	*1*
Logements vacants	*73*	*93*	*20*
TOTAL	*131*	*152*	*21*

Entre 1999 et 2007, les nombres de résidences secondaires et de logements occasionnels ainsi que le nombre de logements vacants ont augmenté dans une proportion plus importante.
Au total, 21 logements de Saint-Nom-la-Bretèche sont sortis du parc de résidences principales de la commune.

L'effet démographique

L'effet démographique correspond à l'accroissement net de la population, permis par le résiduel du point-mort.
Son calcul se fait par déduction :

Nombre de logements construits entre 1999 et 2007
- Nombre de logements renouvelés
- Nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages
- Évolution du parc de résidences secondaires, de logements occasionnels et vacants
= Effet démographique
Soit : 94 - 1 - 76 - 21 = - 4

Ainsi, il a manqué 4 logements pour maintenir la population sur la commune. Cet effet démographique négatif est lié à une importante diminution de la taille moyenne des ménages et à l'augmentation de la vacance. Le rythme de construction de logements depuis 1999 est trop faible pour compenser ces phénomènes.

Plus que le renouvellement du parc et l'augmentation de la vacance qui ont consommé 22 logements sur la période, c'est le desserrement des ménages qui utilise le plus de logements (77 logements) sur la période.

Le point-mort

Nombre de logements construits
- Effet démographique
= Point-mort
Soit : 94 - (-4) = 98

Le point-mort entre 1999 et 2007 est estimé à 98 logements sur la période, c'est-à-dire que 12 logements doivent être créés chaque année pour maintenir le poids de population.

2.2.2 Évaluation des tendances d'évolution du parc de logements à l'horizon 2020

Sur la base des calculs effectués sur la période inter-censitaire précédente (1999-2007), les besoins en logements à l'horizon 2020 ont été évalués à partir de trois hypothèses d'évolution des composantes du parc de logements.

Le renouvellement du parc de logements

Au cours de la période 1999-2007, 1 logement a été utilisé pour le renouvellement du parc de logements (remplacement des logements détruits, désaffectés...), soit 0,125 logement par an.
Pour la période 2007-2020, le renouvellement du parc pourrait générer des logements supplémentaires compte tenu de l'évolution des règles de constructibilité et d'extensions des constructions permises dans le cadre de la révision du PLU. Ainsi, 0,5 logement par an pourrait être créé par le renouvellement du parc, soit 6 logements de 2007 à 2020.

Le desserrement des ménages

Le desserrement qui correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus) a nécessité 76 logements de 1999 à 2007, soit 10 logements en moyenne par an.

Pour la période 2007-2020, le desserrement des ménages devrait se poursuivre. Il est difficile à évaluer puisque plusieurs effets influent sur l'évolution de la taille des ménages.
Deux phénomènes participent à la diminution de la taille des ménages :

- La décohabitation des ménages qui s'amplifie à l'échelle nationale touche également Saint-Nom-la-Bretèche bien que la taille des ménages y soit bien supérieure aux autres territoires ;
- La volonté communale de développer l'offre de petits logements dans les années à venir pour répondre au besoin de la population participera à la diminution du nombre de personnes par logements.

Toutefois, un autre phénomène s'observe sur la commune depuis quelques années : les personnes en couple ou seules généralement arrivées au cours des années 1970 et occupant la majeure partie des grands logements de la commune sont progressivement remplacées par des familles avec enfants. Ce phénomène, difficilement quantifiable, qui devrait se poursuivre au cours des 10 prochaines années atténue la diminution de la taille des ménages de Saint-Nom-la-Bretèche.

Au regard de ces tendances, le desserrement des ménages devrait néanmoins se poursuivre sur la commune.

L'hypothèse d'évolution de la taille des ménages envisagée est la suivante.

Il est supposé **une diminution de la taille des ménages semblable à celle constatée de 1999 à 2007**, soit **une baisse de 0,6 % par an**. Avec ce rythme de diminution, la taille des ménages atteindrait 2,63 personnes par ménage en 2020.
Dans cette hypothèse, le nombre de logements nécessaires à la décohabitation en 2020 serait calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{population des résidences principales en 2007}}{\text{taille des ménages en 2020}} - \text{nombre de résidences principales en 2007} = \text{logements nécessaires à la décohabitation}$$

Soit : (4 955/ 2,63) - 1 745 = 139

Le besoin en logements pour absorber ce desserrement s'élèverait à 139 logements de 2007 à 2020, soit **11 logements en moyenne par an.**

La variation des résidences secondaires, des logements occasionnels et des logements vacants

De 1999 à 2007, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels avait très légèrement augmenté (1 logement) et le nombre de logements vacants avait fortement augmenté (20 logements vacants supplémentaires issus notamment des logements non livrés de l'opération du Parc de Galie).
Pour la période 2007-2020, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels ainsi que le nombre de logements vacants devraient se stabiliser.

Hypothèse d'évolution du parc de logements

	2007	2020	2007-2020
population sans double compte	4 949	4 949	0
taux d'occupation	2,85	2,63	-0,22
population des résidences principales	4 955	4 955	0
résidences principales	1745	1745	0
résidences secondaires et logements occasionnels	59	59	0
logements vacants	93	89	-4
parc total	1897	1897	0

renouvellement	-6
variation RS, LO et LV	-4
desserrement	139
point mort	**129**
point mort annuel	**10**

Ainsi, la création de 129 logements serait nécessaire de 2007 à 2020 pour assurer le maintien du poids de population sur la commune, soit **10 logements en moyenne par an**.

3 Vie économique et emploi

3.1 La situation de l'emploi à Saint-Nom-la-Bretèche

3.1.1 Une part élevée d'inactifs

Saint-Nom-la-Bretèche compte 1 979 actifs en 2007 parmi la population des 15 à 64 ans, soit une diminution de vingt d'actifs par rapport à 1999 (1999 actifs).

Les actifs de Saint-Nom-la-Bretèche occupent en grande majorité des postes de cadres supérieurs (Cf. paragraphe *Des ménages aux revenus élevés*).

Le taux d'activité[1] atteint 65,6 % parmi la population des 15 à 64 ans, en progression par rapport à 1999 (59,2%) mais reste inférieure à celui du canton (70,9 %) et largement en deçà des taux du département et de la région (respectivement 74,3 % et 74,9 % en 2007).
Alors que le taux d'activité des hommes de Saint-Nom-la-Bretèche est proche de ceux des territoires de comparaison, celui des femmes reste inférieur à celui du Département (70,3 %) et de la Région (71,6 %). Néanmoins, il a augmenté de façon remarquable au cours de la dernière décennie puisqu'il s'élevait à 39,8 % en 1999.

Taux d'activité par sexe de la population de 15 à 64 ans en 2007

	Hommes	Femmes	Population totale
Saint-Nom-la-Bretèche	76,1 %	55,6 %	65,6 %
Canton	77,9 %	64,2 %	70,9 %
Département des Yvelines	78,5 %	70,3 %	74,3 %
Région Ile-de-France	78,3 %	71,6 %	74,9 %
France M.	75,8 %	67,5 %	71,6 %

Parmi les inactifs, la commune de Saint-Nom-la-Bretèche compte une part importante des classés « autres » (13,7 %) c'est-à-dire qui n'occupent aucune activité professionnelle et ne sont ni retraités, ni étudiants. A l'échelle du département cette catégorie ne représente que 7,9 % des inactifs. Ceci s'explique par les revenus très élevés de certains foyers nonnais-bretèchois et l'éloignement des pôles d'emploi qui favorisent le choix d'un seul revenu par ménage. Cette part de population est toutefois en diminution depuis 1999, date à laquelle ils représentaient 18,3 % de la population âgée de 15 à 64 ans.

Enfin, les retraités dont la part est également en baisse constitue 6,4 % de la population âgée de 15 à 64 ans, proportion semblable à celle du département (6,3 %).

[1] Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs ayant un emploi et chômeurs) et la population totale correspondante.

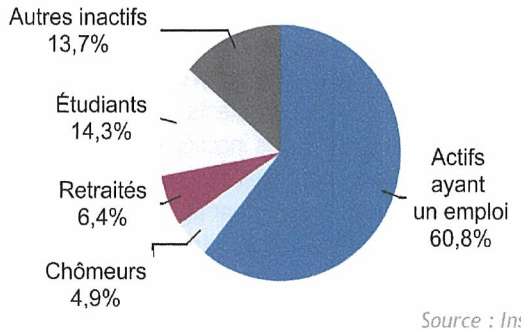
Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2007	1999
Ensemble	**3 015**	**3 374**
Actifs en %	65,6	59,2
dont :		
actifs ayant un emploi en %	60,8	55,2
chômeurs en %	4,9	3,9
Inactifs en %	34,4	40,8
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	14,3	15,4
retraités ou préretraités en %	6,4	7,1
autres inactifs en %	13,7	18,3

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Source : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2007



Source : Insee, RP2007 exploitation principale

3.1.2 Un taux de chômage en hausse

Le taux de chômage des 15-64 ans s'est légèrement dégradé entre les deux derniers recensements INSEE. Il atteint 7,4 % en 2007 alors qu'il s'élevait à 6,6 % en 1999. Ainsi, il est désormais supérieur au taux départemental (8,3 % en 2007), mais reste légèrement en deçà du taux de la France Métropolitaine qui atteignait 11 % en 2007.

3.1.3 Les emplois présents sur la commune

Le recensement INSEE de 2007 affiche une forte progression du nombre d'emplois sur la commune depuis 1999 qui ont augmenté de 22 % (soit 209 emplois supplémentaires).

Emploi et activité

	2007	1999
Nombre d'emplois dans la zone	1 166	957
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 863	1 877
Indicateur de concentration d'emploi	62,6	51,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	53,2	52,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail

Un indicateur de concentration d'emploi[1] assez important pour une commune résidentielle

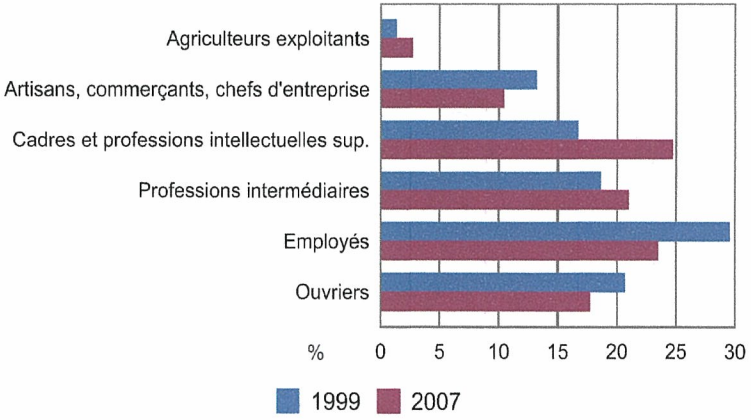
L'indicateur de concentration d'emploi indique que pour 100 actifs nonnais-bretèchois, 62,6 emplois sont offerts sur la commune. Entre 1999 et 2007, ce taux a augmenté de près de 12 emplois. Saint-Nom-la-Bretèche présente un taux supérieur à celui du canton (59 en 2007) mais inférieur à celui des Yvelines (85).
L'importance du nombre d'emplois sur la commune est notamment liée à l'implantation de sièges sociaux d'entreprises sur le territoire. Bien que les emplois soient comptabilisés à Saint-Nom-la-Bretèche, la majorité d'entre eux ne sont pas exercés sur le territoire et n'influent pas sur le dynamisme de la vie locale.

Des emplois offerts qui diffèrent de la répartition des catégories socio-professionnelles

Alors que la répartition des actifs est marquée par une majorité de cadres et de professions intellectuelles supérieures, les emplois recensés sur la commune de Saint-Nom-la-Bretèche sont plus équilibrés. Bien que les emplois de la CSP *cadres et professions intellectuelles supérieures* soient les plus importants (24,7 % des emplois), ceux des CSP *employés* (23,5 %), *professions intermédiaires* (21 %) et des *ouvriers* (17,7 %) sont également bien représentés.
Néanmoins, les analyses comparatives des recensements INSEE de 1999 et 2007 montrent une tendance à la progression des emplois de *cadres et professions intellectuelles supérieures* et des *professions intermédiaires* au détriment des postes d'*employés* et d'*ouvriers*.

Emplois par catégorie socioprofessionnelle

	Nombre	%
Ensemble	**1 273**	**100,0**
Agriculteurs exploitants	35	2,7
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	132	10,4
Cadres et professions intellectuelles sup.	314	24,7
Professions intermédiaires	267	21,0
Employés	299	23,5
Ouvriers	225	17,7



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires lieu de travail

[1] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

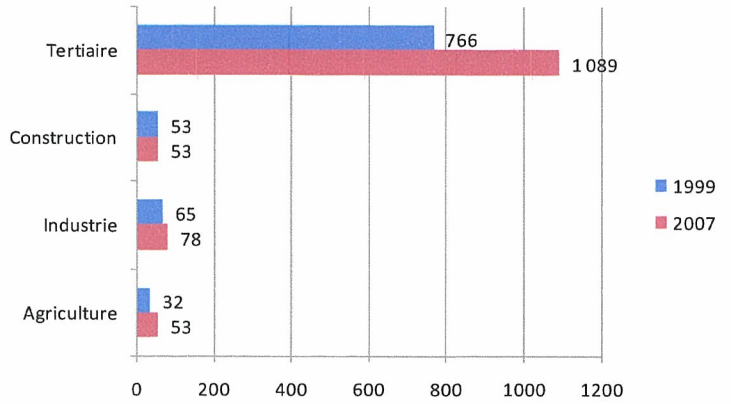
Les secteurs d'activités

Le tertiaire reste le secteur dans lequel se concentre le plus d'actifs résidant à Saint-Nom-la-Bretèche (85,5 % en 2007). La majeure partie des emplois tertiaires est liée à la présence de sièges sociaux de grandes entreprises sur la commune qui comptabilisent de nombreux emplois exercés en dehors du territoire communal. Entre 1999 et 2007, le secteur tertiaire augmente fortement en nombre (+ 323 emplois) et en proportion dans l'ensemble des emplois de la commune (+ 1,9 %).

De même, les emplois du secteur agricole progressent sensiblement passant de 32 emplois en 1999 à 53 emplois en 2007. Ce dynamisme est à rapprocher de l'implantation d'une activité horticole pourvoyeuse d'emplois. Regroupant 4,2 % des emplois de la commune, le secteur agricole est assez bien représenté à Saint-Nom-la-Bretèche en comparaison avec celui du canton (1,8 % des emplois), du département (0,5 %) et régional (0,2 %).

Emplois selon le secteur d'activité

	2007		1999	
	Nombre	**%**	**Nombre**	**%**
Ensemble	1 273	100,0	916	100,0
Agriculture	53	4,2	32	3,5
Industrie	78	6,1	65	7,1
Construction	53	4,2	53	5,8
Tertiaire	1 089	85,5	766	83,6
Dont :				
- commerce, transports, services divers	*842*	*66,1*		
- administration publique, enseignement, santé, action sociale	*295*	*19,4*		



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires lieu de travail

Emplois selon le secteur d'activité

Une forte mobilité des actifs

En 1999, 14,3 % des actifs de 15 ans ou plus vivaient et travaillaient sur la commune. En 2007, ils sont 18,2 % (340 actifs).
Ce taux en progression est supérieur à celui du canton (14 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence), mais il reste en deçà de la part des actifs vivant et travaillant dans la même commune à l'échelle du département en 2006 (20,1 %).

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident sur la commune

	2007	%	1999	%
Ensemble	**1 863**	**100,0**	**1 877**	**100,0**
Travaillent :				
dans la commune de résidence	340	18,2	269	14,3
dans une commune autre que la commune de résidence	1 523	81,8	1 608	85,7
située dans le département de résidence	607	32,6	590	31,4
située dans un autre département de la région de résidence	863	46,3	978	52,1
située dans une autre région en France métropolitaine	33	1,8	25	1,3
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	20	1,1	15	0,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales

3.2 Les activités présentes[1]

3.2.1 Localisation des activités économiques

La carte ci-contre présente la localisation des activités économiques implantées à Saint-Nom-la-Bretèche. De nombreux travailleurs indépendants exerçant dans leur lieu de résidence sont recensés sur la commune ne sont pas cartographiés.

De natures diversifiées, les activités implantées sur la commune se trouvent assez dispersées sur le territoire.

Les activités commerciales et de services sont implantées en bordure des voies structurantes.
Le parc d'activités du Vivier situé en entrée de ville sud regroupe des activités tertiaires.
Les espaces agricoles occupent une grande partie du territoire nonnais-bretechois.

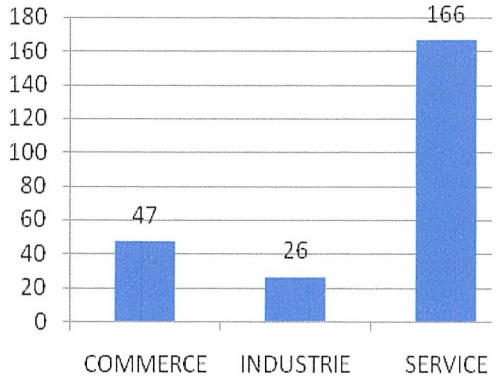
LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE



[1] Nota : les données ne prennent pas en compte les professions libérales dans le secteur de la santé, ni les services publics.

3.2.2 De nombreux établissements dans le secteur des services

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche compte 239 établissements[1] en 2008. Il s'agit principalement d'activités de service (69,4 %). Les commerces représentent 47 établissements, soit 19,6 % des établissements.



Sources : commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Deux grosses entreprises de services aux entreprises sont présentes à Saint-Nom-la-Bretèche : l'Entreprise française du nettoyage (dont le siège se situe sur la commune) et Technique française du nettoyage.

Les artisans (électricité, plomberie, maçonnerie, agences immobilières, garagiste, traiteur, peintre, etc.) sont nombreux à Saint-Nom-la-Bretèche ainsi que les travailleurs indépendants qui exercent majoritairement dans des activités de conseils et d'audit.

Les activités de commerces sont essentiellement des commerces de proximité (boulangeries, commerce alimentaire, coiffeurs, banque, fleuriste, meubles, agence immobilières...) et des commerces de gros (commerces interentreprises). Saint-Nom-la-Bretèche compte 6 restaurants et cafés.

Le golf de Saint-Nom-la-Bretèche est implanté sur le site de la Ferme de la Tuilerie, au sud-est de la commune. Il s'agit d'une structure privée, réservée aux membres. Elle s'accompagne d'équipements annexes : garderie, piscine, restaurant. Le golf comprend deux parcours de 18 trous. Bénéficiant d'une réputation certaine, le golf attire de nombreux visiteurs extérieurs. En 2009, il a accueilli la compétition internationale du Vivendi Trophy.

3.2.3 De nombreuses très petites entreprises

Le département des Yvelines dénombre 60 000 établissements, dont près de 90 % ont moins de 10 salariés. A Saint-Nom-la-Bretèche, 93 % des établissements ont moins de 10 salariés et 62 % n'en ont aucun.

Répartition des établissements selon les effectifs

Classes d'effectifs	Nombre d'établissements	%
0	148	61,92 %
1 à 9	76	31,8 %
10 à 19	8	3,35 %
20 à 49	5	2,9 %
50 à 99	0	0 %
100 à 499	2	0,84 %
500 et +	0	0 %
Total général	239	100 %

Source : commune de Saint-Nom-la-Bretèche

[1] L'établissement est une unité de production localisée géographiquement, individualisée mais dépendant juridiquement d'une entreprise. Source : INSEE.

Comparaison des établissements par classe de salariés à Saint-Nom-la-Bretèche et dans les Yvelines



Source : INSEE

Les entreprises qui comptent le plus de salariés sont l'entreprise française du nettoyage (454 salariés) et Technique française du nettoyage (375 salariés).
Les autres établissements sont de taille beaucoup plus modeste : la société EUROMATIC (BE ingénierie) emploie 47 personnes, DIFFUSION ARTISTIQUE ET MUSICALE emploie 39 personnes dans le commerce spécialisé dans les équipements liés au son, la société ART TOPIA emploie 35 personnes dans le domaine du paysagisme, les entreprises CAMUSAT et PERRIERS emploient une vingtaine de personnes chacune dans le domaine du bâtiment (installations électriques, eau...).

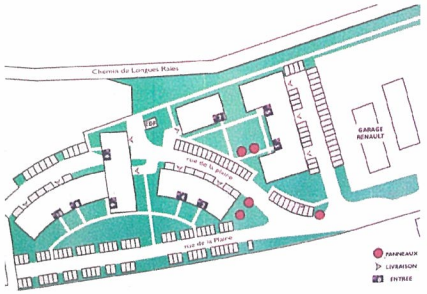
3.2.4 Le parc d'activités du Vivier

Au sud de la commune, dans la rue de la Plaine est implanté le Parc d'activités du Vivier. Il s'agit d'un parc technologique regroupant des activités spécialisées. Les entreprises suivantes y sont implantées :

- Logic Immo,
- Gretag Macbeth GMBH (spécialiste en colorimétrie),
- Carlipa systems (digital media – communication écran),
- Motor Dream (spécialiste en pièces automobiles),
- Glory France (société leader en matière de produits et de solutions de comptage, de tri, d'authentification et de conditionnement des billets et des pièces de monnaie),
- Maxon France (fabriquant de panneaux bruleurs radiants modulaires radmax, à gaz naturel),
- MRSA (spécialiste de téléphonie mobile),
- Laser 2000 (spécialiste de la métrologie, l'instrumentalisation et la vision).

Le parc d'activités du Vivier





3.2.5 L'agriculture

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche est située dans la région agricole de la Plaine de Versailles qui se caractérise par un bon potentiel agronomique.

Au recensement agricole de 2000, la surface agricole utilisée s'élevait à 314 hectares, soit 27% de la superficie de la commune.

Selon l'IAURIF en 2008, 321,66 ha sont destinées aux cultures[1].

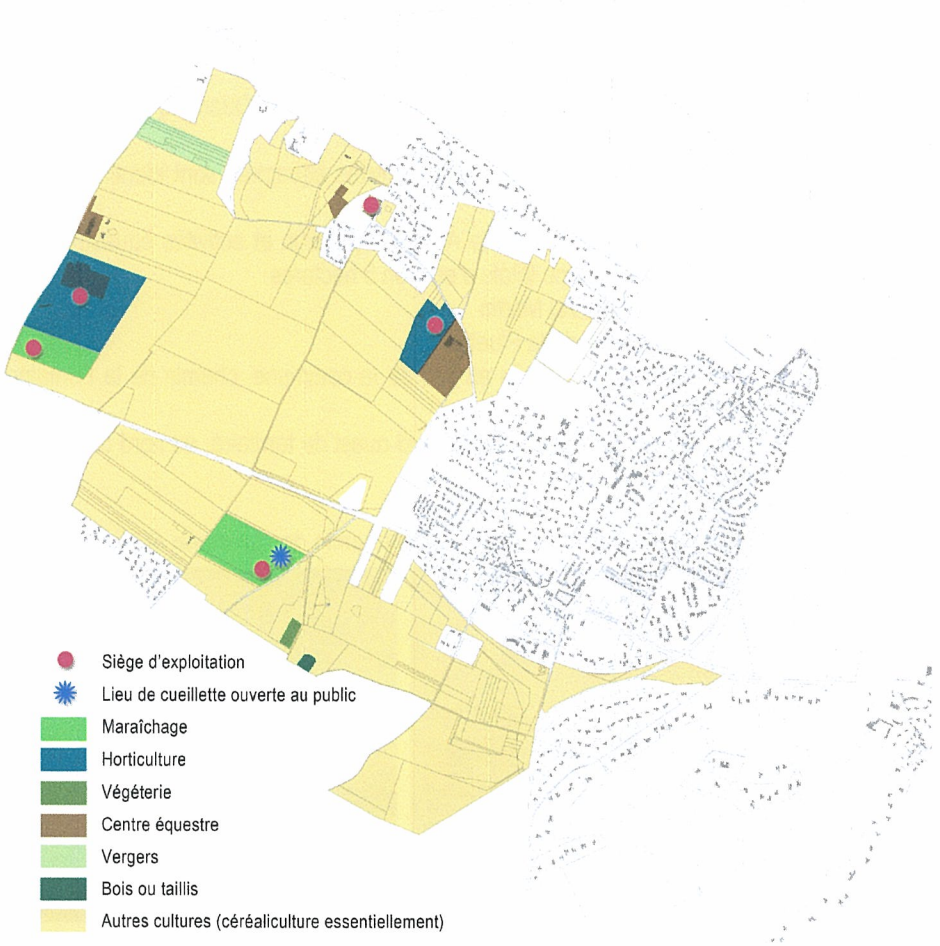
L'activité agricole à Saint-Nom-la-Bretèche

Nombre d'exploitations en 2000	7
dont nombre d'exploitations professionnelles	5
Nombre d'exploitations en 1988	4
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	14
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA,équivalent temps plein)	48
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	546
Terres labourables (ha)	383
Superficie toujours en herbe (ha)	157

Source : Ministère de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Pêche, recensement agricole, 2000

La réalisation de la future déviation de la RD 307 au sud de l'espace urbanisé de Saint-Nom-la-Bretèche sur des terres agricoles, générera une diminution de la surface agricole de la commune.

L'ACTIVITE AGRICOLE DE SAINT-NOM-LA-BRETECHE



[1] Source : IAURIF, mode d'occupation des sols, 2008

L'agriculture de Saint-Nom-la-Bretèche se caractérise par la diversité des activités, types de cultures et de pratiques développées sur la commune :

- La céréaliculture pour la majorité des terres agricoles ;
- Le maraîchage (chemin des Quarante Arpents et chemin de la Fontaine Berthe) : production de fruits et légumes avec un lieu de cueillette et vente directe chemin de la Fontaine Berthe ;
- L'horticulture (en partie sous serre) : chemin des Quarante Arpents et rue du Valmartin ;
- L'activité équestre : trois sites d'activités équestres sont identifiés sur la commune :
  - Rue des Quarante Arpents : pension et activités équestres, sur une surface totale d'environ 5 hectares
  - Rue du Val Martin
  - Chemin de la Pluette.
- Une végéterie implantée au sud de la commune, chemin de la Fontaine Berthe ;
- Des vergers sont implantés au sud-ouest du territoire, au nord du chemin des Quarante Arpents.

Activités équestre et horticole localisées au Chemin des Quarante Arpents





Malgré la diversité et le dynamisme des activités agricoles implantées sur la commune, la pérennité de l'activité agricole est fragilisée du fait non seulement de l'avancée de l'urbanisation sur les terres cultivées, mais aussi de la difficulté de répondre aux besoins de la profession et des difficultés d'accessibilité au terres cultivées, aux conflits d'usage, de voisinage...

Selon le Schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la Plaine de Versailles[1], le seuil de viabilité d'un céréalier est estimé de 150 ha à 200 ha. Aussi, les parcelles trop fragmentées par le réseau routier et enclavées dans les extensions urbaines comme c'est le cas à Saint-Nom-la-Bretèche sur le secteur des Trente Arpents, perdent de leur attrait pour les agriculteurs.
La culture céréalière nécessite en outre des bâtiments pour le rangement des engins agricoles et les stockages divers, ainsi que pour le logement de l'exploitant ou du propriétaire (dont la présence sur le site en assure le gardiennage). Les céréales, récoltées par moissonneuses-batteuses sont de plus en plus stockées sur place.
Certains locaux anciens, de grand volume lorsqu'ils correspondent à de grandes exploitations, sont aujourd'hui encore adaptés aux besoins de l'agriculture, à condition que les portes d'accès soient suffisamment dimensionnées. Toutefois, en plus de la réutilisation du bâti agricole traditionnel, les agriculteurs sont souvent amenés à créer de nouveaux hangars agricoles pour répondre à leur besoin. La proximité avec les espaces urbanisés, notamment à vocation résidentielle, complexifie les possibilités d'implantation des ces hangars agricoles.

[1] DIREN Ile-de-France, DAT Conseils, octobre 2006, Tome 1, diagnostic

3.3 L'armature commerciale

LOCALISATION DES COMMERCES ET SERVICES SUR LA COMMUNE



3.3.1 L'offre existante

Il existe une diversité de commerces et de services à Saint-Nom-la-Bretèche.

Les commerces et services implantés sur la commune sont les suivants :

- Commerces de proximité alimentaire : 6
  - 2 boulangeries
  - 1 boucherie charcuterie
  - 2 alimentations générales (enseignes Franprix et Petit Casino)
  - 1 marché alimentaire (chaque vendredi de 7h à 14h)

- Autres commerces de proximité : 2
  - 1 fleuriste
  - 1 librairie - papeterie

- Restauration : 6
  - 5 restaurants / bars / tabacs
  - 1 restaurant rapide

- Équipement, santé et soin à la personne : 10
  - 1 pharmacie
  - 1 coiffeur
  - 1 cordonnerie
  - 3 instituts de beauté
  - 1 centre de bien-être
  - 1 opticien
  - 1 remise en forme
  - 1 pressing - teinturerie

- Équipement et décoration d'intérieur : 7
  - 2 décorateurs
  - 2 ébénistes
  - 1 jardinerie
  - 1 tapissier
  - 1 atelier de vitrail

- Service spécialisé : 6
  - 1 agence de voyage
  - 1 animalerie
  - 1 auto-école
  - 1 agence de communication
  - 1 agence d'impression et de création graphique
  - 1 pension de chevaux CSO et loisirs

- Immobilier : 6
  - 5 agences immobilières
  - 1 cabinet de gestion immobilière

- Banque et assurance : 4
  - 1 assurance
  - 3 banques

- Garage automobile : 4

On peut noter la forte représentativité des services immobiliers et des services de soins à la personne. De même, il existe une offre très diversifiée en équipement et décoration d'intérieur. Enfin, il existe une offre médicale et paramédicale très diversifiée pour le poids de population de la commune.

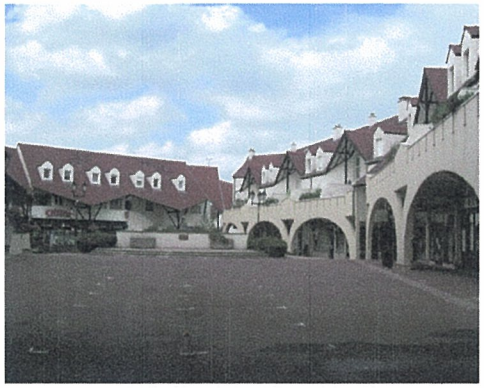
Par ailleurs, un petit marché alimentaire composé de 3 commerçants est installé tous les vendredis sur la place de l'Europe.

3.3.2 Des commerces et services implantés le long des grands axes

L'offre commerciale de la commune est organisée en quatre sites.

La place de l'Europe

La place de l'Europe



La place de l'Europe, située entre les hameaux historiques de Saint-Nom et de la Bretèche, héberge de nombreux commerces en rez-de-chaussée. Située au centre du territoire, elle constitue le premier pôle commercial de la commune. L'importante offre en stationnement autour de la place assure un bon fonctionnement des commerces et services.
L'architecture du bâtiment et notamment les arcades perturbent la bonne lisibilité des commerces.

La rue Charles de Gaulle (RD307)

Cet axe traversant accueille des commerces et services, notamment implantés sur son côté ouest. Situés en entrée de ville ouest depuis Feucherolles, ils peuvent drainer une clientèle plus large que celle de la commune.
L'offre en stationnement restreinte ainsi que les circulations piétonnes peu sécurisées en bordure de la rue Charles de Gaulle, limitent le dynamisme commercial de cet axe. De plus, les devantures commerciales, souvent vieillissantes s'avèrent peu attractives.
En captant le trafic de transit, la déviation de la RD307 dont la réalisation est prévue en 2015 va modifier la vocation et de la rue Charles de Gaulle et devrait impacter sur la dynamique commerciale de ce secteur.

La route de Saint-Germain

Au nord de la commune, se distingue un troisième pôle commercial. Il s'agit de l'entrée de ville nord, correspondant au hameau historique de la Bretèche.
Les commerces et services diversifiés s'organisent le long de la route de Saint-Germain. Bien que l'offre limitée en places de stationnement freine le dynamisme commercial, les aménagements de voirie visant à ralentir la circulation automobile et les trottoirs sécurisés favorisent les circulations piétonnes.

La Tuilerie Bignon

L'Espace Tuilerie est implanté en entrée de ville est depuis Noisy-le-Roi. Les commerces sont implantés de part et d'autre de la RD307 mais la majeure partie se regroupe au nord de la voie, autour d'un espace de stationnement.
Bénéficiant d'une situation stratégique à mi chemin des centres ville de Saint-Nom-la-Bretèche et de Noisy-le-Roi et d'un large espace de stationnement, ce pôle commercial est dynamique. Cependant, son accessibilité depuis la RD 307 est peu sécurisée et n'est possible que dans un seul sens de circulation.
Le site présente une image peu qualitative du fait du déficit d'aménagement du parking et des accès ainsi que de la très faible qualité architecturale des constructions.

L'Espace Tuilerie



3.3.3 Un dynamisme commercial fragile

Malgré la diversité de l'offre commerciale et de services, un déficit en petite ou moyenne surface commerciale attractive est recensé. Pour palier ce manque, les nonnais-bretechois fréquentent des commerces situés en dehors de la commune, tels que le centre commercial de la commune de Noisy-le-Roi et le centre commercial régional de Plaisir.

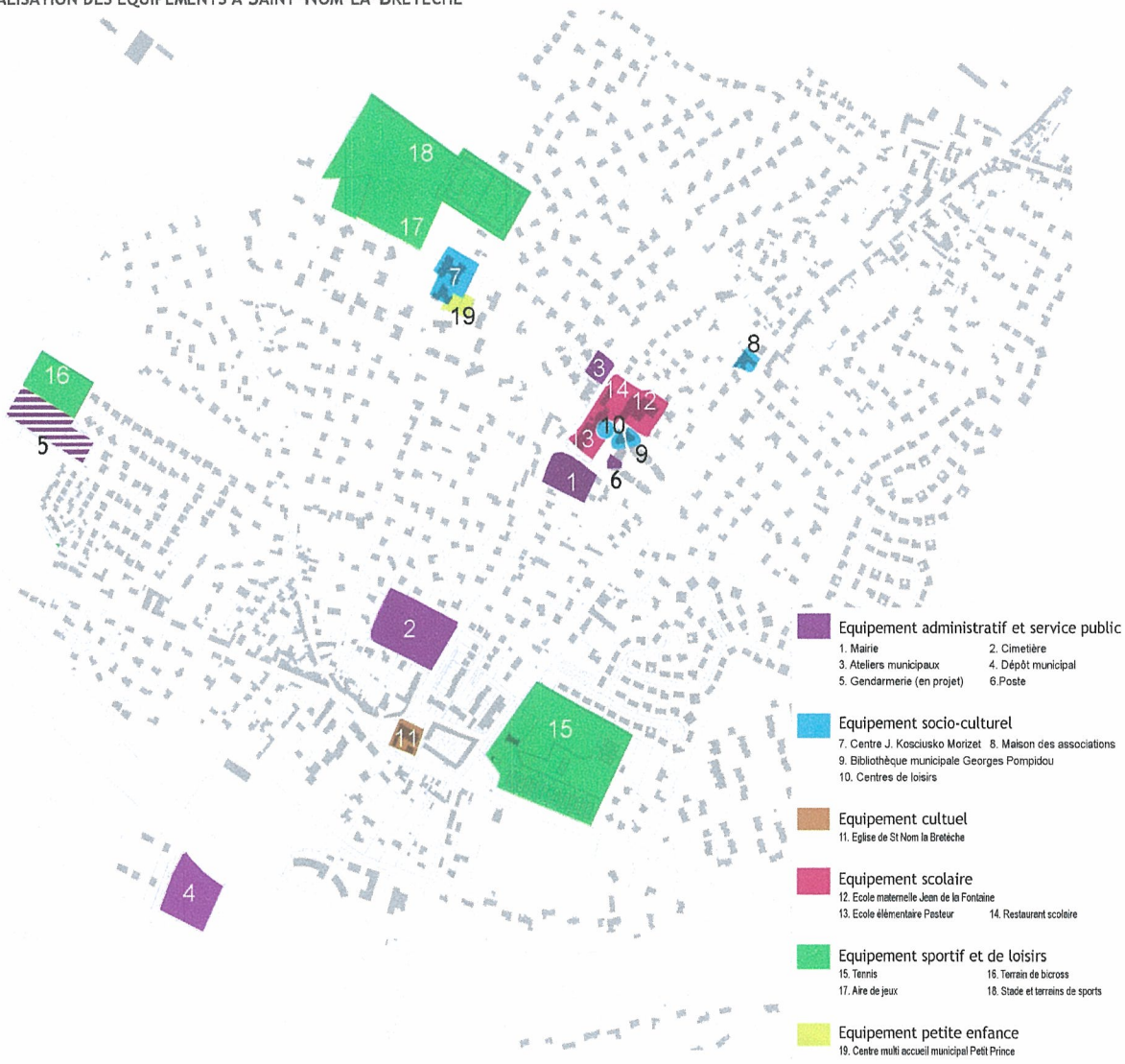
Par ailleurs, la commune souffre d'une perte de son dynamisme commercial : plusieurs enseignes ont fermé et certains commerces souffrent d'une mauvaise gestion.

4 L'offre d'équipements publics

La commune dispose d'un bon niveau global d'équipements et possède une forte représentation des équipements sportifs et de loisirs.
En dehors des équipements sportifs et de loisirs, la majeure partie des équipements s'organise autour de la place de l'Europe, à mi chemin entre les hameaux historiques Saint-Nom et la Bretèche. Le site, qui comprend les écoles, la mairie, la poste et la bibliothèque, constitue un pôle d'équipements majeur de la commune.

L'église de Saint-Nom-la-Bretèche et le cimetière se localisent au sud, dans la partie ancienne de Saint-Nom.

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS A SAINT-NOM-LA-BRETECHE



4.1 Les équipements administratifs et de services publics

La mairie de Saint-Nom-la-Bretèche se situe à proximité de la place de l'Europe. Tournée vers la rue de la Fontaine des Vaux, elle entretient peu de relation avec la place de l'Europe.

Les ateliers municipaux se trouvent le long du Chemin de l'Abreuvoir. La commune projette de mutualiser et délocaliser les locaux des services techniques au sud de la ville, le long de la future déviation.

Les dépôts municipaux sont situés au sud de la ville, le long du Chemin du Vivier. Un bureau de poste se situe rue Michel Pérot, place de l'Europe.

L'église de Saint-Nom-la-Bretèche se localise au sud du site urbanisé, dans l'ancien hameau de Saint-Nom.
A proximité se trouve le cimetière, rue de la Fontaine des Vaux.

Place de l'Eglise de Saint-Nom-la-Bretèche



La réalisation d'une caserne de gendarmes à cheval le long de la RD307, au sud de la résidence du Parc de Galie, est prévue pour 2011. La caserne se composera d'un poste de gendarmerie (bureaux, salle radio, salle d'audience et local technique), d'un ensemble de quatre logements et d'une écurie de cinq stalles.

4.2 Les équipements scolaires

Les écoles Jean de la Fontaine, Pasteur, les restaurants scolaires et le centre d'accueil péri-scolaire des maternelles forment un pôle scolaire au cœur de la commune. Ces équipements scolaires ont fait l'objet d'une extension de 896 m² en 2008 avec la création de deux classes, d'une salle d'évolution, de sanitaires, d'un restaurant scolaire pour l'école maternelle et de deux salles de repos. Certains enfants résidents à Saint-Nom-la-Bretèche (environ une classe) ne sont pas scolarisés dans les écoles publiques. Ils fréquentent les écoles privées présentes sur le territoire de Saint-Nom-la-Bretèche ou sur les communes avoisinantes.

4.2.1 École maternelle

L'école maternelle Jean de la Fontaine a une capacité de 8 classes. Elle comptait 204 élèves inscrits à la rentrée 2009, répartis en 7 classes de 26,6 enfants en moyenne.

Évolution des effectifs de l'école maternelle de Saint-Nom-la-Bretèche

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
185	192	202	191	180	179	168	182	195	195	204
6	6	7	6	6	6	6	7	7	7	7

Source : Mairie

Les effectifs scolaires génèrent depuis 10 ans des besoins de 6 à 7 classes.
Les effectifs ont diminué entre 2001 et 2005, avec une perte de près de 40 enfants. Ensuite, les effectifs sont restés relativement stables jusqu'à la rentrée 2009. Cependant, l'école a perdu 39 élèves au cours de l'année scolaire 2009-2010. La suppression d'une classe est donc envisagée pour la rentrée prochaine.

4.2.2 École élémentaire

L'école élémentaire Pasteur a une capacité de 14 classes. Elle comptait 321 élèves inscrits à la rentrée 2009, répartis en 12 classes de 26,6 élèves en moyenne.

Évolution des effectifs de l'école élémentaire de Saint-Nom-la-Bretèche

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
308	313	328	348	340	360	353	360	358	331	321
11	11	12	13	13	14	13	14	14	13	12

Source : Mairie

Les effectifs de l'école élémentaire ont oscillé entre 308 et 321 élèves entre les rentrées 1999 et 2009. Il y a eu une hausse des effectifs entre 1999 et 2004 conduisant à l'ouverture de 3 classes pour atteindre 14 classes, capacité maximale de l'équipement. Puis, après une stagnation entre 2004 et 2006, les effectifs diminuent depuis la rentrée 2008 entraînant la fermeture de deux classes.

Au cours de l'année scolaire 2009-2010, l'école a gagné 22 élèves. Une nouvelle classe devrait être créée à la rentrée 2010.

Un nombre significatif d'établissements privés

De nombreux enfants fréquentent des établissements scolaires privés, à Saint-Nom-la-Bretèche ou en dehors de la commune.

A Saint-Nom-la-Bretèche, l'École maternelle et élémentaire Montessori, bilingue, du réseau Être et Découvrir, est implantée rue Lecoq, dans le parc du Château. Cette école privée promeut une méthode d'enseignement alternative. Les frais de scolarité, élevés, rendent l'école très sélective.

Les jeunes de Saint-Nom-la-Bretèche fréquentent également les établissements suivants :

- Institut Notre Dame, Saint-Germain-en-Laye
- Institut St Thomas de Villeneuve, Saint-Germain-en-Laye
- Ecole Saint Augustin, Saint-Germain-en-Laye
- Ecole Saint Erembert, Saint-Germain-en-Laye
- Ecole Saint Jean De Béthune, Versailles
- Ecole Blanche de Castille, Le Chesnay

4.2.3 Accueil péri-scolaire

Un service péri-scolaire, situé Chemin des petites Fées, à proximité du pôle des écoles, accueille les enfants de l'école maternelle les soirs de la semaine, de 16h30 à 18h. La fréquentation moyenne est de 41 enfants.

Un service péri-scolaire, situé Chemin de l'Abreuvoir, accueille les enfants de l'école élémentaire de 7h30 à et 8h30 et de 16h30 à 18h, le lundi, mardi, jeudi et vendredi. La fréquentation moyenne est de 15 enfants le matin et de 24 le soir.

Un service d'étude surveillée est proposé aux élèves de l'école élémentaire, tous les soirs de la semaine, de 16h30 à 18h.

4.2.4 Restaurants scolaires

En 2010, la capacité du restaurant scolaire est de 78 places assises pour l'école maternelle et de 100 places assises pour l'école élémentaire. La mise en place de deux services à table dans le restaurant de l'école maternelle et d'un service en self dans le restaurant de l'école élémentaire permet de servir 406 repas par jour. Une limitation du nombre de jours de cantine accordé aux familles a été instaurée dans les deux restaurants. Avec la création d'un restaurant à l'école maternelle en 2008, les parents qui ne travaillent pas peuvent, maintenant, bénéficier de deux jours de cantine par semaine pour leurs enfants. Malgré l'augmentation du nombre de places du restaurant de l'école maternelle en 2008, sa capacité reste insuffisante et le nombre de jours de cantine accordé aux familles est resté inchangé.

4.2.5 Établissements d'enseignement secondaire et supérieur

Les jeunes de Saint-Nom-la-Bretèche fréquentent le Collège Jean Monet de Feucherolles.

Les lycées alentours les plus fréquentés sont le Lycée Sonia Delaunay de Villepreux, le Lycée Louis de Broglie à Marly-le-Roi et le Lycée International à Saint-Germain-en-Laye.

La proximité de Paris offre une très large offre en termes d'enseignement supérieur.

4.3 Les équipements liés à la petite enfance, l'enfance et la jeunesse

4.3.1 Équipement petite enfance

Depuis 2006, le centre multi-accueil municipal Petit Prince héberge une crèche et une halte-garderie et dispose d'une capacité totale de 35 berceaux.
Implanté à proximité de l'Espace Jacques Kosciusko-Morizet, le centre Petit Prince renforce ce pôle d'équipements de la commune.
La structure accueille les enfants du lundi au vendredi, de 7h30 à 19h.

Centre multi-accueil Petit Prince



Un projet d'extension de 152 m² est prévu pour 2010. Il permettra d'augmenter la capacité d'accueil de la structure de 20 berceaux, pour une capacité totale de 55 berceaux. Cette extension s'accompagnera également d'un équipement en caméras de surveillance.

4.3.2 Équipement jeunesse

Le Secteur Jeunesse du Service des Affaires Culturelles et Associatives propose, tout au long de l'année, aux pré-adolescents et adolescents de la commune, un programme d'activités et de loisirs varié : stages, animations, grands jeux, activités sportives, artistiques ou culturelles. Le Secteur Jeunesse soutient les projets et informe les jeunes de 12 à 25 ans. Ce service est basé dans l'Espace J. Kosciusko-Morizet.

4.4 Les équipements culturels

La Bibliothèque municipale Georges Pompidou, située à proximité des écoles, est ouverte au public le mardi, mercredi, vendredi et samedi. Elle propose un tarif unique par famille.

Le Conservatoire de Musique et de Danse de Saint-Nom-la-Bretèche accueille chaque année près de 300 enfants, jeunes et adultes de la commune et des communes avoisinantes. L'équipe enseignante, qui comprend une vingtaine de professeurs, propose une grande diversité d'activités avec un département de musique classique, un département de danse classique et un département de musiques actuelles. Le Conservatoire participe aux grands moments de la vie de la commune et propose des représentations publiques.

4.5 Les équipements socioculturels

L'Espace J. Kosciusko-Morizet accueille une grande partie des activités socio-culturelles de la commune.
Le Service des Affaires Culturelles et Associatives propose une programmation de spectacles, concerts, expositions, salons d'art et conférences pour le grand public. Ce service travaille en collaboration avec les associations, le Secteur Jeunesse, la bibliothèque et les écoles. Il s'agit d'un acteur clef, coordinateur de la vie associative de Saint-Nom-la-Bretèche.

L'association Maison des Loisirs et de la Culture qui a pour vocation de permettre à tous d'accéder à l'éducation et à la culture est également un lieu de concertation, d'échange et de réflexion.
La maison des associations se situe dans l'ancien hameau de la Bretèche, le long de la route de Saint-Germain. Cette structure comprend des salles mises à la disposition des associations.

4.6 Les équipements sportifs

La ville est bien dotée en équipements sportifs et de loisirs, ces derniers sont principalement situés aux franges des espaces urbanisés.

Les espaces sportifs et de loisirs

Un espace multi-sports et de loisirs de plein air, situé à proximité de l'Espace Jacques Kosciusko-Morizet, comprend une aire de jeux, un terrain de football accompagné de vestiaires couverts, un terrain de baseball et de grands espaces verts. La commune possède également un terrain de bicross situé plus à l'ouest, à proximité de la résidence du Parc de Galie. Ces équipements sont utilisés par les associations USSNB Section Bicross, le Club de Base-Ball Les Saints et les associations de l'Espace culturel et socio-culturel proche.

L'Espace J. Kosciusko-Morizet, qui accueille déjà les associations culturelles et socio-culturelles, héberge également les associations sportives nécessitant des locaux couverts (USSNB Section Escrime, USSNB Section Gymnastique Volontaire). Les locaux étant peu adaptés à ce type de pratique, la municipalité prévoit de réaliser un nouveau gymnase, au nord des actuels courts de tennis.

Les autres espaces sportifs et de loisirs privés

Un ensemble sportif est implanté à l'angle de la rue Charles de Gaulle et de l'avenue des Platanes, il comprend 9 courts de tennis de plein air, un court couvert et une structure annexe couverte. Ces équipements sont utilisés par l'USSNB Association Sportive de Tennis qui promeut une pratique sportive de loisir et de compétition et développe une politique tarifaire en faveur des familles. La municipalité projette de réaliser un réaménagement global du site. Ce projet comprend un volet sportif puisqu'il prévoit la conservation de courts de plein air et la construction d'équipements sportifs comme le gymnase évoqué précédemment.

Les Ecuries Hyksos sont implantées rue du Chemin Vert, au nord de la commune. Le club comprend plusieurs équipements : Manège, Carrière, Rond de longe, Marcheur, espace Solarium et Club House. En parallèle, la capacité d'accueil est de 20 boxes. La surface totale de la structure est de 5 hectares.

CHAPITRE 3 : Occupation et organisation de l'espace

1 Histoire de l'évolution urbaine

1.1 Les origines

Les premières traces du territoire de Saint-Nom-la-Bretèche remontent en 987. Hugues Capet, alors au pouvoir, possède sur l'actuel territoire de Saint-Nom-la-Bretèche la chapelle de Saint-Martin-le-Val ainsi que les terres du territoire de la Bretèche. Hugues le Grand, père d'Hugues Capet, met en place des points de défense dans tout l'ouest parisien dont une bretèche, tour de défense sur le secteur de la Bretèche.

En arrivant au pouvoir, Hugues Capet distribue ses terres à ses pairs. Bouchard de Bray qui dispose du fief de La Breteshe récupère les terres des 7 manses « serviles » de Montilly.

Saint-Nom et la Bretèche

A la mort de Bouchard de Bray, vers 1010, les 7 manses serviles sont répartis entre ses deux fils et le Seigneur de Montmorency. Hugues Capet se réapproprie la chapelle de Saint-Martin-du-Val où la chasse de Saint-Non était vénérée et devient ainsi « l'église de Saint-Non près la Bretesche ». Quelques décennies plus tard, l'église ferme, faute de prieur. L'évêque de Paris, Geoffroy de Boulogne crée alors trois paroisses dont la « Paroisse de Saint Non près la Bretesche » en 1084.

Les bâtiments de la paroisse se dégradent au fil des ans, faute d'entretien. En 1173, l'abbaye des Vaux-de-Cernay implante une « grange » à Saint-Non, exploitation agricole, actuelle « ferme de Saint-Nom ». Les moines des Vaux-de-Cernay créent un petit hameau autour de la grange à cette époque là.

En 1206, l'abbé de Sainte-Geneviève concède à Dolbel, le prieur de l'église à cette époque, pour sa vie entière la grange de Saint-Non avec ses revenus qui devient « mairie de Saint-Non ». En effet, Dolbel n'est pas nommé « curé » mais devient responsable des habitants. Ainsi naît le village de Saint-Non en 1206.

Vers 1241, l'abbaye de Sainte-Geneviève cède l'église de Saint-Non, dont les bâtiments tombent en ruines, aux Vaux-de-Cernay contre une rente annuelle.

En 1246 est construite l'église actuelle contre la grange. C'est à partir de cette édification que Saint-Non s'écrit Saint-Nom. La chapelle d'origine Saint-Martin-du-Val est bien tombée en ruine et a été baptisée chapelle Saint Fiacre selon la légende.

Au 15e siècle, la famille Pommereu rassemble et récupère l'ensemble des terres de la Bretèche, partagées sur 500 ans. Les terres de la Bretèche dépendent alors de la paroisse et de la cure de Saint-Nom.

En 1689, une école est créée dans la paroisse appelée « maison d'école ».

La « ferme d'Avinières »

La ferme d'Avinières est créée en 629 entre la rue du Valmartin et la route de Sainte-Gemme et léguée au 14e siècle à l'abbaye royale des Dames de Poissy. Quelques temps plus tard, Louis XV, alors propriétaire, fait raser les bâtiments. Il ne reste plus aujourd'hui que le nom de « Clos d'Avignère » sur la route entre Valmartin et Sainte-Gemme.

La ferme de Valmartin

Les terres de Valmartin sont partagées entre deux seigneuries pendant plusieurs siècles : la famille Pommereu, déjà propriétaire des terres de la Bretèche et la famille Coeuret. Cette dernière possède la ferme. En 1600, Jacques de Coeuret échange la ferme avec Jacques Pommereu, seigneur de la Bretèche et de l'autre partie du Valmartin. En 1602, les Dames de Poissy acquièrent la ferme mais durant quelques années seulement.

Ainsi, à la fin du 16e siècle, les terres de Valmartin, la Bretèche et Saint-Nom sont réunies en une seule seigneurie : la seigneurie Pommereu.

La ferme de la Tuilerie-Bignon

Ancien fief du Val d'Aulnay, les premières traces de la ferme de la Tuilerie-Bignon datent de 1344. Cependant, la présence d'argile dans le sous-sol indique qu'une tuilerie existait bien avant. Le Val d'Aulnay vend ses terres à la famille Bignon qu'elle cultive pendant 150 ans. Le dernier membre de la famille Bignon vend les terres à Jean Lecoq. La famille Pommereu acquiert le domaine de la Tuilerie-Bignon à la fin du 17e siècle.

Ainsi, durant quelques années, les quatre hameaux sont regroupés en un seul et même fief : « la Bretesche près Saint-Nom ».

La Tuilerie des Vaux

Le nombre de constructions s'accroît nettement au cours du 16e siècle. La fabrication de tuiles et briques devient nécessaire. C'est ainsi qu'est créée la « Tuilerie des Vaux » en 1703, située en face de l'actuelle école Saint-Nom. Elle fonctionne jusqu'au début du 20e siècle.

Courte période de désunification

Au début du 18e siècle, Pommereu vend la seigneurie qui comprend la paroisse Saint-Nom et l'ensemble du village Saint Nonne de la Bretèche, au comte de Toulouse, fils de Louis XIV. Celui-ci fait démolir le manoir de la Bretèche, y fait construire un château, encore présent aujourd'hui, avec un terrain de chasse et le revend dix ans plus tard.

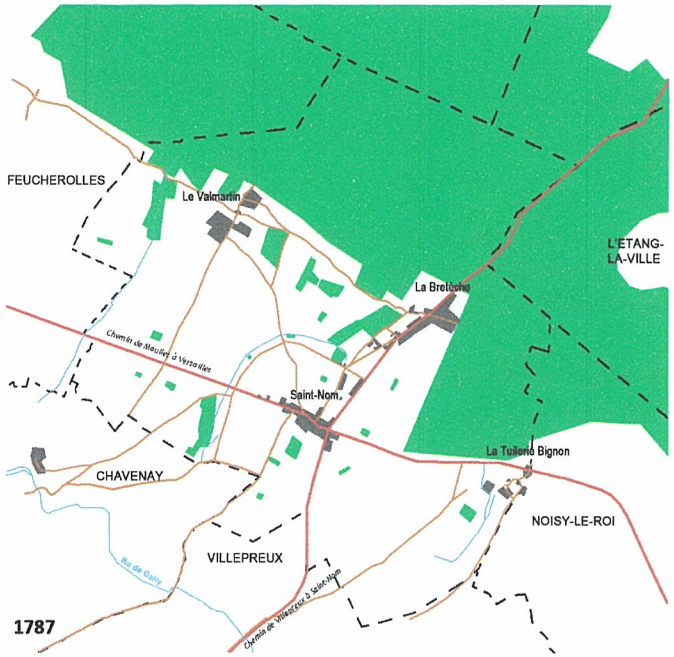
Trois mois après sa revente, Pommereu récupère sa propriété d'origine.

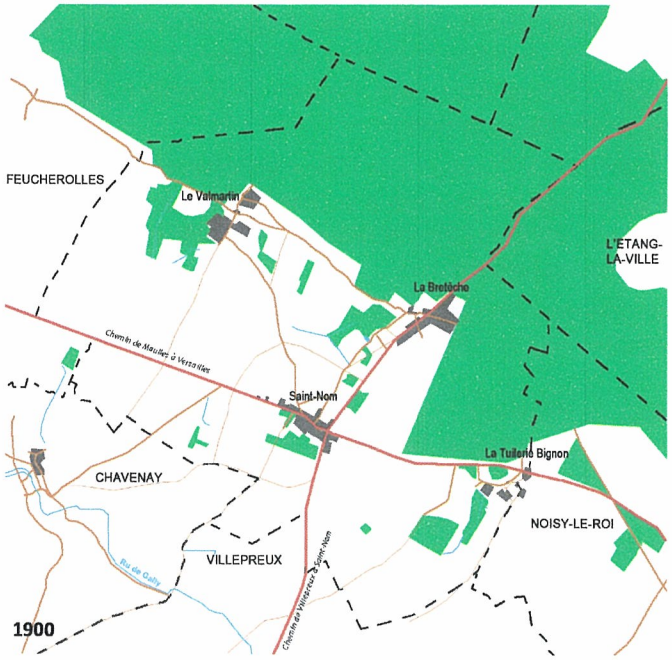
CARTE DE CASSINI (1756)



Naissance de la commune de Saint-Nom

En 1789, les paroisses deviennent des communes administrées par des élus du peuple. Le sieur Poulaillié est élu maire de Saint-Nom en 1791.





1.2 Évolution urbaine du 18e siècle au 20e siècle

Saint-Nom-la-Bretèche a connu peu d'évolution pendant ces deux siècles, entre les années 1700 et 1900. Le plus grand changement est la modification de la limite communale à l'ouest avec la commune de Feucherolles au cours du 19e siècle.

Deux artères principales structurent la commune au 18e siècle :

- le chemin de Maulle à Versailles, actuelle route départementale 307, qui relie la commune d'ouest en est, du territoire de Sainte-Gemme, actuelle commune de Feucherolles au hameau de la Tuilerie Bignon via le hameau de Saint-Nom ;
- le chemin de Villepreux à Saint-Nom, actuelles route de Villepreux, avenue des Platanes et route de Saint-Germain.

Ces deux voies perpendiculaires se croisent au cœur du hameau de Saint-Nom où est implantée l'Eglise de Saint-Nom.

Des voies secondaires permettent de relier le hameau de Valmartin aux hameaux de la Bretèche et de Saint-Nom :

- au hameau de la Bretèche par un chemin ouest-est situé parallèlement à la forêt de Marly-le-Roi, actuelle route de Sainte-Gemme. La route se poursuit jusqu'à la commune Feucherolles. Une bifurcation depuis cette route au nord crée une seconde liaison vers le Valmartin qui scinde la partie nord du hameau en deux parties ;
- au hameau de Saint-Nom par une route nord-ouest – sud-est, actuelle rue de Valmartin. Depuis cette route, une bifurcation permet de rejoindre Valmartin par une autre voie, l'actuel chemin du Bois des Arpents, qui relie l'actuelle rue de Valmartin à la route de Saint Gemme.

Trois autres voies secondaires sont formées parallèlement au tracé de trois cours d'eau qui traversent la commune du sud au nord au 18e siècle :

- un premier cours d'eau situé à l'ouest du hameau de Valmartin en bordure de la commune d'orientation nord-sud, jusqu'à la commune de Chavenay. L'actuel chemin de l'Orme relie le hameau du Valmartin à la commune de Chavenay parallèlement à ce cours d'eau.
- un second cours d'eau situé au centre de la commune traverse le territoire communal du sud au centre puis s'oriente vers l'ouest. Une voie secondaire suit le tracé de ce cours d'eau. L'actuelle route des Deux Croix respecte en partie ce tracé. Elle est légèrement déviée au cours du 20e siècle.
- le troisième cours d'eau est situé à l'est de la commune et relie la commune de Villepreux située au sud au hameau de la Tuilerie Bignon.

Au cœur de la commune, l'actuelle rue de la Fontaine des Vaux/Route de Saint-Germain permet de relier le hameau Saint-Nom au hameau La Bretèche. Trois voies internes à ce faubourg créent des connexions supplémentaires entre ces deux hameaux. Le tracé de ces voies est quelque peu modifié aujourd'hui mais reste toutefois présent.

Au sud de la route départementale 307, deux chemins relient le hameau de Saint-Nom au hameau de Chavenay.

1.3 De la fin du 19e siècle aux années 1950

En 1876, la commune rurale de Saint-Nom compte 780 habitants et cinq ou six grandes fermes regroupées en trois par la suite. La culture est principalement céréalière et maraîchère et commence à se développer la culture fruitière.

La fin du 19e siècle est principalement marquée par la création d'un transport ferré.

Le réseau ferré de la grande ceinture s'ouvre en 1882 entre Versailles et Saint Germain en Laye. L'arrêt le plus proche pour la commune de Saint-Nom-La-Bretèche est implanté au cœur de la forêt de Marly à hauteur de la sente menant à l'Etang la Ville.

En 1884, la ligne de la Compagnie de l'Ouest, Saint-Cloud – Saint-Nom-La-Bretèche, est créée et raccordée à la Grande Ceinture dans la forêt de Marly. La gare de Saint-Nom-La-Bretèche est implantée sur la commune voisine de l'Etang-la-Ville.

En 1888, le premier arrêt nommé « Jouet d'eau » desservant la commune est implanté à proximité du village et autorise uniquement l'arrêt des trains évoluant sur la Grande Ceinture entre Saint Germain et Versailles. La halte devient inutilisée et désaffectée par la suite.

En 1889, la ligne de la Compagnie de l'Ouest en provenance de Saint-Cloud est prolongée vers le nord et raccordée à la Grande Ceinture, en direction de Saint Germain en Laye, via Saint-Cloud et l'Etang-la-Ville mais aucun de ces trains ne dessert Saint-Nom-la-Bretèche.

En 1893 un passage piéton est ouvert entre le village de Saint-Nom et la gare de Saint-Nom-la-Bretèche. En 1898, 45 trains par jour desservent cette gare.

La commune se développe modérément au début du 20e siècle. Saint-Nom compte 259 propriétés bâties en 1911 et 269 en 1932.

En 1926, une nouvelle poste est créée au centre géographique de la commune dont le but était d'unir Saint-Nom et la Bretèche.

Jusqu'en 1939, la commune est encore très rurale ; sa densité de population reste donc faible, d'environ 67 à 70 habitants au km². La plus grande partie de la population se concentre à la Bretèche et dans une moindre mesure à Saint-Nom. La population du village de la Tuilerie-Bignon augmente tandis que celle de Valmartin diminue. Le pavillon d'Arènes, ancienne Tuilerie, n'est plus habité en 1931.

Les premières évolutions marquantes sont apparues après la seconde guerre mondiale par la création de l'autoroute A13 en 1946 qui coupe la commune au nord au travers de la forêt de Marly et la création du golf en 1959 par le conseiller immobilier Daniel Fléau aidé par un spécialiste anglais.

1.4 Des années 1960 à aujourd'hui : une explosion de l'urbanisation

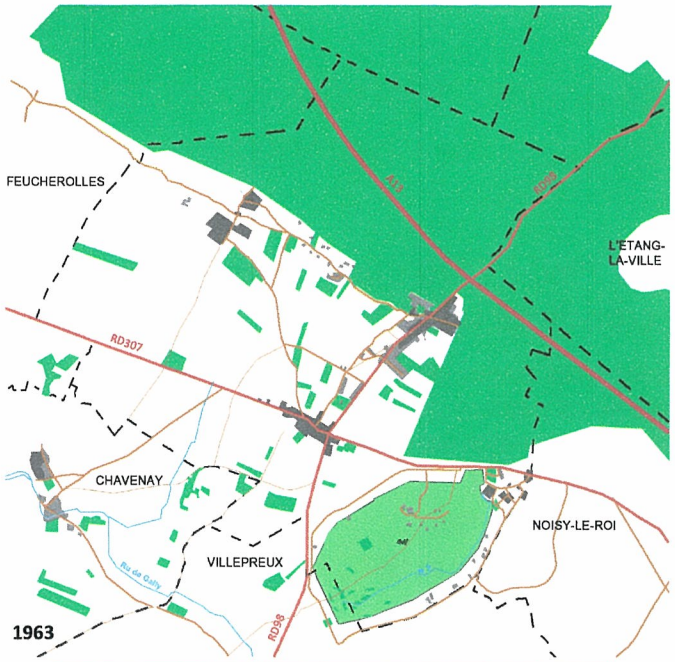
1.4.1 De 1960 à 1970 : une poussée de la croissance urbaine

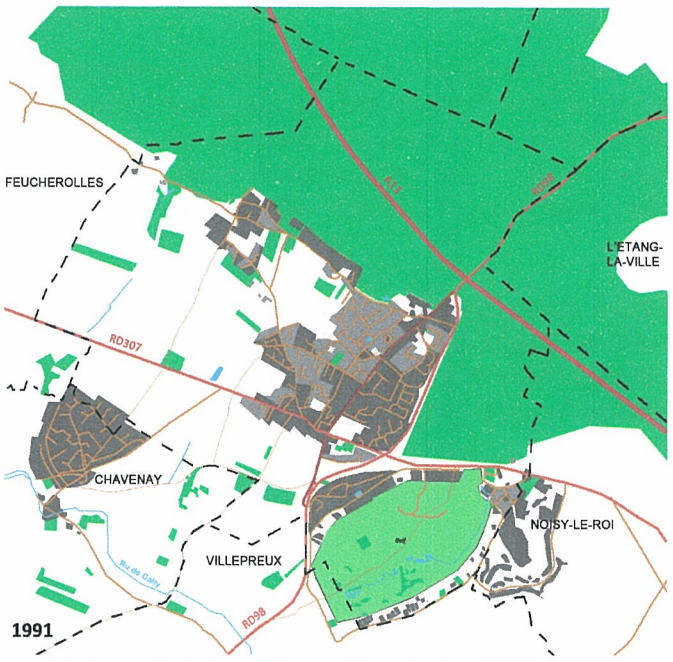
A partir du début des années 1960, la commune commence à se développer très rapidement avec les premières opérations d'habitat collectif et d'habitat individuel, notamment avec la réalisation des résidences :

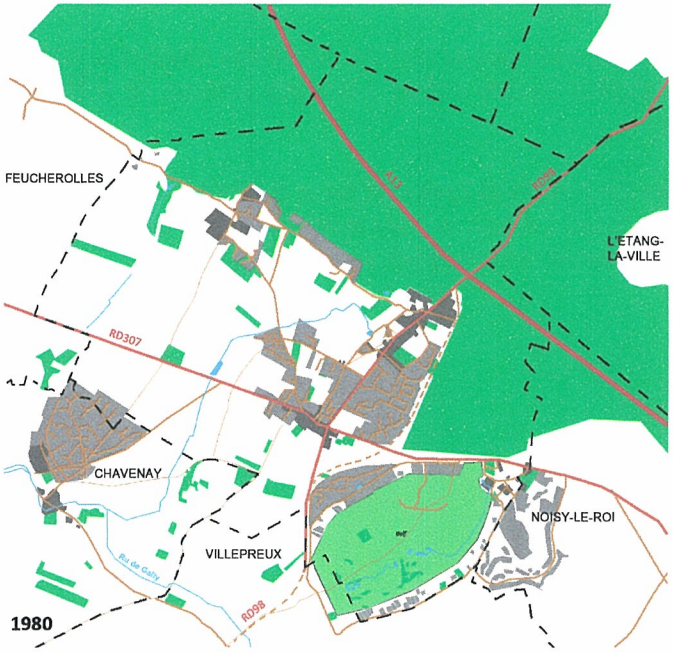
- La Ciseraie en 1961
- Les Trois côtés en 1965
- La Résidence du Parc en 1967
- Le clos de la Cure en 1968
- Le Buisson sainte Anne en 1970

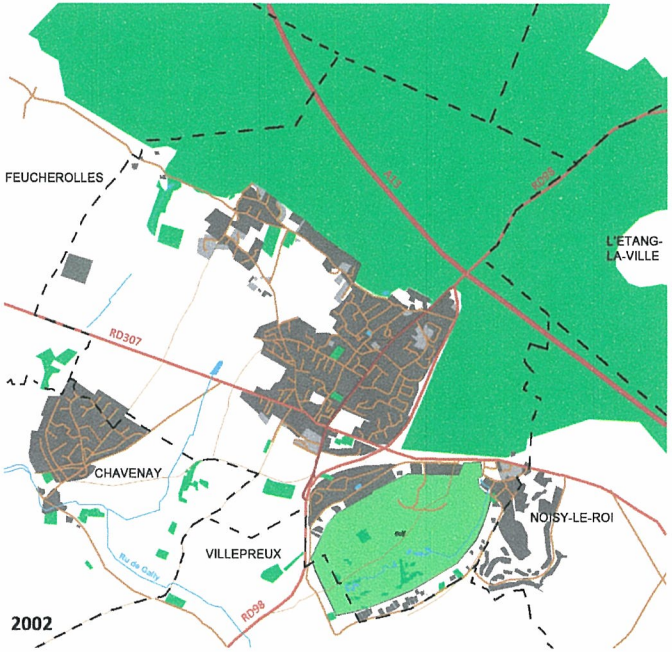
ainsi qu'avec la construction de maisons individuelles réalisées au coup par coup. Cette densification du tissu s'opère autour des hameaux de la Bretèche et de Saint-Nom.

Ces années sont marquées également par le début de l'implantation de pavillons individuels adossés à la forêt de Marly le long de la route de Sainte-Gemme et en limite de la commune de Noisy-le-Roi, en bordure du golf.


FEUCHEROLLES
L'ETANG-LA-VILLE
RD307
CHAVENAY
NOISY-LE-ROI
VILLEPREUX
RD98
1963


FEUCHEROLLES
L'ETANG-LA-VILLE
RD307
CHAVENAY
NOISY-LE-ROI
VILLEPREUX
RD98
1991


FEUCHEROLLES
L'ETANG-LA-VILLE
RD307
CHAVENAY
NOISY-LE-ROI
VILLEPREUX
RD98
1980


FEUCHEROLLES
L'ETANG-LA-VILLE
RD307
CHAVENAY
NOISY-LE-ROI
VILLEPREUX
RD98
2002

De 1970 à 1980 : une croissance exponentielle
Au début des années 1970 la commune assiste à une explosion de l'urbanisation. Quatre grandes opérations pavillonnaires groupées sont réalisées en 1973 :

- Le Pré-St-Nom situé à l'est de la route de Saint-Germain et adossé à la Forêt de Marly-le-Roi à l'ouest
- Le Clos Salibert situé au sud du Pré-St-Nom et en limite de la rue Charles de Gaulle
- Le Vallon de Chavenay qui, pour l'essentiel, s'étend sur la commune de Chavenay et situé à l'extrémité sud-ouest en limite communale
- Les Vergers de la Ranchère qui longe le golf sur son côté ouest.

De nouveaux équipements publics viennent conforter le centre administratif créé en 1926 avec la poste, centre géographique de la commune, à mi-chemin des deux hameaux de Saint-Nom et de la Bretèche :

- L'école primaire en 1972
- La Mairie en 1976

La densification est accentuée par les constructions qui s'implantent ponctuellement au gré des découpages fonciers, liant Saint-Nom à la Bretèche notamment à l'ouest de l'avenue des Platanes et le long de la rue de Valmartin.

En 1978, la ferme de Saint-Nom est rénovée et transformée en appartements.

C'est dans cette période que des opérations groupées et des constructions diffuses de pavillons sont réalisées autour des hameaux historiques du Valmartin et de la Tuilerie-Bignon.
A l'est de la route Sainte-Gemme, le long de la forêt de Marly les constructions individuelles se sont également considérablement développées.

1.4.2 De 1980 à 1990 : la croissance se poursuit

La déviation de la RD98 à l'est de l'agglomération en limite de la forêt de Marly projetée à la fin des années 1970 est réalisée en 1983.

L'urbanisation des années 1980 s'opère dans le prolongement de celle des années 1970 par la création de nouvelles opérations aux caractéristiques similaires. Le quartier La Bretèche se développe avec une opération groupée située à l'ouest du Chemin de l'Abreuvoir formée par la rue Colette.

Les constructions de pavillons se poursuivent également entre la rue du Valmartin et dans le quartier de la Tuilerie-Bignon.

Le pôle d'équipements est conforté par la création d'un « nouveau centre » :

- Le « centre-village » commercial, place de l'Europe, en 1989
- La poste, la halte-garderie et la bibliothèque en 1991.

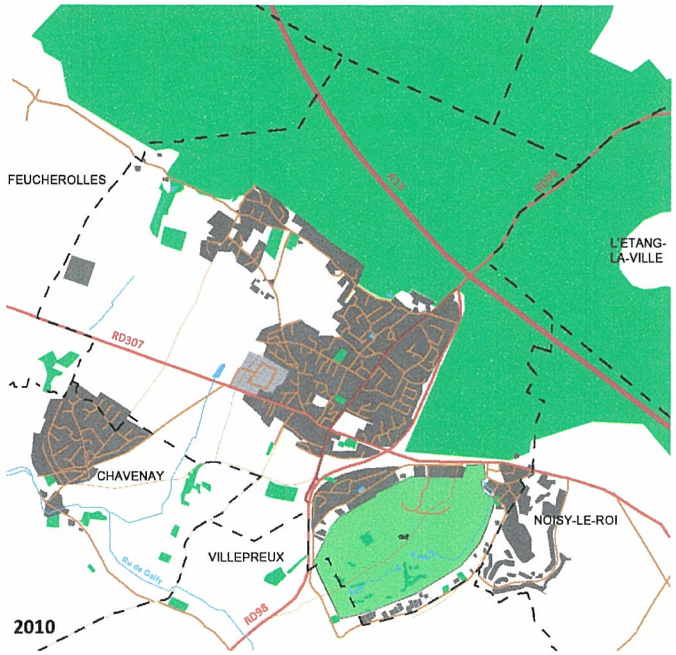
La commune compte 1087 logements en 1982 et 1557 en 1990.

1.4.3 De 1990 à aujourd'hui : un net ralentissement de l'urbanisation

Les années 1990 sont marquées par un net ralentissement de l'urbanisation. La commune de Saint-Nom-La-Bretèche évolue peu et sous forme de constructions en dents creuses en frange des espaces urbanisés.

Par ailleurs, se développe, en limite communale ouest, une activité horticole.

Les années 2000 sont marquées par la réalisation de l'opération pavillonnaire du Parc de Galie, opération privée, enclavée, similaire à celles des années 1960 à 1980.



1.5 Synthèse de l'évolution urbaine de Saint-Nom-la-Bretèche

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche s'est constituée principalement par l'unification des hameaux de Saint-Nom et de La Bretèche qui se sont soudés pour ne former qu'une seule agglomération continue.
C'est de cette constitution historique en quatre hameaux que résulte l'absence d'une centralité lisible par son éclatement en plusieurs pôles.

Malgré un développement urbain important, le grand massif boisé de la forêt de Marly a été préservé et constitue les limites nord et est du territoire urbanisé.
En revanche, la plaine agricole a été en partie absorbée par l'urbanisation pavillonnaire et les liens écologiques et paysagers entre la forêt et la plaine agricole ont été supprimés par la densification urbaine le long de la route de saint Gemme.

2 Les grandes entités paysagères

Le grand paysage de Saint-Nom-la-Bretèche est marqué par la situation d'interface du territoire entre la forêt domaniale de Marly-le-Roi au nord et la Plaine de Versailles au sud.

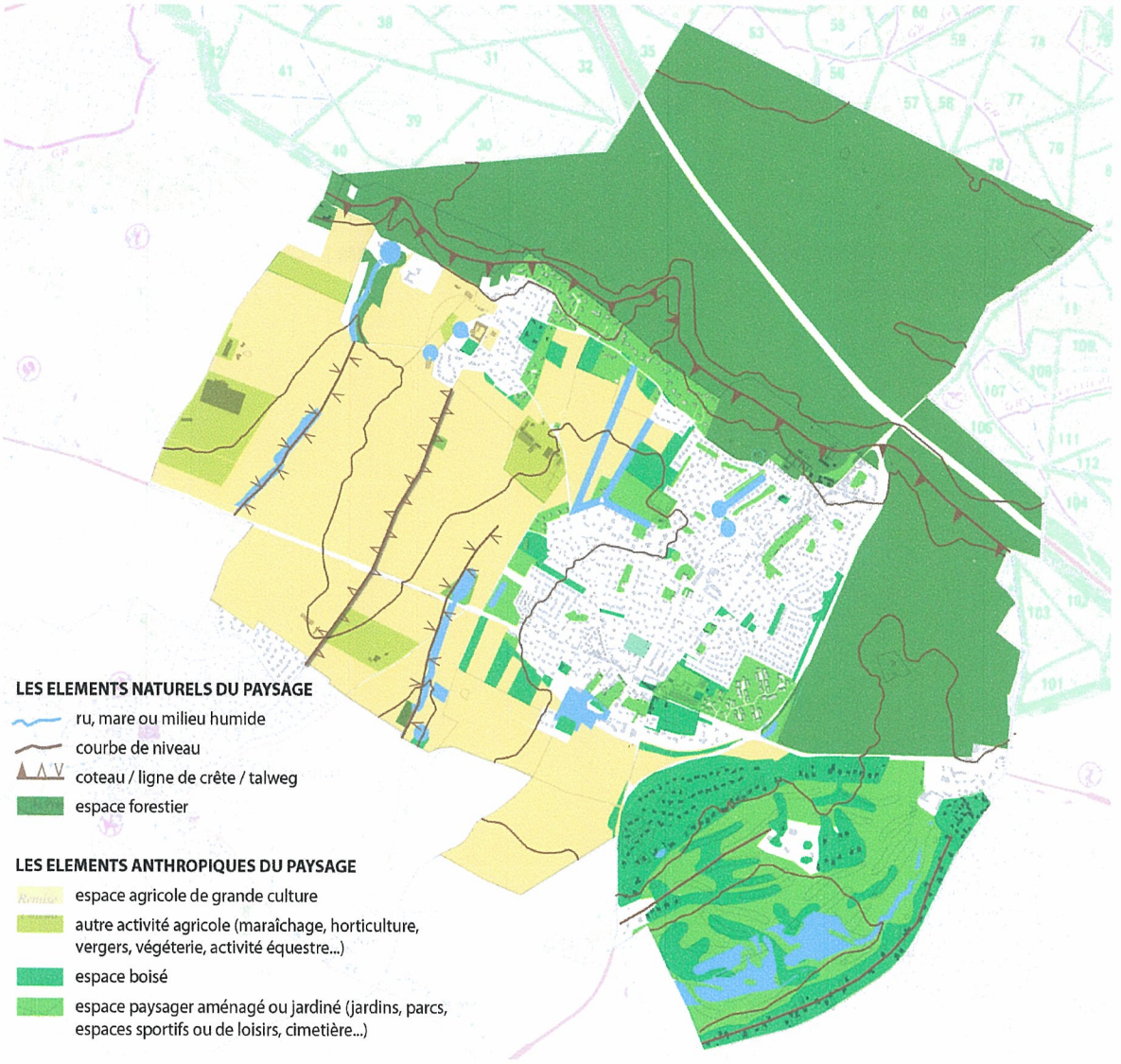
Ce sont avant tout les caractéristiques naturelles du territoire qui modèlent le paysage nonnais-bretèchois et notamment ses propriétés géomorphologiques qui forment le substrat naturel du territoire.

Il s'agit tout d'abord du relief qui détermine la perception des paysages en fonction de leurs pentes. Ainsi, au nord de la commune, le coteau d'orientation est-ouest positionne la forêt de Marly en surplomb des espaces agricole et urbanisé de la commune, alors que, au sud du territoire, les vallonnements de direction nord-sud rythment le paysage de la plaine agricole.
Au-delà du relief, la nature géologique des sols en place se lit dans le paysage puisqu'elle définit en partie les types d'espèces floristiques qui prennent racines.

L'hydrographie déterminant les vallées et les cadres des coteaux occupe ensuite une place importante dans les perceptions paysagères. Elément également déterminant de la présence végétale, elle influe sur les perceptions et les ambiances. Ainsi, autour des rus, mares et secteurs humides installés dans les talwegs et les points bas, des paysages spécifiques s'identifient.

Enfin, les implantations humaines, le bâti, l'exploitation des terres, les infrastructures... participent à l'organisation du territoire, façonnent et structurent le paysage.

ELEMENTS DETERMINANTS DU PAYSAGE DE SAINT-NOM-LA-BRETECHE



Les unités paysagères sont définies comme des paysages portés par des entités spatiales dont l'ensemble des caractères de relief, d'hydrographie, d'occupation du sol, de formes urbaines et de végétation présente une homogénéité d'aspect. Elles se distinguent les unes des autres par une différence de présence, d'organisation ou de forme de caractère.

Quatre grandes unités paysagères se distinguent sur le territoire de Saint-Nom-la-Bretèche :

- Le plateau agricole ;
- La forêt de Marly ;
- Le golf et ses quartiers pavillonnaires constituant une enclave paysagère ;
- Le territoire urbanisé.

2.1 La plaine agricole vallonnée aux paysages diversifiés

Les espaces agricoles occupent les parties sud et ouest du territoire communal. Ils occupent des sols constitués de limons de plateaux, de marnes et de calcaires propices aux cultures.
La plaine agricole est rythmée par des vallées d'orientation nord-sud générant une alternance de ligne de crêtes (chemin de l'Orme)et de talwegs creusés par des rus (aux lieux-dits Fond de Berthe et Quarante Arpents). Les rus, mares et secteurs humides structurent le paysage et constituent une source de diversification paysagère.
La topographie vallonnée de ces espaces ouverts permet de dégager des perspectives lointaines sur les espaces urbanisés de Saint-Nom-la-Bretèche et la forêt de Marly-le-Roi.

Vue du bourg de Saint-Nom-la-Bretèche depuis la route de Sainte Gemme



Du fait de la diversité des activités agricoles exercées sur le territoire, le paysage agricole n'est pas uniforme. Alors que les grandes cultures occupent la partie centrale de l'espace agricole, sur ses franges se mêlent diverses types d'activités (activités équestres, maraîchères, horticoles, vergers, végéterie...) qui possèdent des besoins qui leur sont propres.
Cette diversité des fonctions et des paysages agricoles est en lien et en cohérence avec la valorisation du site classé de la Plaine de Versailles qui comprend, sur la commune, les espaces situés au sud de la RD307 (le Vivier, le Fond de Berthe, les Longues Raies). Le site classé qui s'étend du Château de Versailles à la vallée de la Mauldre constitue une véritable coulée verte préservée des développements urbains dans la perspective du Parc du Château de Versailles.

Toutefois, la lisibilité de la plaine agricole se complexifie au fil des années du fait d'une urbanisation mordant peu à peu les franges des terres agricoles et morcelant l'espace agricole. Ainsi, les terres situées au lieu-dit les Trente Arpents se retrouvent enclavées au cœur d'espaces urbanisés et les terres agricoles situées au sud du village de Saint-Nom vont disparaître pour permettre la création de la déviation de la RD307.

Vue des paysages équestres depuis le Chemin de la Pluette



2.2 La forêt de Marly en arrière-plan dans le paysage

La forêt Domaniale de Marly-le-Roi, qui couvre 400 hectares, occupe un tiers du territoire de Saint-Nom-la-Bretèche, dans ses parties nord et est. Elle est entaillée par le passage de l'autoroute A13 qui la traverse d'est en ouest.
Parcouru par des chemins de randonnée, cet espace forestier est pratiqué par les habitants et participe à la qualité du cadre de vie de Saint-Nom-la-Bretèche.

Au nord, l'espace forestier est implanté en surplomb des espaces agricoles et urbanisés de la commune, plaçant la forêt en arrière-plan dans le grand paysage.

A l'ouest de la RD 98, la lisière sud de la forêt s'aligne peu ou prou le long du coteau de direction est-ouest qui parcourt la partie nord du territoire et accentue la délimitation entre l'espace forestier au nord et les espaces agricoles et urbanisés au sud. Malgré cette forte présence dans le paysage, la lisière de la forêt de Marly perd peu à peu de sa lisibilité. Cette dégradation s'observe aisément le long de la route de Sainte-Gemme : bien identifiable dans la partie ouest, la perception de la lisière s'estompe à mesure que l'on s'avance vers l'est. Au nord du Valmartin, l'urbanisation diffuse peu dense offre des ambiances végétales caractéristiques et dégage encore quelques transparences vers la forêt puis, plus à l'est, les petites opérations pavillonnaires constituent des espaces de plus en plus imperméables à ces perceptions paysagères.

A l'est de la RD 98, l'espace forestier est délimité par des infrastructures routières : la RD 98 à l'ouest et la RD 307 au sud marquant une forte barrière dans l'espace. L'espace de transition, de lisière n'existe plus et les liens avec la ville, à l'exception de quelques passages piétons, sont inexistants.

La forêt en arrière-plan vue depuis le chemin du Buisson Sainte-Anne



La lisière de la forêt de Marly entre le Valmartin et la Bretèche







2.3 Un large espace paysager peu perceptible : le golf et ses quartiers pavillonnaires

La partie sud-est du territoire est occupée par le golf de Saint-Nom-la-Bretèche et les quartiers pavillonnaires qui l'entourent.
Cet ensemble forme une enclave paysagère introvertie sur le territoire. Cette situation est non seulement liée aux effets de barrières créés au nord par la RD 307 et à l'est par la RD98, mais elle est aussi renforcée par le caractère privatisé et clôturé de ces espaces. Ainsi, les liens vers la plaine agricole que ce soit sur la commune de Saint-Nom-la-Bretèche à l'ouest ou celle de Villepreux au sud, sont quasi inexistants. Les seuls échanges, liens paysagers de cet espace avec son environnement se développent avec le hameau de la Tuilerie.
A l'ouest, on peut noter la qualité paysagère de l'ancien hameau de la Tuilerie, dont le tissu urbain est bien structuré.

Le golf, le sud des vergers de la Ranchère et la Tuilerie Bignon sont inscrits dans le site classé de la Plaine de Versailles.

Le hameau de la Tuilerie Bignon : chemin de la source et équipement du golf




2.4 Un espace urbanisé peu ouvert sur son environnement naturel, paysager et agricole

Comme pour les terres agricoles, la nature géologique des sols influence le paysage de Saint-Nom-la-Bretèche, non seulement dans le positionnement des espaces urbanisés, mais également dans les caractéristiques des constructions traditionnelles.
Ainsi, comme dans l'ensemble de la Plaine de Versailles où les nappes aquifères et les résurgences des sources ont été propices aux implantations humaines, les hameaux historiques de Saint-Nom, la Bretèche et du Valmartin se sont implantés au niveau de la nappe aquifère des sables de Fontainebleau qui repose sur les argiles vertes. La nappe des grès était exploitée par des puits.
Par ailleurs, les constructions traditionnelles sont marquées par la nature des sols de la commune, et plus largement de la Plaine de Versailles, qui se composent de marnes alternant avec des bancs de calcaire dur à pâte fine. Ces calcaires sont réputés et ont été activement exploités pour la production de moellons et de pierre de taille. Ainsi, la commune voisine de Chavenay possède trois carrières : deux carrières souterraines et une carrière à ciel ouvert exploitée sous le nom de « pierre de Saint-Nom » à l'est de la commune, dans le Fond de Berthe.
A Saint-Nom-la-Bretèche comme dans l'ensemble de la Plaine de Versailles, les anciens murs, les constructions traditionnelles composées de moellons calcaires jointoyés à la chaux et au sable de rivière portent les traces du sous sol local.

Maison, ferme et mur traditionnel à Saint-Nom, au Valmartin et à la Bretèche

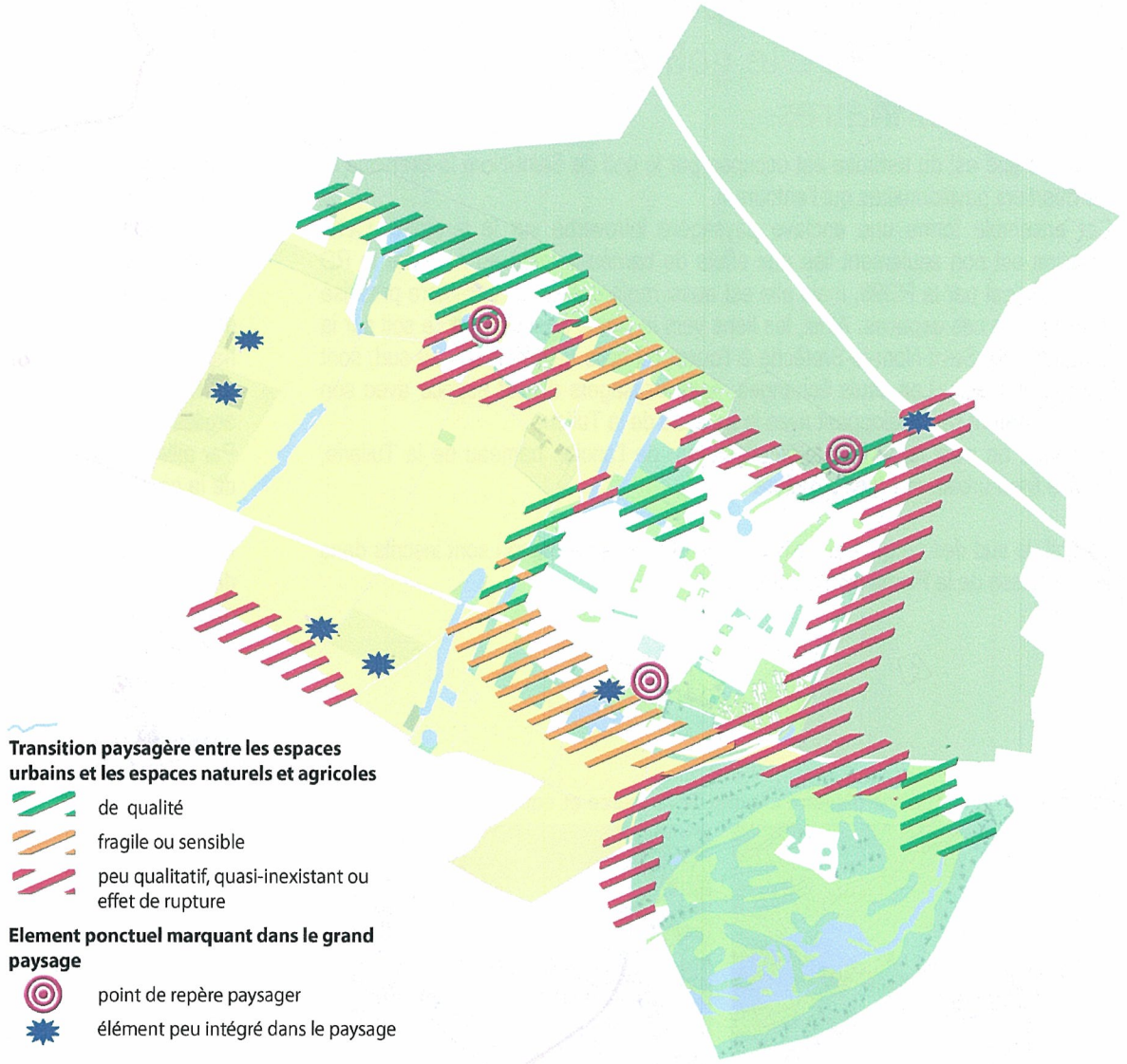




L'ensemble urbain de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche est très étendu et consommateur d'espace. Il se compose de deux hameaux anciens (la Bretèche et Saint-Nom) constituant aujourd'hui un ensemble aggloméré et de deux hameaux détachés de l'espace aggloméré principal (le Valmartin et la Tuilerie).
Au sud-ouest du territoire, le quartier pavillonnaire du Vallon de Chavenay borde la limite communale de Chavenay et s'inscrit dans le prolongement de son urbanisation.

Comme illustré sur la carte ci-contre, les transitions paysagères qui s'exercent entre les espaces urbanisés et leur environnement naturel, paysager et agricole présentent des qualités inégales selon les secteurs de la commune.
Les transitions avec les espaces urbanisés sont assez bien traitées le long de la route de Sainte-Gemme à l'ouest du Valmartin, ainsi que sur les franges de la résidence du Buisson Sainte-Anne, du Parc de Galie, et du secteur socio-culturel et sportifs.
En revanche, ces transitions ne sont pas gérées aux abords des opérations pavillonnaires groupées qui tournent le dos à leur environnement naturel et agricole (sud et sud-ouest du Valmartin, est de la route de Sainte-Gemme, Vallon de Chavenay et quartiers du Golf).
Sur certains secteurs, le secteur d'interface est encore bien lisible bien qu'il ait été fragilisé du fait de l'urbanisation qui s'y développe (route de Sainte-Gemme entre le Valmartin et la Bretèche). D'autres secteurs sont identifiés comme sensibles du fait des projets en cours (caserne de gendarmerie à cheval à l'ouest du Parc de Galie et déviation de la RD307) qui pourraient créer un effet de rupture dans le paysage.

RELATIONS PAYSAGERES ENTRE LES ESPACES URBANISES ET LEUR ENVIRONNEMENT NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE

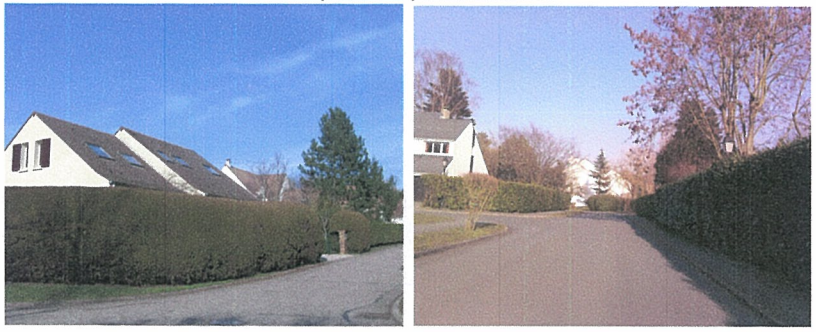


En fonction des types d'espaces naturels, agricoles ou paysagers, les secteurs de transition s'identifient au travers d'éléments caractéristiques visibles dans le paysage.

Ainsi, les secteurs d'interface avec l'espace forestier s'observent au travers de la lisière et de ses espèces floristiques spécifiques telles que (châtaigniers, robiniers...).
Les signes de la proximité des espaces agricoles se lisent dans le paysage non seulement à partir des perspectives paysagères sur la plaine agricole, mais aussi au travers des « rappels » de la vie agricole et rurale tels que les fermes, le clocher de l'église de Saint-Nom, les chemins agricoles, les routes de campagne (route de Sainte-Gemme), les espaces de pâtures, les clôtures en bois, les grandes propriétés encerclées de leu mur d'enceinte (château de la Bretèche), les haies de charmes, les ruelles et le réseau viaire historique...
Enfin, la présence d'une nature non artificialisée dans la ville ou sur ses franges subsiste encore dans certains secteurs au travers de la présence de l'eau, de friches naturelles, ou de milieux humides....

En revanche, de multiples signes témoignent d'un espace urbanisé tournant le dos à son environnement naturel et agricole. Il s'agit par exemple d'aménagements routiers banalisants sur la route de Sainte-Gemme, d'une maîtrise voire une dissimulation du parcours de l'eau, de « murs verts » de thuyas ou de laurier révélant une nature maîtrisée souvent monotone, d'habitats pavillonnaires ostensibles dans la plaine agricole...

Une nature maîtrisée dans les quartiers pavillonnaires



Des aménagements de voirie « banalisant » la route de Sainte-Gemme



Une ambiance rurale préservée au Valmartin



La RD307 à l'ouest du territoire ouvrant de larges perspectives sur la plaine agricole et le clocher de Saint-Nom



3 Structure urbaine, architecturale et paysagère

Le territoire urbanisé de Saint-Nom-la-Bretèche est marqué par des morphologies urbaines ainsi que des typologies architecturales et paysagères contrastées.
Si le tissu urbain des hameaux historiques a été globalement préservé, la commune se caractérise principalement par l'importance de son habitat pavillonnaire au sein de grandes résidences privées, de lotissements ou petites opérations ponctuelles ainsi que de l'habitat diffus.

Ainsi, le tissu urbain de Saint-Nom-la-Bretèche peut être regroupé en six catégories :

- le tissu urbain traditionnel ;
- les grandes opérations groupées d'habitat individuel et / ou collectif
- les constructions en « plots » caractéristiques de l'urbanisation des années 1960-1970
- les constructions ponctuelles ou les petites opérations réalisées au coup par coup par « remplissage » et densification des espaces libres entre deux zones denses ;
- les constructions pavillonnaires diffuses ;
- ainsi que des opérations atypiques, c'est-à-dire difficilement classables dans les catégories identifiées.



3.1 Les typologies urbaines et architecturales

3.1.1 Le tissu urbain traditionnel

✶ Le tissu urbain traditionnel de Saint-Nom et la Bretèche

La composition urbaine

Le tissu urbain traditionnel se caractérise par des constructions implantées en ordre continu à l'alignement des rues, qu'il s'agisse d'anciens corps de ferme qui ouvrent sur des cours intérieures, ou de constructions rurales généralement implantées sur des parcelles étroites et longues, s'ouvrant sur des jardins à l'arrière. Quand les parcelles sont plus larges ou constituent de très grandes propriétés comme celle du château de La Bretèche, les jardins ou parcs peuvent être clos par un mur qui structure l'alignement. Ce type de morphologie urbaine se trouve dans le tissu ancien de Saint-Nom et de la Bretèche et dans certaines de leurs extensions récentes, qui reprennent ces principes de composition urbaine. Il s'agit par exemple des constructions de l'Allée du Prieuré ou de la rue Jacques Prévert / rue de l'Abreuvoir conçues de façon à s'intégrer dans la trame urbaine historique.

C'est un tissu urbain assez dense caractéristique de la composition urbaine traditionnelle villageoise.
En outre, cette forme urbaine s'accompagne d'une mixité fonctionnelle mêlant logements, commerces, artisanat, activités (à l'origine essentiellement agricoles) et équipements (mairie, école, église,...) ; mixité qui tend à s'étioler, les commerces en rez-de-chaussée sont souvent remplacés par des logements.


Rue Charles de Gaulle




Allée du Prieuré


Boulevard des Plants


Route de Saint Germain

L'architecture

Le tissu urbain originel de Saint-Nom-La-Bretèche présente une grande unité architecturale et constitue un ensemble homogène d'une réelle valeur paysagère.
Les constructions anciennes du 19ème siècle ont la typologie architecturale des maisons rurales de la région. Elles sont composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage et sont couvertes d'une toiture le plus souvent à deux versants, recouverte en tuile plate de terre cuite.
Les maisons sont recouvertes d'un enduit de protection en plâtre et chaux. Les percements sont de proportions verticales, plus haut que large, et comportent des volets en bois peints.

Les constructions plus récentes présentent une volumétrie et une écriture architecturale qui s'inspirent des constructions traditionnelles : pentes de toit et couvertures en tuile, proportions des fenêtres plus hautes que larges, volets en bois peint ... mais aussi introduisant des éléments « contemporains », la porte-fenêtre, la porte de garage. En revanche les enduits sont le plus souvent des enduits grattés monocouche, très éloignés de la qualité des matériaux traditionnels en plâtre et chaux.

Allée du Prieuré





La rue Jacques Prévert / Chemin de l'Abreuvoir





Chemin de l'Abreuvoir





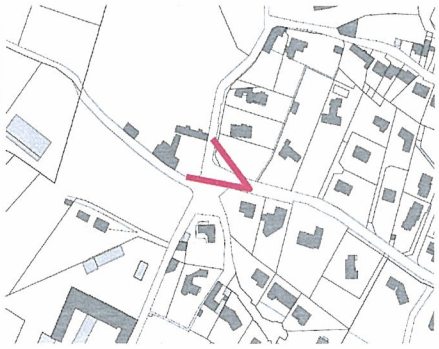
✶ Le tissu urbain traditionnel des hameaux périphériques

Nés de leur vocation agricole, les hameaux du Valmartin et de la Tuilerie Bignon essentiellement constitués de grands corps de fermes, ont les mêmes caractéristiques urbaines (implantation des constructions, hauteur, volumétrie, matériaux) que celles des deux hameaux « centraux », mais en étant moins denses et en restant d'image plus rurale.

Le Valmartin



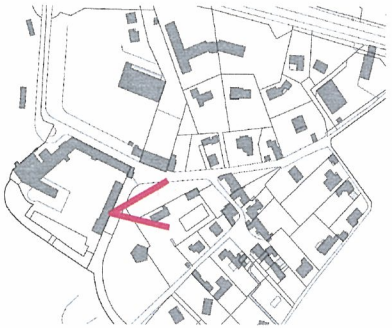
Chemin du Bois des Arpents, Valmartin



La Tuilerie-Bignon



Vue depuis le chemin de la Côte Robinot



3.1.2 Le tissu urbain mixte « moderne » : deux opérations atypiques

Depuis la fin du 19ème siècle, seuls deux programmes mixant commerces, habitat et équipement, ont été réalisés. Ils présentent des caractéristiques urbaines et architecturales très différentes l'un de l'autre et très éloignées de la morphologie urbaine de Saint-Nom-la-Bretèche.

✶ Immeubles entrée sud de Saint-Nom

La composition urbaine

L'immeuble collectif situé en entrée de ville Sud de Saint-Nom, construit au cours des années 1970, se compose de deux bâtiments de niveau R+3 avec commerces en rez-de-chaussée (une supérette et une pharmacie). L'ensemble est rehaussé par rapport au niveau de la rue du fait de la topographie du site ; il est desservi par une contre-allée le long de l'avenue des platanes offrant des places de stationnement.

L'architecture

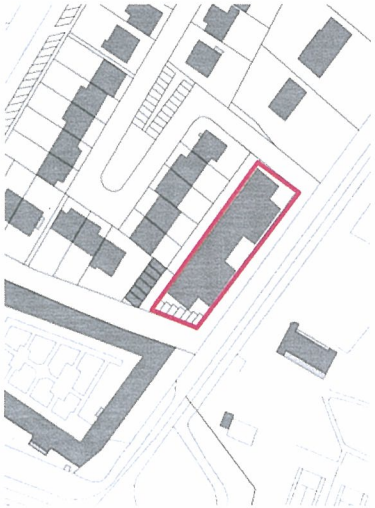
Caractéristique de l'architecture des années 1970-1980, les logements s'ouvrent par des portes-fenêtres sur des balcons filant en façade sur rue ; le dernier niveau traité comme un comble aménagé « réinterprète » la toiture traditionnelle à pente et recouverte ici en ardoise. Les façades arrières et latérales, moins percées que la façade principale ont un traitement très sobre.

Le rez-de-chaussée commercial qui lie les deux bâtiments entre eux, est situé en retrait et présente une galerie couverte abritant le promeneur.

Avenue des Platanes







✶ La place de l'Europe

La composition urbaine

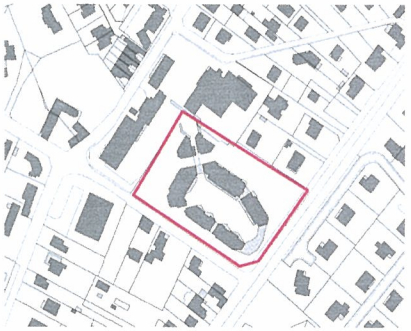
Implantée au cœur d'un quartier à dominante pavillonnaire et à proximité immédiate de la mairie et du groupe scolaire, cette opération réalisée à la fin des années 1980, dénommée « le centre village », constitue un pôle de centralité majeure pour les habitants. Paradoxalement, l'espace de vie, est situé au cœur d'un « îlot fermé» qui tourne le dos à la ville contrairement aux places publiques qui communément sont des lieux ouverts et traversés. La place de l'Europe est de ce fait peu investie par les habitants et ne joue pas son rôle de place centrale structurante à l'échelle de la commune.
De plus, la halle de la place de l'Europe, située à l'entrée par la rue des Platanes, ferme l'espace central et l'isole encore plus ; d'ordinaire, la halle du marché se trouve au centre de la place.
L'ouverture principale de la place de l'Europe vers la ville est située rue des Platanes dans une séquence de cette voie qui fait face à la haie végétale qui clôture les jardins des pavillons du Pré-Saint-Nom, séquence dénuée d'urbanité. Les façades tournées vers la ville, s'ouvrent sur des espaces servants (parking, accès aux logements situés aux étages). Sur la route des Deux Croix, l'opération présente pour partie les arrières des commerces à rez-de-chaussée. La rue M. Pérot devant la Poste présente quant à elle, l'aspect d'une cour de service visible depuis la route des Deux Croix. La liaison vers les équipements par une passerelle sur l'arrière est très confidentielle.

L'architecture

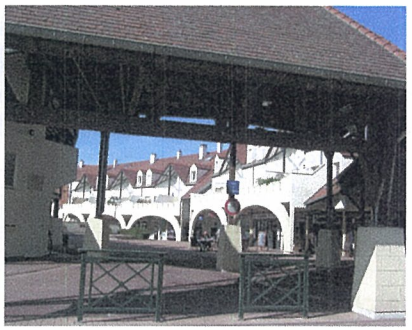
L'écriture architecturale des constructions de la place de l'Europe emprunte son vocabulaire à l'architecture traditionnelle (toitures à pente couvertes en tuile plate, charpente en bois, lucarnes...) empruntant des références locales ou d'ailleurs (arcades à rez-de-chaussée) en s'inscrivant dans un courant contemporain néo-villageois...

Place de l'Europe









3.1.3 Les grandes opérations groupées

✶ Les opérations « courantes » de logements individuels

La composition urbaine

Qu'elles aient été réalisées des années 1960 aux années 1980 ou dans les années 2000 (Parc de Galie), ces opérations groupées essentiellement de maisons individuelles sont toutes conçues de la même manière : un réseau de voiries raccordé a minima à la structure viaire de la ville, de nombreuses voies en impasse.
Ces opérations irriguées par des voies privées ont généré des quartiers résidentiels enclavés et introvertis. Le plus souvent monofonctionnels, ces quartiers accueillent parfois des équipements communs privatifs à la résidence (piscine, tennis, parcours santé...).
Elles répondent aux mêmes caractéristiques : les maisons sont implantées en recul de l'alignement de la rue et en retrait des limites séparatives. Selon les opérations, les parcelles privatives, le plus souvent de proportion carrée, ont une taille plus ou moins grande.

Ces opérations se caractérisent par la forte présence du végétal : outre les jardins privés, les espaces collectifs, voiries ou espaces verts, font l'objet d'un paysagement important et de qualité. A l'origine, la majorité des espaces libres situés en avant des constructions était occupée par un espace vert engazonné, agrémenté ou non de plantations, demeurant ouvert, non clos. Au fur et à mesure des années, ces espaces ont été aménagés de clôtures le plus souvent composées de haies vives. L'important paysagement des espaces collectifs et des abords des constructions assure une unité paysagère et urbaine des opérations.

La dernière opération du Parc de Galie possède toutefois un secteur aux caractéristiques urbaines traditionnelles au sud-ouest composé de maisons de ville accolées, ou de murs implantés à l'alignement qui structurent la voie.

Le Pré-Saint-Nom - Allée de la Forêt de Marly





Le Parc de Galie - allée de Chavenay





L'architecture

Si la composition urbaine de ces opérations est assez semblable, en revanche l'écriture architecturale répond aux tendances des époques de constructions.
Dans tous les cas, la volumétrie et la hauteur des constructions sont assez peu diversifiées, soit un rez-de-chaussée et une toiture, soit un rez-de-chaussée et un étage, surmonté d'une toiture. Les toitures sont quasiment toutes à pente le plus souvent à deux versants recouvertes de tuiles, de shingle, ou de bois.

L'architecture est de qualité inégale, mais globalement chaque ensemble exprime une grande unité, de référence anglo-saxonne ou « moderne » dans les années 1970, elle s'affiche plus néo-villageoise et passéiste à partir des années 1990 à nos jours.

Domaine de la fontaine - rue Colette





Vallon de Chavenay - Allée des Fuschias





✶ Une opération atypique

La composition urbaine

La seule opération groupée d'habitat individuel et collectif présente sur la commune de Saint-Nom-La-Bretèche est celle du Clos Salibert créée au cours des années 1970.
Privée, elle est desservie par une voie en centrale unique sur laquelle se branchent des voies en impasse formant, comme pour la majeure partie des opérations groupées de la commune, une opération repliée sur elle-même sans lien avec les quartiers environnants. Totalement différenciées du tissu historique de la commune, la trame viaire et l'implantation des constructions individualisent complètement cette opération au sein de l'espace urbanisé.
Elle se compose à la fois des maisons accolées par bande et de petits immeubles collectifs implantés parallèlement à l'axe de la rue. Ainsi regroupées, les constructions libèrent de larges espaces libres paysagers offrant un cadre de vie de grande qualité.
Alors que la majeure partie des espaces privatifs situés en avant des constructions reste ouverte, non clôturée, les jardins privatifs en arrière des constructions sont délimités par des haies végétales participant à l'unité urbaine et paysagère de l'opération.
Une grande qualité de traitement est apportée aux espaces extérieurs communs : ils intègrent des espaces de stationnement, de larges espaces verts d'ornement ou de loisirs, des espaces boisés parcourus par des sentes...

L'architecture

Une unité architecturale est recherchée dans l'opération. Elle se caractérise par une architecture simple, dessinée sans pastiche de l'ancien. Les toitures à deux versants recouvertes de shingle à faible pente ainsi que les larges pignons rythment le paysage urbain.
Les enduits unis de couleur blanche participent à la simplicité de l'architecture.

Le Clos Salibert







3.1.4 Le tissu urbanisé par des constructions ponctuelles ou des lotissements

La composition urbaine

Ce tissu s'est développé le long des axes routiers existants par un découpage parcellaire au coup par coup au gré des opportunités foncières dans les « dents creuses » ou en frange de l'espace urbanisé. Datant d'époques différentes, il se retrouve dans l'ensemble des espaces urbanisés de la commune.
Les grands terrains ont été divisés et sont distribués par une impasse ou un appendice d'accès avec un seul accès depuis une voirie principale. N'intégrant pas de stationnement et ne générant aucun lien avec le tissu existant, ce type d'urbanisation renforce les dysfonctionnements observés sur la commune.

De plus, il génère un tissu hétérogène, de faible qualité urbaine et paysagère due notamment à la diversité des modes d'implantation des constructions et des clôtures...
Les constructions sont implantées en recul de l'alignement et en retrait d'au moins une limite séparative, favorisant l'apparition d'un tissu urbain discontinu.

Rue du Clos de la Motte









L'architecture

Les bâtiments présentent des architectures assez diversifiées selon leur époque de construction et de qualité inégale : la majeure partie sont des pavillons composés d'un rez-de-chaussée pouvant parfois accueillir un commerce, et des combles habités. Les toitures sont à double pente recouverte de tuile mécanique, tuile de terre cuite ou tuile béton ; elles comprennent des lucarnes ou chiens-assis en toiture, de proportions plus ou moins harmonieuses.

Certaines constructions reprennent les caractéristiques de l'architecture villageoise : elles se composent d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

D'autres enfin, telles que celles de l'Orée Saint-Nom et du Verger, présentent une écriture architecturale plus recherchée, une réinterprétation contemporaine de la maison unifamiliale.

Avenue des Platanes



Rue Charles de Gaulle



Le Verger





La rue de l'Orée Saint-Nom





3.1.5 L'urbanisme de « plots »

La composition urbaine

A partir des années 1960-1970, l'urbanisme a été conçu en rupture avec la ville traditionnelle. Le parcellaire est gommé, la limite espace public/espace privé devient floue, les bâtiments « flottent » sur des espaces verts collectifs et des espaces de parking. La dissociation des flux piétons et des flux voitures est organisée.
Cette configuration s'observe dans la résidence située rue Charles de Gaulle. Abritée derrière son mur de clôture, seule trace de la ville ancienne, les bâtiments sont des plots dissociés ou accolés s'inscrivant dans un cadre très paysager.

Les bâtiments de la zone d'activités de la Rue de la Plaine répondent en partie à cette morphologie urbaine ; composés sur un plan ordonnancé, ils s'inscrivent dans un parc paysager desservi par un parking en limite de la plaine agricole.
L'espace libre autour des bâtiments est ouvert, sans clôture : il intègre les espaces de stationnement et des espaces verts.

L'architecture

L'architecture des constructions se compose de petits immeubles de 2 à 4 niveaux recouverts de toiture terrasse, présentant de larges ouvertures au sud.
Dans la zone d'activités, outre le garage Renault implanté dans une construction en bois à l'architecture moderne s'intégrant bien dans le paysage de la plaine agricole, les autres activités tertiaires sont intégrées dans plusieurs immeubles de bureaux datant des années 1990.
Alors que deux d'entre eux épousent la forme arrondie de la rue de la Plaine et ouvrent leurs façades sud vers la plaine agricole, les autres sont implantés à l'alignement ou en recul des voies sur des parcelles engazonnées.

Rue Charles de Gaulle





Rue de la Plaine



Route de Villepreux



3.1.6 L'habitat pavillonnaire diffus

La composition urbaine

Les premières constructions diffuses sont apparues dans les années 1960 le long de la route de Sainte-Gemme en limite de la forêt de Marly-le-Roi et en bordure sud et sud-est du golf. Ces implantations se sont poursuivies jusqu'à aujourd'hui route de Sainte Gemme, réduisant la liaison écologique et paysagère entre l'espace agricole et la forêt ; seules quelques parcelles non construites dégagent de belles perspectives paysagères sur la plaine agricole. De même, les pourtours et le cœur du golf sont désormais occupés par de l'habitat pavillonnaire diffus.

Il s'agit le plus souvent de grandes maisons individuelles s'implantant au centre de larges parcelles.

Route de Sainte-Gemme - Vue depuis la rue Valmartin





Route de Sainte-Gemme





L'architecture

Ces constructions se caractérisent en règle générale par des toitures à pente et un volume très imposant. Elles se composent majoritairement d'un rez-de-chaussée surmonté de combles aménagés ou d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles.

D'écriture architecturale assez diversifiée, rarement contemporaine, les constructions correspondent plus souvent à de grosses maisons de style « néo-villageois ».

3.2 Les structures végétales

Outre les larges espaces forestiers qui encadrent les franges nord et est de l'espace urbanisé de Saint-Nom-la-Bretèche, le végétal est assez présent dans la ville.

Des espaces boisés ou des bosquets agrémentent les quartiers résidentiels, apparaissent derrière les murs de grandes propriétés telles que le château de la Bretèche et propriété de la Fosse Saint-Nom ou bordent les franges de l'espace urbanisé (au nord du secteur socio-culturel et sportif, à l'ouest de la résidence du Buisson Sainte-Anne, sur les franges est du Pré Saint-Nom, sur les franges sud de la rue des Anciennes Granges...).
A ces espaces, boisés s'additionnent des espaces jardinés privés ou collectifs au sein des résidences.
Ce sont ensuite les grands équipements et leurs abords (espaces sportifs ou de loisirs, cimetière) qui offrent des aérations dans l'espace urbanisé.
Enfin, les alignements d'arbres bordant certaines voies historiques (rue Charles de Gaulle et avenue des Platanes) structurent l'espace urbain et créent une continuité paysagère le long de ces axes forts.



3.3 Les espaces publics

3.3.1 Les voiries

Des aménagements aux qualités inégales...

Les voiries de Saint-Nom-la-Bretèche bénéficient globalement d'un traitement soigné et d'une forte présence végétale : trottoirs arborés, haies végétales... Il faut cependant distinguer les voies publiques des voies privées.

L'aménagement des voies publiques d'une manière générale, privilégie les déplacements en voiture. Ainsi, les voies historiques telles que l'avenue des Platanes et la rue Charles de Gaulle qui accueillent tout le trafic routier inter-quartier et également le trafic de transit, souffrent parfois d'un déficit d'image et ne permettent pas des déplacements agréables et sécurisés en modes doux.
En occupant une large partie de l'espace public, le stationnement en épis réduit la place dédiée aux circulations piétonnes et empêche parfois la circulation des poussettes et des personnes à mobilité réduite, favorise la rapidité du trafic automobile et altère le paysage urbain.
En revanche, certaines parties, d'emprises plus larges, reçoivent un aménagement plus qualitatif dans lequel les arbres alternent avec les places de stationnement longitudinales et des trottoirs confortables.

En dehors des deux grands axes historiques, les voiries ont des traitements également aux qualités inégales.
Quelques espaces peu qualifiés s'identifient telle que le Chemin de l'Abreuvoir qui possède un large trottoir prévu pour le stationnement automobile créant un espace sans vocation devant les grilles métalliques en blanc de l'école dénaturant le paysage. De même, la route de Saint-Gemme accorde peu de place aux circulations douces.

Route des Deux Croix



Route de Sainte-Gemme



Avenue des Platanes





RD307/Rue Charles de Gaulle





Rue du Clos de la Motte



Chemin de l'abreuvoir



Les voies privées souvent en impasse situées au cœur des quartiers résidentiels, sont très largement paysagers par des accotements engazonnés et arborés, des clôtures en haies végétales. Ces voies exclusivement dédiées à la desserte des résidents, n'ont souvent pas de trottoir, la chaussée servant à l'usage de l'automobiliste, du piéton et du vélo. Elles accordent une trop grande place aux automobilistes au détriment des piétons et cycles.

Rue Colette



Allée des Fuschias



3.3.2 Les sentes et chemins piétons

Saint-Nom-La-Bretèche contient quelques sentes et ruelles piétonnes qui ont été préservées au cours du développement urbain ou ont été créées dans le cadre des opérations groupées. Ces sentes présentent le plus souvent de grandes qualités paysagères. Quand elles ne sont pas privées, elles garantissent une vocation de desserte piétonne fonctionnelle permettant de relier le centre-ville, les équipements, commerces et services de la commune.
Elles assurent également une fonction de promenade lorsqu'elles se relient aux sentiers de randonnée et de promenade parcourant la forêt de Marly et la Plaine agricole.

Sente depuis la rue Colette



3.3.3 Les places

A l'exception de la place de l'Europe et des abords de l'église (parvis et arrière de la bâtisse), Saint-Nom-La-Bretèche ne possède pas véritablement de place urbaine.

La place de l'église

Le parvis de l'église traité en espaces verts, situé à un carrefour routier peu aménagé et accordant une place restreinte aux piétons, n'a pas une réelle fonction de place urbaine. La place située sur le côté nord de l'église constitue davantage un espace de stationnement qu'un lieu urbain dédié.

Par ailleurs, alors que les anciens corps de ferme implantés à l'est et à l'ouest de l'église structurent cet espace dédié au stationnement, les constructions pavillonnaires implantées au nord et nord-ouest nuisent à la qualification urbaine et paysagère du lieu par leur échelle (volume et hauteur des constructions), leur implantation (pavillon en recul de la rue, derrière une clôture).

Insuffisamment mises en valeur et sans lien avec les autres fonctions de centralité de la commune, l'église et sa place n'exercent pas le rôle de place centrale urbaine.

Rue Piolet





La place de l'Europe

Conçu comme un espace clos qui tourne le dos à la ville, comme décrit précédemment, la place de l'Europe ne constitue pas une véritable place urbaine, mais plutôt un espace collectif au cœur d'un programme d'habitat.
Ainsi, malgré la mixité du programme et notamment les surfaces commerciales s'ouvrant à rez-de-chaussée sur la place, cet espace n'est pas vecteur d'urbanité et de lien social.

Route des deux croix



Place de l'Europe



Rue M.Pérot



Rue M.Pérot



3.3.4 Les espaces verts

La commune de Saint-Nom-La-Bretèche possède peu d'espaces verts publics, mais un grand nombre d'espaces verts collectifs au sein des résidences privées d'habitat pavillonnaire.
Le seul espace vert de proximité est la mare et le chemin qui l'entoure situés à l'angle de la rue Stéphane Mallarmé et de Chemin de l'Abreuvoir.

Mare à l'angle rue Stéphane Mallarmé / Chemin de l'Abreuvoir



Square rue Stéphane Mallarmé



Aire engazonnée et aire de jeux à l'espace culturel et sportif





Saint-Nom-la-Bretèche ne possède pas de véritable parc urbain.
L'espace engazonné localisé dans l'espace culturel et sportif, à côté des terrains de sports, constitue le seul espace de convivialité à l'échelle de la ville. A l'exception de l'aire de jeux pour enfants, il est peu aménagé.

3.3.5 Autre espace public

Le carrefour d'entrée dans Saint-Nom ne peut être qualifié ni d'espace vert, ni de place. Cet aménagement routier paysager qui occupe un espace très important n'a réellement qu'une fonction routière. Il ne permet pas la mise en valeur des bâtiments de qualité qui le bordent.

Aménagements routiers au carrefour rue Charles de Gaulle / av. des Platanes





3.3.6 Les entrées de ville

Perception du site urbanisé depuis le nord

L'actuelle entrée de ville nord correspond à l'ancienne entrée du hameau de la Bretèche. Le paysage urbain se caractérise par une voirie structurée, bordée de constructions : à l'est de la route de Saint-Germain, il s'agit de constructions rurales traditionnelles et, à l'ouest, du mur d'enceinte du parc du Château de la Bretèche, dernière lequel s'implantent les arbres du parc qui constituent un repère en entrée de ville.

L'axe historique reliant la Bretèche au hameau de Saint-Nom est bordé d'un alignement de platanes conférant à l'avenue qui porte ce nom une grande unité paysagère bien que le tissu urbain situé de part et d'autre soit d'une très grande hétérogénéité.

Le Château de la Bretèche



Perception du site urbanisé depuis l'ouest

En arrivant par l'ouest depuis la RD 307, la perception du site urbanisé est marquée par l'opération nouvelle du Parc de Galie, encore peu intégrée dans le paysage du fait d'une végétation trop jeune, malgré la présence d'un espace planté au premier plan. Ensuite, la rue Charles de Gaulle se compose d'un tissu urbain assez hétérogène composé de constructions rurales traditionnelles, d'opérations de pavillons ou d'immeubles de logements collectifs ainsi que de bâtiments d'activités artisanales et commerciales.
Le projet de déviation de la RD307 pour 2015 modifiera le paysage de l'entrée de ville, d'une part par la réalisation du rond point prévu et d'autre part, par les potentialités de requalifications de la rue Charles de Gaulle qu'il offrira.

Perception du site urbanisé depuis l'est

En arrivant par l'est depuis la RD 307, la perception du site urbanisé se fait en trois temps. Un premier site urbanisé, accueillant des activités, est perçu de part et d'autre de la voie, au niveau du hameau de la Tuilerie. Ces espaces urbanisés implantés en recul de la voie, sont dissimulés dans un cadre arboré ; néanmoins la zone commerciale, située au nord qui s'organise autour d'un vaste parking, a un traitement peu qualitatif, tant sur le plan paysager qu'architectural.
Passée cette entrée de ville, la seconde séquence n'est plus urbaine du tout ; elle traverse une zone boisée au nord longeant le mur d'enceinte du parc des chasses royales et les espaces agricoles et paysagers dissimulant les logements pavillonnaires situés au sud en bordure du golf. Cette séquence s'interrompt au droit du carrefour routier RD307/RD98, marquant la porte d'entrée dans Saint-Nom-la-Bretèche. Le projet de déviation de la RD307 modifiera également le paysage de l'entrée est de la ville au niveau du barreau de la Tuilerie Bignon et du carrefour de la RD307/RD98, par la mise en place d'écrans acoustiques sur la section urbanisée du barreau et la réalisation d'un rond-point en remplacement de l'actuel carrefour.
L'arrivée dans l'ancien hameau de Saint-Nom s'effectue par une première séquence très végétale marquée au sud par la grande propriété boisée de la Fosse Saint-Nom structurée par de grands murs et au nord par le traitement paysager des abords du Clos Salibert puis du vaste espace sportif. La véritable entrée de la ville s'effectue à la croisée de la rue Charles de Gaulle et de l'avenue des Platanes, structurée par du bâti ancien de grande qualité qui contraste avec l'aménagement très routier du carrefour.

3.4 Une centralité éclatée

Le développement de l'urbanisation de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche de ses origines à aujourd'hui, l'organisation du territoire urbanisé ainsi que la répartition des différentes fonctions dans la ville, notamment des équipements, commerces et services, ont généré un éclatement de la centralité en plusieurs pôles. Ainsi, quatre pôles de centralité localisés le long des axes routiers s'identifient :

- la Bretèche autour du centre du hameau historique, de part et d'autre de la rue de Saint-Germain ;
- Saint-Nom, le long de la rue Charles de Gaulle et de la partie sud de l'avenue des Platanes ;
- le centre village autour de la Place de l'Europe, des équipements administratifs et scolaires ;
- la Tuilerie du fait de l'implantation de commerces et services de part et d'autre de la RD307.

Cette centralité fragmentée ne permet pas à Saint-Nom-la-Bretèche de se doter d'un véritable centre ville à l'échelle de son poids de population.

LES QUATRE « POLES DE CENTRALITE » DE SAINT-NOM-LA-BRETECHE



4 Le patrimoine

Les éléments historiques majeurs pourront faire l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme dans le PLU.

4.1 Le patrimoine bâti inscrit aux monuments historiques

Le Domaine de Versailles et de Trianon[1]

Louis XIV a fait constituer le plus grand domaine de chasse de tous les temps, le Grand Parc de Versailles, dont de nombreux vestiges sont encore visibles.

La constitution du Grand Parc

Depuis 1684, une politique patiente d'achats ou d'échanges et de transferts de propriété permet à Louis XIV d'acquérir plus de 600 hectares de terres comprenant dans leur intégralité les villages de Saint-Nom-la-Bretèche , Bois-d'Arcy, Buc, Guyancourt, Fontenay-le-Fleury, Noisy, Rennemoulin et St Cyr, et une partie des terres de St Nom La Bretèche, Villepreux, les Clayes, Trappes, Montigny et Voisins-le-bretonneux, Magny les Hameaux, Châteaufort, Toussus, Les loges et Jouy-en-Josas.

Ce vaste domaine reçoit le nom de Grand Parc. Il entoure au nord, à l'ouest et au sud le premier parc du château constitué dès le milieu du XVIIème siècle, qui est appelé désormais le Petit Parc.

La forêt de Marly, 2 000 hectares de bois que le Roi a acquis entre 1685 et 1688, en est le prolongement naturel et giboyeux.

L'aménagement du Grand Parc

Un immense mur de clôture est construit autour du Grand Parc. Il mesure plus de 43 kilomètres. Grâce aux portes, le mur ne coupe pas les chemins principaux mais les voies secondaires peuvent se heurter au mur.

Près des portes principales 22 pavillons sont construits pour le logement des gardes, gardes des Plaisirs du Roi. Ce sont souvent des Suisses puisque depuis les guerres d'Italie de François Ier et la paix de Fribourg en 1516, le Roi de France a le droit de lever des troupes dans les cantons helvètes. On retrouve leur présence dans les registres paroissiaux de Ste Gemme. Ils sont le symbole du pouvoir royal.

Mais le mur, tracé au cordeau, coupe en deux le territoire de certaines paroisses comme c'est le cas à St Nom la Bretèche qui trouve aussi sur son territoire le mur fermant la forêt de Marly.

Ce mur manifeste clairement la volonté de créer une enclave dévolue aux « Plaisirs du Roi ».

PLAN DES PARCS DE MARLY, VERSAILLES ET DES ENVIRONS, XVIIE SIECLE.



[1] Source : http://laurentour78.canalblog.com/archives

La maison de portier, dite porte de l'Arène[1]

La Porte de l'Arène



La Maison de portier du grand parc de chasse du Château de Versailles a été construite en 1685 selon les plans de l'architecte Jules Hardouin-Mansart. Elle a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 13 février 1989.
Elle est le vestige d'une porte du mur qui ceinturait le grand parc de Versailles, réservé à la chasse au petit gibier et à la chasse au faucon, appelée chasse au vol. Des portes ont ainsi été construites sur le pourtour du mur de clôture du grand parc et de la forêt de Cruye, intégrée à la forêt de Marly et qui est réservée à la chasse aux gros animaux. Elles permettent de traverser la forêt par les chemins principaux. Les voies secondaires se heurtent quant à elles aux murs. Près des portes, 22 pavillons sont ainsi construits pour loger les gardes. Le mur, tracé au cordeau, divisait le territoire des paroisses.
Un passage cocher, dont l'encadrement est appareillé en plein cintre, occupe le rez-de-chaussée. Surmonté d'un toit en pavillon, l'étage est occupé par une unique pièce, qui est en général le logement du garde-chasse. Les angles de la bâtisse sont chainés en harpe. Les bâtiments latéraux sont ajoutés par Charles Questel afin d'améliorer le confort du logement.
La maison a ensuite été désaffectée lors de la clôture de la forêt de Marly, puis restaurée et complétée de dépendance vers 1867 par l'architecte Questel Charles Auguste. La Porte d'Arène (ou Daresne) porte le nom de son premier garde.

[1] Source : http://laurentour78.canalblog.com/archives

Porte de la Tuilerie, dite Pavillon de l'Arènes[2]

La porte de La Tuilerie : Entrée de la forêt de Marly





Il s'agit de la maison de portier du grand parc de chasse du château de Versailles construite en 1685 par Jules Hardouin-Mansart. Un nouveau logement a été ajouté 3e quart 18e siècle. Elle a été détruite avant 1819[3].
Elle a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 13 février 1989.

[2] Source : http://laurentour78.canalblog.com/archives
[3] Source : Ministère de la culture, www.ecm.culture.gouv.fr

L'église de Saint-Nom-la-Bretèche

L'église de Saint-Nom-la-Bretèche est située au sud de la commune, dans le hameau historique de Saint-Nom. Elle est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 24 juin 1977.
Sa construction remonte au XIIIème, XVIème et XVIIème siècle. Il s'agissait à l'origine d'un simple bâtiment de la grange dimière de la ferme de Saint-Nom, défendue par une tour de guet. L'église a été agrandie et remaniée pendant près de 760 ans. Elle a été restaurée dans les années 80.

Eglise de Saint-Nom-la-Bretèche



La Croix Monumentale, dite Croix Saint-Michel

La Croix Saint-Michel a été érigée en 1744 à l'emplacement de la chapelle Saint-Michel de Chevaudeau. Elle se localise sur la commune de l'Etang-la-Ville.
Classée à l'inventaire des monuments historiques le 9 juin 1938, son périmètre de protection concerne une partie du territoire de Saint-Nom-la-Bretèche.

4.2 Le patrimoine bâti identifié

La Ferme du Val Martin

La ferme est recensée à l'Inventaire général du patrimoine culturel.
Ce fut le siège d'une seigneurie jusqu'en 1600 lors de sa vente aux religieuses du couvent royal des Dames de Poissy. Transformée en ferme, elle abritait à la fin du XVIIIème siècle un élevage de moutons Mérinos. Elle fut vendue comme bien national à la Révolution.

La Ferme de Val Martin



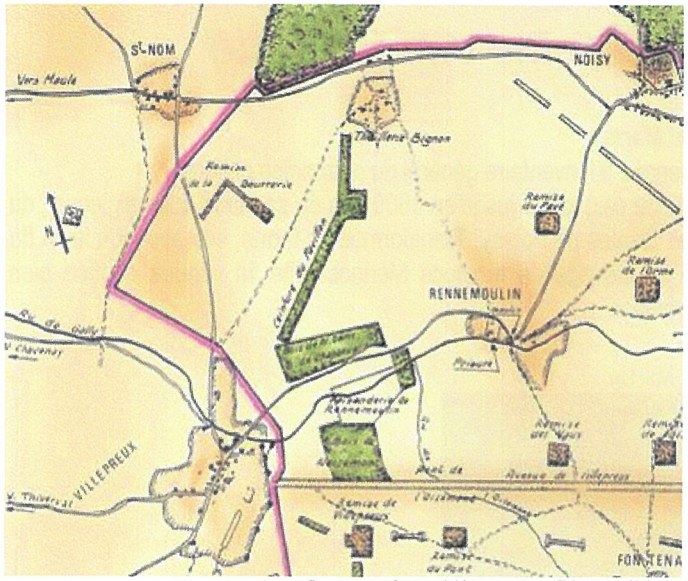
Le Parc et le Château de la Bretèche

Le site et le Château sont recensés à l'Inventaire général du patrimoine culturel.
Fief de la famille de Pommereu pendant plus de deux siècles, le château a été vendu au roi Louis XIV en 1700 pour le Comte de Toulouse qui y fait construire un château, encore présent aujourd'hui, avec un terrain de chasse et le revend dix ans plus tard.

Le Mur d'enceinte du Grand Parc des Chasses du Roi

A partir de 1685, Louis XIV a fait construire un mur d'enceinte de 38 kilomètres autour de son domaine de Versailles. Parcourant la partie nord-est de la commune, dans la forêt de Marly, il en reste un vestige sur la commune de Villepreux qui n'est pas classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques et mérite d'être protégé.

LE GRAND PARC DANS LE VAL DE GALLY EN 1780



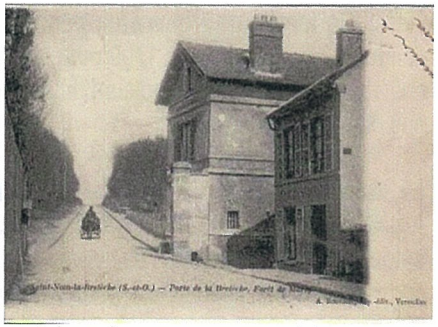
Source : http://laurentour78.canalblog.com/archives

La Porte de la Bretèche

Localisée au 90 avenue de Saint Germain, cette Maison de portier de la forêt de Marly daterait du 18e siècle. Elle a été rehaussée et complétée en 1864 par l'architecte du domaine de Marly Dufrayer.

La porte de la Bretèche





Carte postale ancienne, source www.delcampe.net

Les anciennes fermes

La Ferme de Saint-Nom

La ferme a été donnée par un seigneur de Poissy aux moines de Vaux-de-Cernay en 1228 et a, ensuite, bénéficié de nombreuses donations. Parcelle après parcelle, les moines cisterciens ont fait de ce domaine agricole une ferme modèle aux bâtiments ordonnés autour d'une cour intérieure.
Vendue comme bien national à la révolution, elle a été profondément remaniée au XVIIème siècle et XIXème siècle, elle est transformée aujourd'hui en logements. Seul son nom inscrit sur le porche, en rappelle le souvenir.

La Tuilerie Bignon

Enclavée dans le Grand Parc de Versailles, la Tuilerie Bignon est aujourd'hui le cadre de l'un des plus prestigieux golf français, de renommée internationale.

La ferme de la Tuilerie Bignon



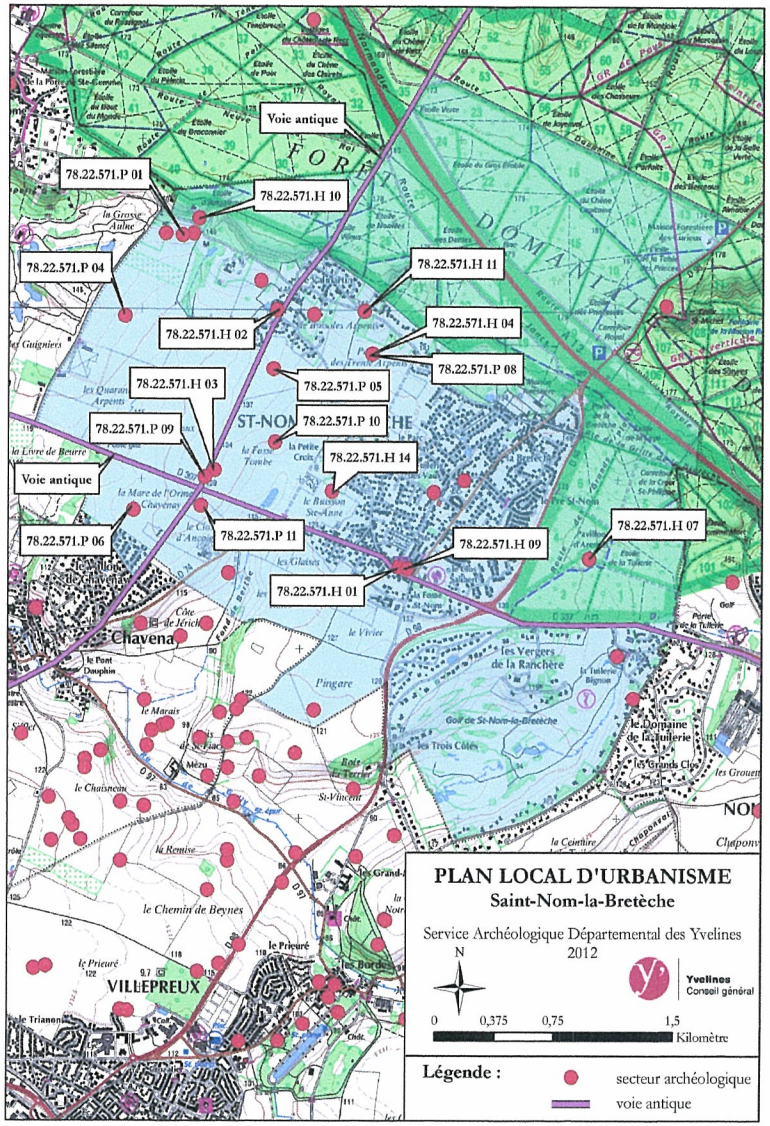
4.3 Le site classé de la Plaine de Versailles

La Plaine de Versailles est une région naturelle de France qui s'étend dans les Yvelines entre le Château de Versailles à l'est et la vallée de la Mauldre à l'ouest. Elle correspond sensiblement à la vallée du ru de Gally et a aussi été dénommée autrefois « val de Gallie ».

Ce territoire s'étend sur 18 000 hectares, dont 8 000 de terres agricoles. Un espace encadré par Maule à l'ouest, Plaisir et Fontenay le Fleury au sud et le Plateau des Alluets au nord.

La Plaine de Versailles, aujourd'hui site classé pour une grande partie de son territoire et site inscrit pour le reste, constitue une véritable coulée verte préservée des développements urbains dans la perspective du Parc du Château de Versailles.

4.4 Le patrimoine archéologique



L'inventaire archéologique départemental répertorie 17 secteurs sur le territoire de Saint-Nom-la-Bretèche. Ce patrimoine date de la Tène, de l'Age de Fer, du Néolithique, du Moyen Age, de l'Antiquité, du Haut Empire, du Bas Empire et de l'Epoque Moderne.

N°	Description succincte	Datation	Nom du site / adresse / commune	Code SADY
1	Église paroissiale	Moyen-âge	Église Saint-Nom Dans le village	78 22 571 H 01
2	Maison-forte	Moyen-âge	Ferme de Valmartin Ferme de Valmartin	78 22 571 H 02
3	Villa antique	Âge du Fer / La Tène	Les Ruaux / Le Clos d'Ancoigny La Fausse Tombe, Le Clos d'Ancoigny, La Mare de l'Orme de Chavenay	78 22 571 H 03
4	Occupation antique	Antiquité / Haut Empire	Les Déserts Les Déserts	78 22 571 H 04
5	Tuilerie	Époque moderne	Le Pavillon d'Aresme L'Etoile de la Tuilerie, La Tuilerie Marjaux dans la forêt de Marly	78 22 571 H 07
6	Ferme médiévale	Moyen-âge	Ferme de Saint-Nom Dans le Village	78 22 571 H 09
7	Maison-forte	Haut Moyen-âge	Les Avinières Au sud-est de l'Etoile d'Avignière	78 22 571 H 10
8	Ferme disparue	Époque moderne	Goudeval À l'est du Bois des Arpents	78 22 571 H 11
9	Occupation néolithique	Néolithique Préhistoire	Au nord-ouest du hameau de Valmartin Au sud-ouest de l'Etoile d'Avignières	78 22 571 P 01
10	Industrie lithique : débitage et outillage	Néolithique Préhistoire	La Jonchère Au nord des Quarante Arpents	78 22 571 P 04
11	Industrie lithique : débitage et outillage	Néolithique Préhistoire	Au sud du hameau de Valmartin Au nord de la Fosse Tombe	78 22 571 P 05
12	Industrie lithique : débitage et outillage	Néolithique Préhistoire	Les Déserts / Les Trente Arpents Entre les Déserts et les Trente Arpents	78 22 571 P 08
13	Occupation néolithique	Néolithique Préhistoire	Les Ruaux / La Fosse Tombe Au nord du Clos d'Ancoigny	78 22 571 P 09

14	Industrie lithique : débitage et outillage	Néolithique Préhistoire	La Fosse Tombe À l'est des Ruaux	78 22 571 P 10
15	Industrie lithique : débitage et outillage	Néolithique Préhistoire	La Mare de l'Orme de Chavenay A l'ouest du Clos d'Ancoigny	78 22 571 P 06
16	Occupation néolithique	Néolithique Préhistoire	Le Clos d'Ancoigny Au sud des Ruaux et de la Fosse Tombe	78 22 571 P 11
17	Petite nécropole du Bas Empire	Antiquité / Bas Empire	Le Buisson Sainte Anne Le Buisson Sainte Anne	78 22 571 H 14

Les textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique sont les suivants :

- Code du patrimoine, Livre V : Archéologie et en particulier :
  - . les articles L524-1 à 16, modifiés par la loi 2004-804 du 9 août pour le soutien à la consommation et à l'investissement, article 17 (exonérations)
  - . ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine,
  - . article R.522-2 (rôle des collectivités territoriales) et les articles R.523-24 et R.523-39 (mise en œuvre des diagnostics),
  - . ordonnance n°2010-420 du 27 avril 2010 article 113 et code du patrimoine articles R.524-1 et suivants,
- Lois :
  - . loi n°83-8 du 7 janvier 1983 sur les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP),
  - . loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
  - . loi n°2003-707 du 1er aout 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à
  - . l'archéologie préventive,
- Décrets :
  - . décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme,
  - . décret n°93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques,
  - . décret 2002-90 du 16 janvier 2002 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques,
- Arrêtés :
  - . arrêté du 8 juillet 2004 portant définition des qualifications requises des personnels des services et personnes de droit public ou privé candidats à l'agrément d'opérateur d'archéologie préventive (JO n°164 du 17 juillet 2004).
- Circulaires :
  - . circulaire n°2003/019 du 5 novembre 2003 relative à la redevance d'archéologie préventive.

Le service gestionnaire en matière d'archéologie est le Service Régional de l'Archéologie d'Ile-de-France (DRAC), 47, rue le Pelletier, 75009 Paris

5 Les transports et déplacements

5.1 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

Les orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 15 décembre 2000 portent sur :

- La diminution du trafic automobile
- Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et non polluants
- L'organisation du stationnement sur le domaine public
- Le transport et la livraison des marchandises, de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun
- Le développement d'un réseau de liaisons douces permettant d'une part, de relier les différents équipements et quartiers de la commune et, d'autre part, les relations avec l'extérieur.

Depuis décembre 2007, il est en cours de révision. L'objectif principal de la démarche de révision du PDUIF est d'aboutir à un plan plus opérationnel avec, pour chaque action projetée, un responsable identifié, un calendrier de mise en œuvre et des modalités de financement clairement arrêtées.

Les défis et orientations de la révision du PDUIF sont les suivants :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Agir sur les conditions d'usage des deux-roues motorisés
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
- Agir sur les conditions d'usage de l'automobile

5.2 L'offre de transport routier

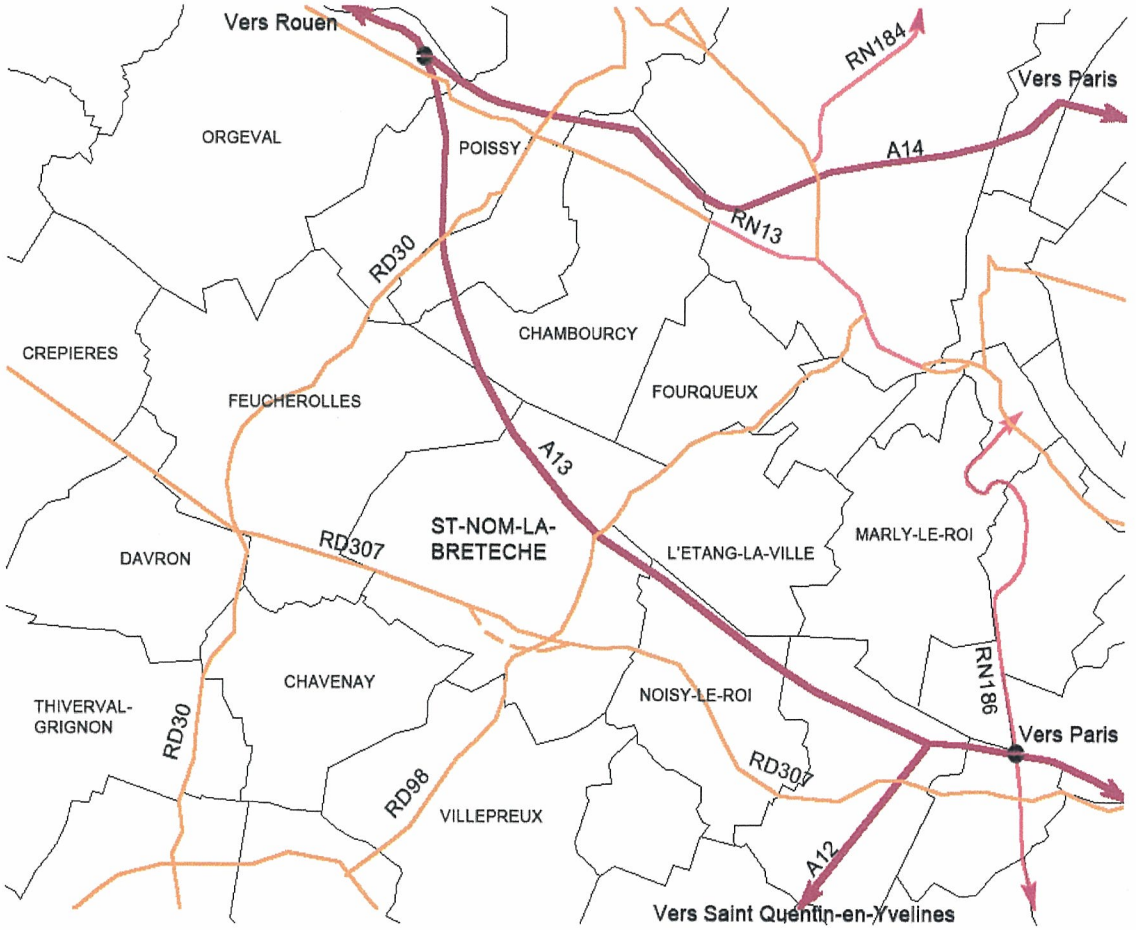
5.2.1 L'organisation de la desserte viaire

Les liaisons régionales et départementales

Le territoire est traversé au nord par l'autoroute A13, desservant Paris à l'est et Rouen à l'ouest, mais la commune ne bénéficie pas d'un accès direct. L'échangeur le plus proche est celui de Rocquencourt, à l'ouest.

Saint-Nom-la-Bretèche bénéficie d'une bonne desserte routière régionale puisqu'elle est traversée par la RD307 (axes Mareil-sur-Mauldre – Saint Nom-la-Bretèche – Versailles) et la RD98 (Les Clayes sous bois – Saint-Nom-la-Bretèche – Fourqueux). Un projet de déviation sud de la RD307 est prévu pour 2015.

LE RESEAU ROUTIER REGIONAL ET INTERCOMMUNAL



5.2.2 Le trafic automobile

Des études réalisées en 2009 sur les deux axes structurants de la commune (RD307 et RD98) mettent en évidence une nette surcharge, notamment aux heures de pointe le matin. Il s'agit d'un trafic de transit et induit. Des encombrements majeurs affectent le carrefour de ces deux voies. La déviation prévue devrait participer à l'apaisement du secteur sud de la commune dès 2015.

Des travaux d'aménagement de la voirie (ralentisseurs) réalisés en 2009 sur la route de Saint-Germain ont permis un net apaisement du trafic. Un projet de réaménagement global est actuellement en cours d'étude. Il aura comme objectif de dissuader le trafic de transit, de créer des nouvelles entrées alternatives et de réduire la vitesse des voies communales de transit, particulièrement dans les zones urbaines denses. La municipalité précise sa volonté de réduire l'emprise des automobiles sur les voiries et l'importance qu'elle accorde à la sécurisation de la chaussée pour les piétons.

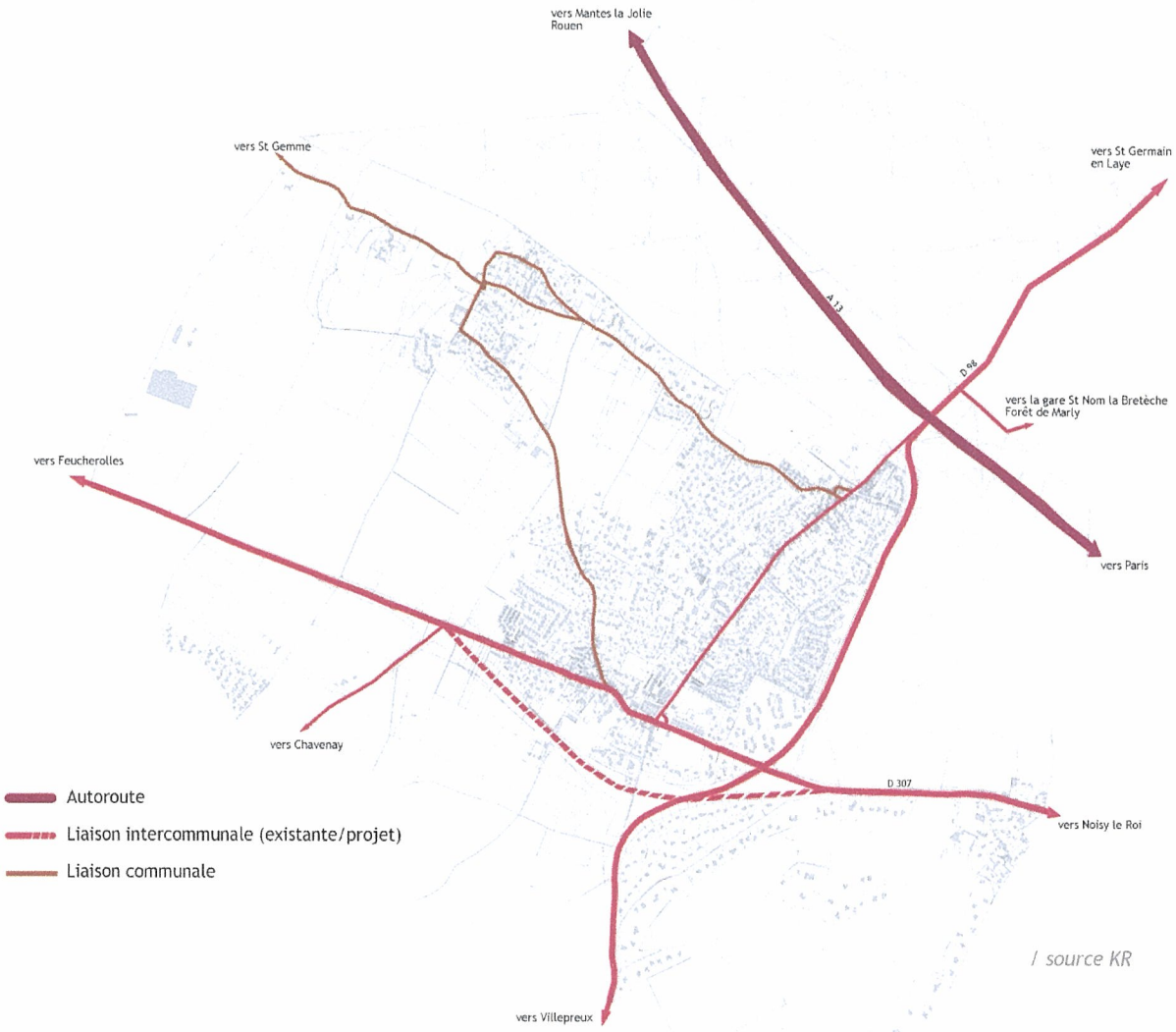
5.2.3 L'organisation de la trame viaire communale : un réseau trop peu hiérarchisé

Le maillage structurant est insuffisant

Le réseau structurant de la commune, très limité, ne permet pas de générer un bon fonctionnement urbain. Il correspond aux voiries historiques puisque les développements urbains de la 2ème moitié du XXème siècle ne se sont pas accompagnés de la création de nouvelles voies structurantes.

Le réseau structurant se limite, ainsi, à la rue Charles de Gaulle (RD 307), la RD 98, la route de Sainte Gemme, l'axe route de Saint-Germain / avenue des Platanes / route de Villepreux et la rue de Valmartin.

LE RESEAU STRUCTURANT DE SAINT-NOM-LA-BRETECHE



/ source KR

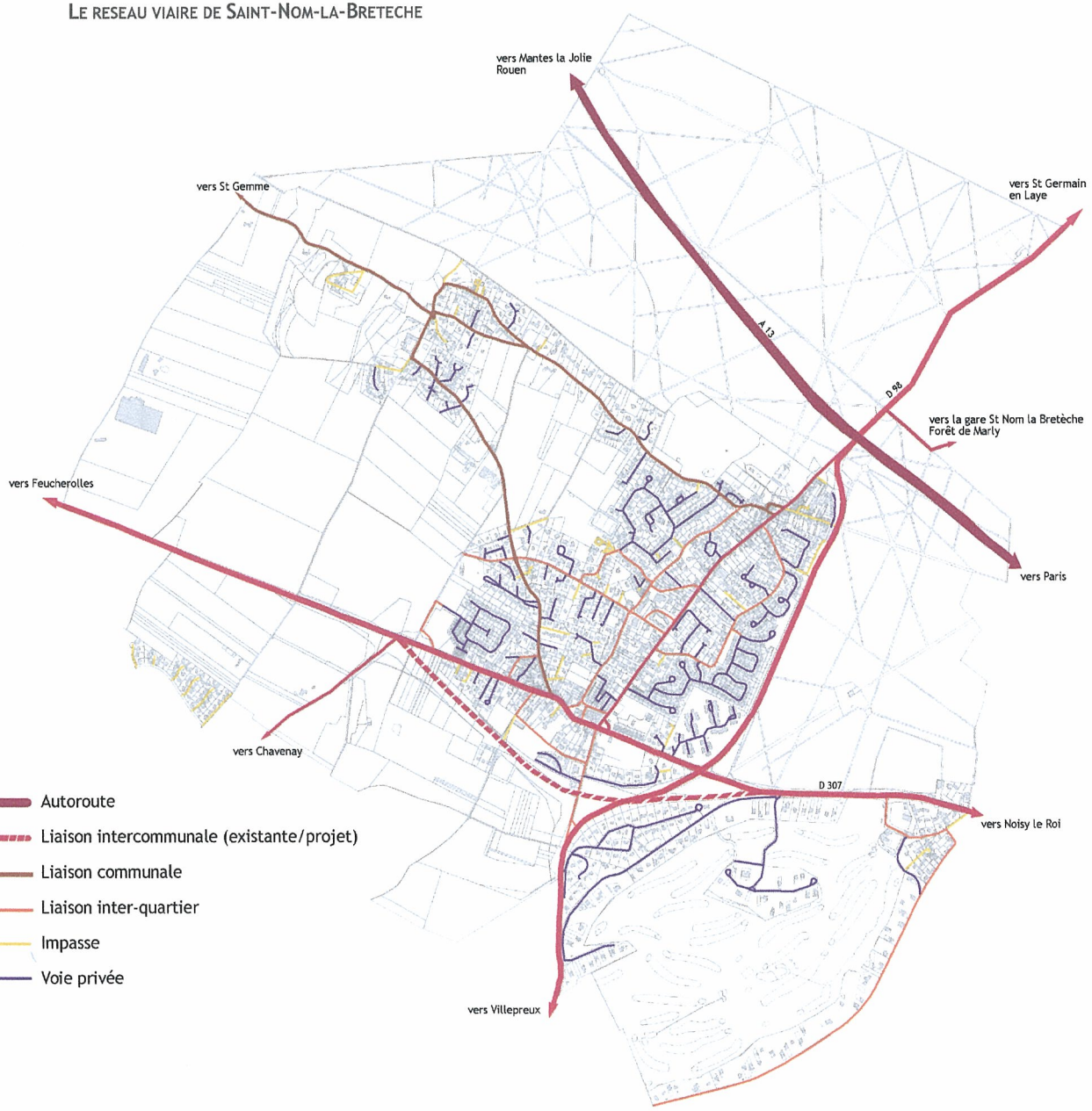
De nombreuses voies en impasse ou privées

Les opérations de constructions pavillonnaires ont été organisées exclusivement sur elles-mêmes, sans tenir compte du fonctionnement de la ville. Ainsi, Saint-Nom-la-Bretèche se compose d'une juxtaposition d'opérations introverties et enclavées. Ces opérations sont privées et parfois closes.

Cette forme d'urbanisation se traduit spatialement par de nombreuses voies en impasse ou bloquées par des barrières et systèmes en boucle repliés sur eux-mêmes. Par ailleurs, les voies, souvent à sens unique, complexifient le fonctionnement urbain et perturbent la bonne circulation dans la commune.

Par voie de conséquence, on note également un déficit de liaisons entre les différents quartiers, ces derniers étant greffés aux axes structurants évoqués précédemment.

LE RESEAU VIAIRE DE SAINT-NOM-LA-BRETECHE



5.3 L'offre de transports en commun

Le plan de déplacement urbain (P.D.U.) de la région Ile-de-France donne une vocation nouvelle aux transports en commun qui ne doivent plus se limiter à un moyen de déplacements de substitution à la voiture particulière pour une certaine catégorie de population mais être bel et bien un mode de déplacements à privilégier et à développer dans les centres villes comme une alternative aux déplacements en voiture particulière.

Le réseau ferré

La gare de Saint-Nom-la-Bretèche - Forêt de Marly est située sur la commune voisine de l'Etang-le-Ville.
Cette gare est desservie par la ligne L du réseau Transilien, un des terminus de la ligne du réseau Saint Lazare.
Elle est également desservie par la ligne Grande ceinture Ouest (GCO) à destination de Noisy-le-Roi et Saint-Germain-en-Laye – Grande Ceinture mise en service en décembre 2004. Ce tronçon de ligne s'inscrit dans le projet Tangentielle Ouest-Sud qui doit relier à terme Achères à Versailles.

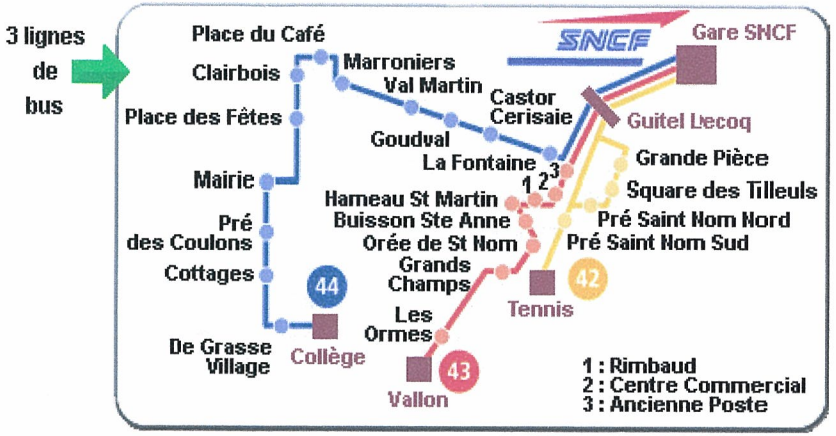
La gare de Saint-Nom-la-Bretèche - Forêt de Marly est desservie à raison (par sens) :

- sur la ligne L, de 2 à 4 trains par heure aux heures creuses et aux heures de pointe et d'un train toutes les 30 minutes en soirée, que ce soit au départ ou à l'arrivée.
- sur la Grande Ceinture, d'un train toutes les 30 minutes aux heures creuses et de 4 trains par heure aux heures de pointe.

Les réseaux bus

La gare de Saint-Nom-la-Bretèche - Forêt de Marly est en correspondance avec les lignes de bus CSO 42 43 44 qui desservent Saint-Nom-la-Bretèche.

Schéma du réseau de bus de Saint-Nom-la-Bretèche

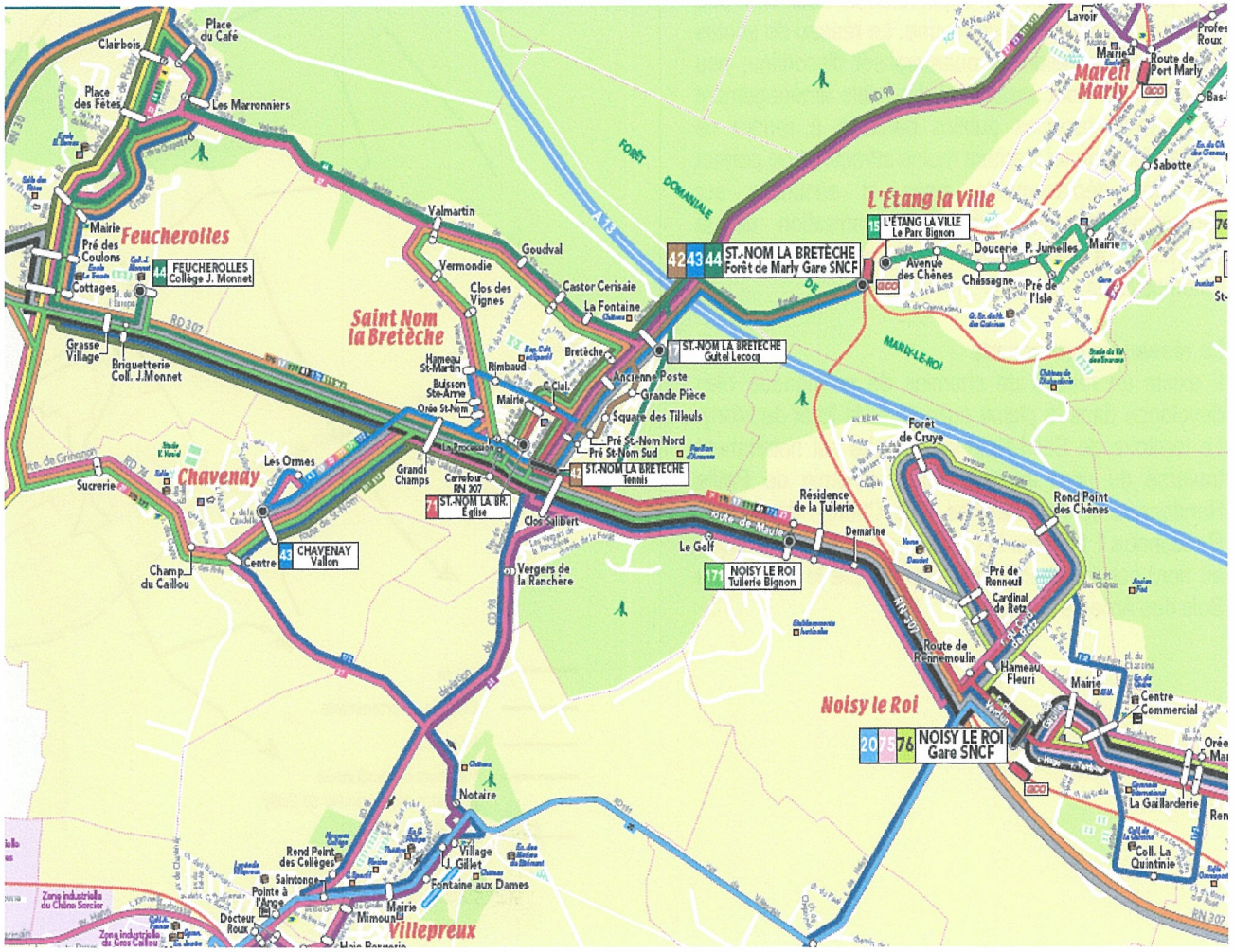


Source : site Internet de la ville de Saint-Nom-la-Bretèche

La commune est également desservie par les lignes de bus intercommunales suivantes :

- Ligne 23 : Saint-Germain-en-Laye - Mareil-Marly - Les Clayes-sous-Bois
- la ligne 27 : Lycée International - Saint-Nom-la-Bretèche - Feucherolles - Saint-Nom-la-Bretèche - Plaisir
- la ligne 511 : Saint-Germain-en-Laye –Aubergenville
- la ligne 170 : Crespières - Saint-Nom-la-Bretèche - Marly le Roi
- la ligne 171 : Crespières - Saint-Nom-la-Bretèche - Feucherolles
- la ligne 17 : Maule- Saint-Nom-la-Bretèche – Versailles

Carte du réseau de bus intercommunal



(Source : STIF)

5.4 Les circulations douces

Les liaisons piétonnes

Le réseau fonctionnel

De manière générale, les déplacements doux sont peu favorisés au sein de la commune. Le réseau de sentes permettant de relier les quartiers est discontinu, peu développé et donc insuffisant. Le faible aménagement de certains espaces publics participe à rendre ce réseau fonctionnel d'autant moins attractif et ne permet pas des déplacements aisés et sécurisés sur l'ensemble du site urbain. L'organisation de la commune a été avant tout pensée pour les automobilistes.

Le réseau de promenade

Il existe un réseau de chemins de promenade bien développé dans la plaine agricole et la forêt de Marly. Le territoire de Saint-Nom-la-Bretèche est notamment traversé du nord au sud par le Chemin de Petite Randonnée de Feucherolles et le Chemin de Grande Randonnée 1 traverse la commune sur un petit tronçon au nord-est. Le chemin des Bœufs relie le chemin du Bois des Arpents à la forêt.

CARTE DES CIRCULATIONS DOUCES A SAINT-NOM-LA-BRETECHE



Les liaisons cyclables

Le tracé cyclable est très limité à l'intérieur de la commune : il n'existe qu'un seul tronçon ouvert aux cycles, le long de la RD98. Aux abords nord de la commune, une piste cyclable traverse également la forêt de Marly.

La municipalité de Saint-Nom-la-Bretèche souhaite développer son réseau cyclable de la commune. Cependant, la structure viaire héritée, étroite, rend le partage de la voirie difficile. On peut également déplorer la discontinuité de piste sur le trajet menant à la gare Saint-Nom-la-Bretèche Forêt de Marly (situé sur le territoire de la commune de l'Etang-la-Ville).

Dans le cadre du projet de déviation de la RD307, la commune prévoit la création d'une nouvelle piste cyclable, instaurant, ainsi, un réseau cyclable à une plus large échelle.

Les liaisons équestres

Une boucle équestre de 20 kilomètres environ sera bientôt mise en place, elle traversera le Canton de Saint-Nom-la-bretèche en empruntant les chemins ruraux de Chavenay, Villepreux, Rennemoulin, Noisy-le-Roi, Saint-Nom-la-Bretèche , en revenant par la forêt de Marly-le-Roi et Saint-Nom-la-Bretèche.

5.5 Le stationnement

Saint-Nom-la-Bretèche a connu son expansion urbaine au moment de la généralisation de la voiture particulière dans les ménages. Pour la plupart des opérations de logement, des espaces de stationnement sont inclues aux résidences. C'est ce que confirme le recensement INSEE de 2006 qui fait apparaître que 86,3% des ménages bénéficient au minimum d'une place de stationnement.

Cependant, des dysfonctionnements en matière de stationnement sont identifiés :

- une seule place par logement est insuffisante puisque 66 % des ménages possèdent deux voitures ou plus (source : INSEE 2006) ;
- les places visiteurs dans les secteurs résidentiels sont insuffisantes
- des besoins de stationnement sont recensés aux abords des commerces, notamment dans les centres anciens des hameaux.

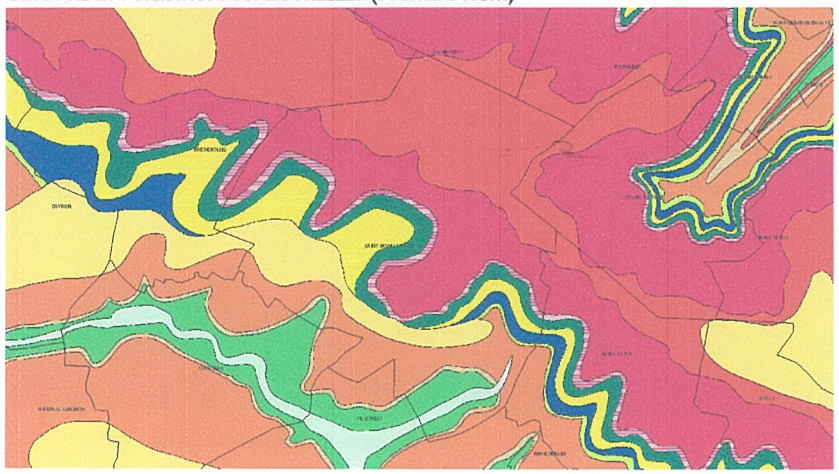
DEUXIÈME PARTIE :
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

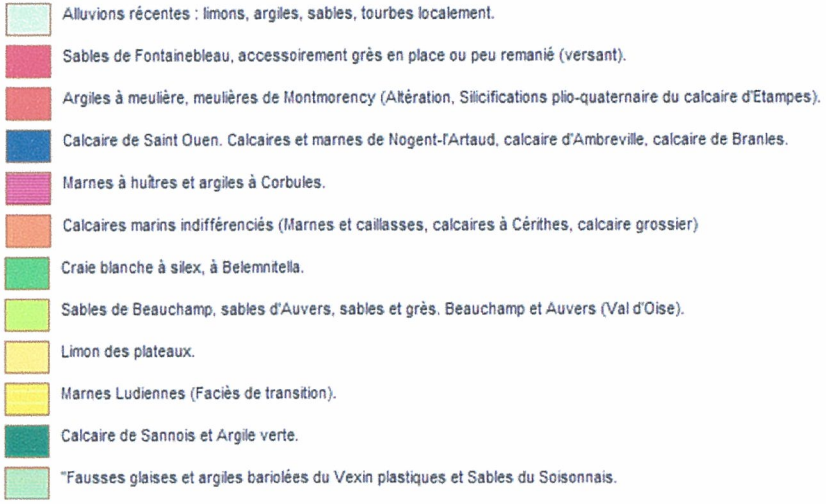
1 Géomorphologie

Description de la géologie

Le village de Saint-Nom-la-Bretèche est installé au bord de la vallée du ru de Gally, cuvette synclinale autour de laquelle les processus d'érosion récents, ont dégagé une large et ample vallée dont Versailles est le seuil : la Plaine de Versailles. La géologie du bassin du ru de Gally est marquée par l'édifice de couches staminodes et de l'éocène entaillées par le ruisseau qui coule sur la craie sous-jacente. Les vallées sont caractérisées par la présence de marnes et caillasses et de calcaire grossier du lutécien. (Carte ci-dessous)

GEOLOGIE ET FORMATIONS SUPERFICIELLES (SOURCE BRGM)





Des risques de mouvement des terrains carrières

La commune fait l'objet d'un ancien périmètre R. 111-3 approuvé le 05/08/1986 lié aux anciennes carrières de calcaire. Tout projet d'aménagement dans ce secteur doit faire au préalable l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC).

Présence de zones à risque d'érosion

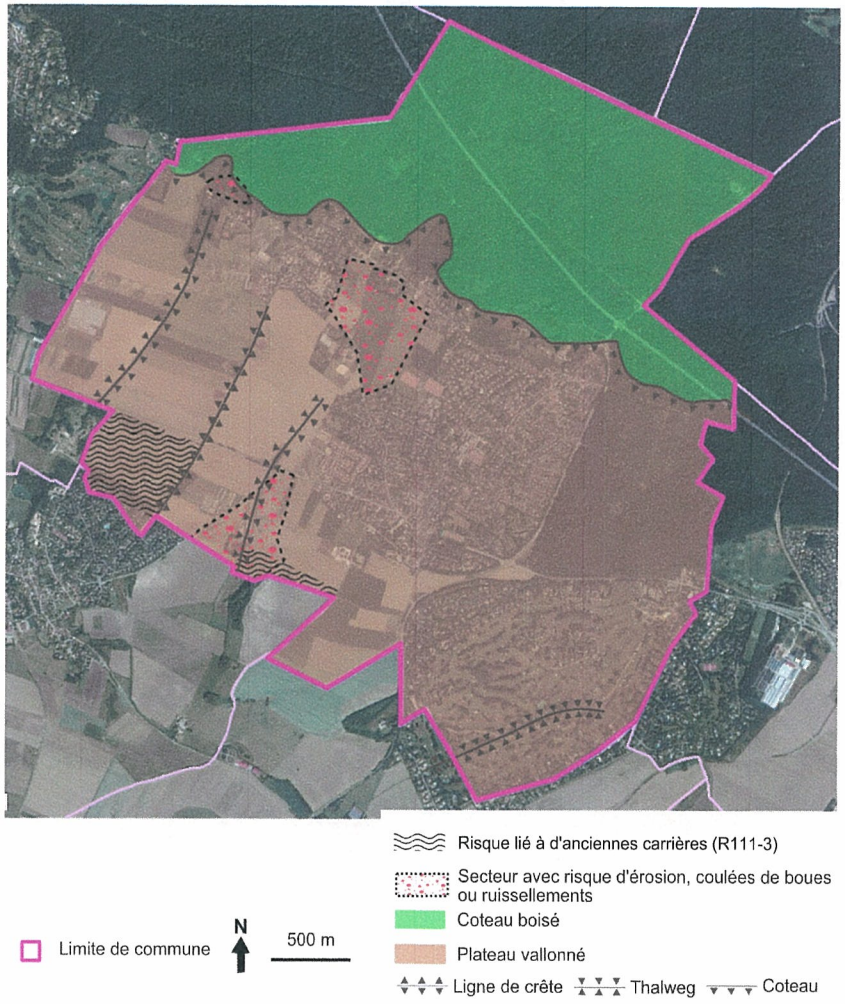
Un arrêté de catastrophe naturelle a été pris en 1999 pour les coulées de boues. L'« Atlas des zones à risques d'érosion des terres - juin 2007» de la Commission Locale de l'Eau élaboré dans le cadre de la mise en œuvre de l'objectif 2 du SAGE de la Mauldre localise deux secteurs comme à risque : Les Trente Arpents et Fond de Berthe (Cf. carte ci-contre).

Une topographie vallonnée

Le territoire communal présente un relief assez peu accentué (Cf. carte ci-contre), articulé autour d'un plateau en pente légère, exposé Sud-Ouest.

Ce plateau est limité au Nord-Est (cote 140 m) par un coteau qui borde la forêt de Marly et se termine au Nord-Est (cote 100), approximativement à la rupture de pente du talweg orienté Nord-Ouest/ Sud-Est qui est occupé par le ru de Gally.

RELIEF ET RISQUES GEOMORPHOLOGIQUES (SOURCE IGN)



Relief vers la Fosse Tombe



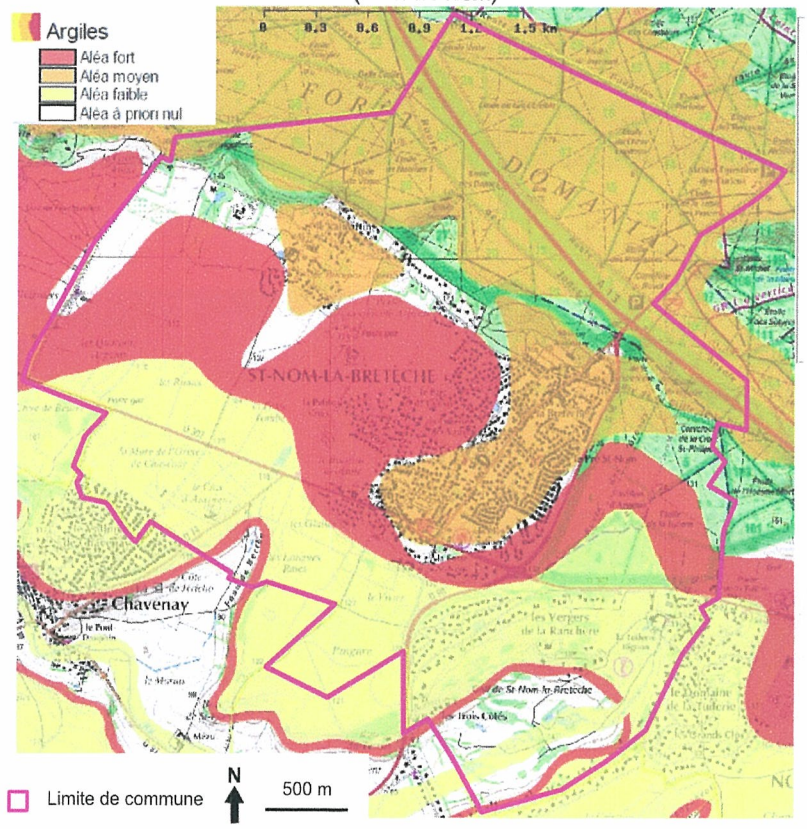
Relief vers le Fond de Berthe



Un aléa retrait gonflement des argiles important

La plus grande partie de la commune est concernée par l'aléa de retrait gonflement des argiles, dont une partie est classée en aléa fort (Cf. carte ci-dessous).
Dans les années 90, quatre arrêtés de catastrophes naturelles « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » ont été pris sur la commune et 5 dans les années 2000.
Un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant les mouvements de terrains liés à la sècheresse/réhydratation des sols a été approuvé le 12 mai 2012.

ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES (SOURCE BRGM)



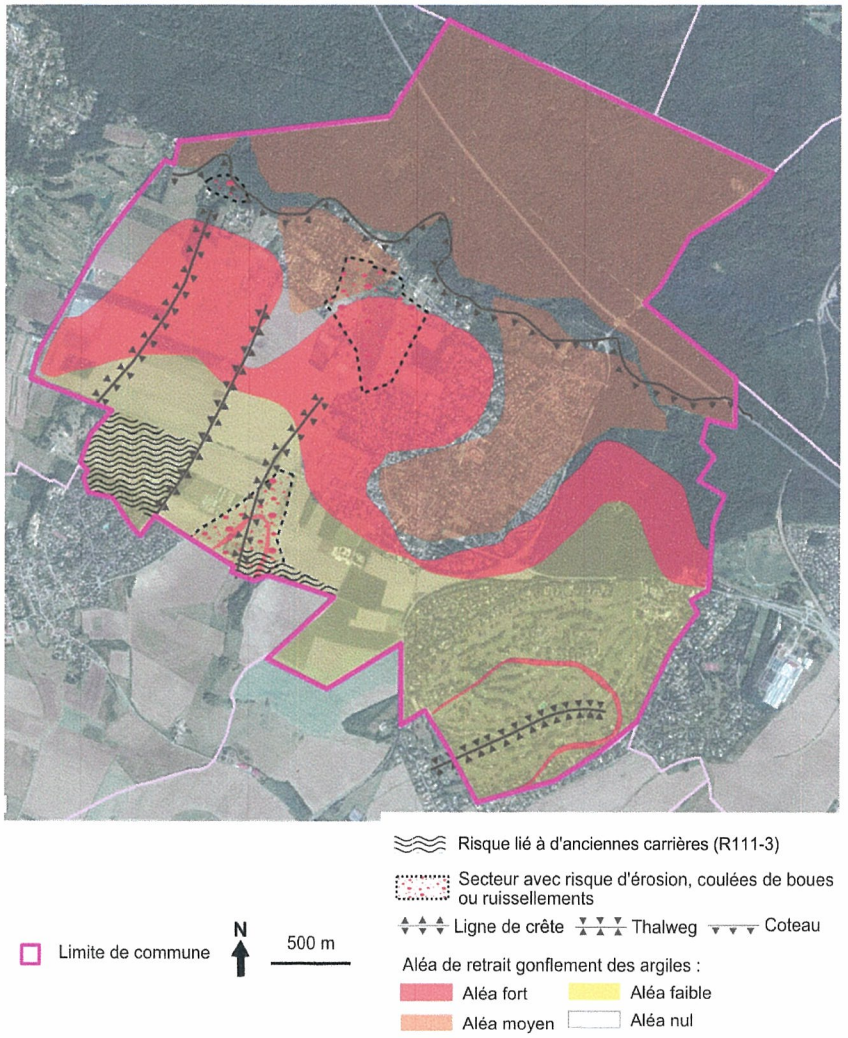
Une sismicité considérée comme nulle

La commune est localisée en zone de sismicité 0 selon le décret du 14 mai 1991, sachant que la France est divisée en 5 zones de sismicité croissante (0, Ia, Ib, II et III). Cela signifie que le risque sismique y est très faible. Dans ce cas, aucune réglementation parasismique particulière n'est à appliquer pour le bâti dit courant, c'est-à-dire pour la construction d'un bâtiment de type maison individuelle, immeuble d'habitation, bureau, école ou hôpital. Seules les installations classées à autorisation avec servitude d'utilité publique sont soumises à une réglementation parasismique : cette réglementation consiste en l'application de règles forfaitaires décrites dans l'arrêté du 10 mai 1993. Il est à noter que le préfet peut imposer la réalisation d'une étude spécifique s'il le juge nécessaire (arrêté du 10 mai 1993) et ce, quel que soit le type d'installation classée.

Synthèse sur la Géomorphologie

- Des risques de mouvement des terrains carrières cadrés par un Plan de Prévention des Risques
- Présence de zones à risque d'érosion
- Une topographie vallonnée
- Un aléa retrait gonflement des argiles important

SYNTHESE SUR LA GEOMORPHOLOGIE



2 Climat

Un hiver de rigueur moyenne

La moyenne mensuelle de degrés-jours unifiés est de 2 488°C sur Noisy-le-Roi, commune voisine de Saint-Nom-la-Bretèche. Cette donnée est le reflet d'hiver de rigueur moyenne. La station météorologique de Trappes, située à environ 6 km de la commune, relève 56 jours de gel, 24 jours de forte chaleur.

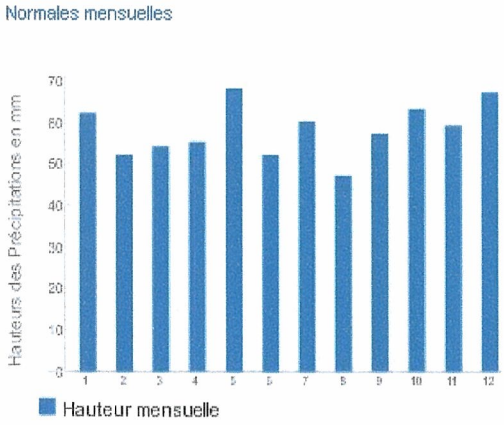
Un ensoleillement intéressant

L'ensoleillement en Ile-de-France est proche de la moyenne nationale avec 1 800 h/an, soit seulement 20 % de moins que dans le Sud de la France. La station météorologique de Trappes relève 1650 à 1759 heures de soleil par an.

Une pluviométrie moyenne

Les pluies sont moyennes et régulièrement réparties sur l'année avec une moyenne annuelle de 695 mm (moyenne nationale de 900 mm/an). Le nombre de jours de pluie supérieure à 1 mm est de 119 jours/an.

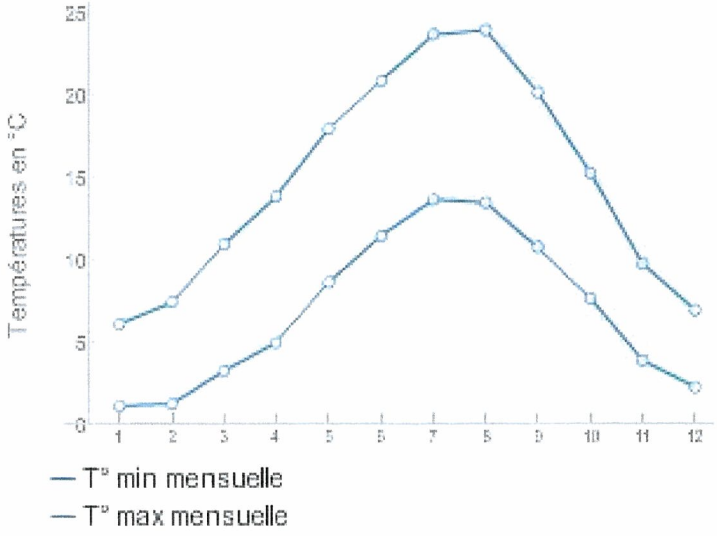
DIAGRAMME PLUVIOMETRIQUE DE LA STATION METEOROLOGIQUE DE TRAPPES (SOURCE METEO FRANCE)



Un climat océanique dégradé

Le climat sur la commune est un climat océanique dégradé avec des hivers doux et des étés relativement frais. La station météorologique de Trappes relève 61 jours de brouillard, 35 jours de vent violent et 71 jours entièrement gris.

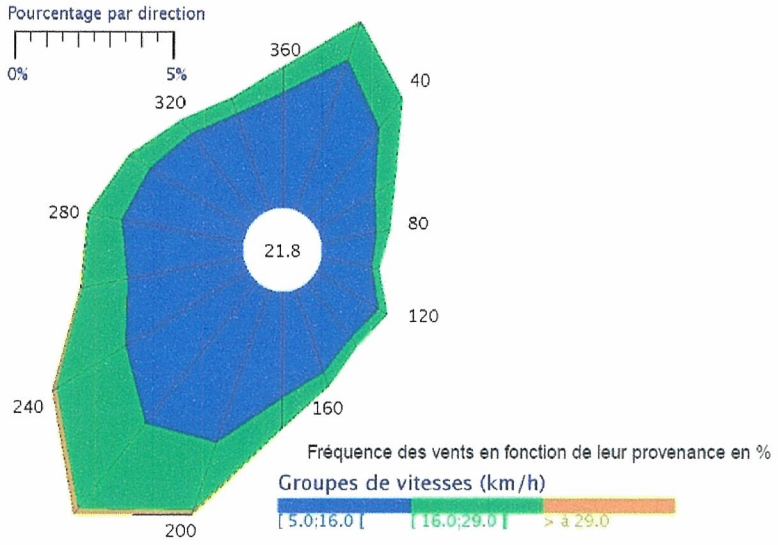
DIAGRAMME DES TEMPERATURES DE LA STATION METEOROLOGIQUE DE TRAPPES (SOURCE METEO FRANCE)



Des vents d'intensité moyenne

Les vents dominants soufflent du Sud-ouest et du Nord-est avec une intensité modérée : la vitesse des vents atteint très rarement les 30 km/h (Cf. figure ci-dessous). La commune est protégée des vents du Nord par la Forêt de Marly, mais est exposée au Sud.

ROSE DES VENTS DE LA STATION METEOROLOGIQUE DE TRAPPES (SOURCE METEO FRANCE)



Dir. : Direction d'où vient le vent en rose de 360° : 90° = Est, 180° = Sud, 270° = Ouest, 360° = Nord
le signe + indique une fréquence non nulle mais inférieure à 0.1%

Des normes de construction peu contraignantes

Le département des Yvelines est classé en zone de neige 1A et zone de vent 2 pour les normes de construction.

Synthèse sur le climat

- Un hiver de rigueur moyenne
- Un climat océanique dégradé
- Des vents d'intensité moyenne

3 Eau

Une compatibilité avec le SDAGE et le SAGE à trouver

«Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code».
La commune est concernée par le SDAGE du Bassin Seine-Normandie et le SAGE de la Mauldre. Le plan d'actions 2010-2015 du SDAGE a été finalisé en octobre 2007. Le SAGE de la Mauldre, qui décline les objectifs généraux du SDAGE à l'échelle locale, a été approuvé par arrêté préfectoral en 2001. Ce document est actuellement en cours de révision, et devrait être adopté fin 2012 par la Commission Locale de l'Eau (CLE) de la Mauldre.
Le CO.BA.H.M.A. est un syndicat mixte, constitué du Conseil général des Yvelines et de 22 syndicats intercommunaux œuvrant dans le domaine de l'eau. Le CO.BA.H.M.A. coordonne la mise en œuvre du SAGE.
La mise en œuvre du SAGE est fondée sur les prescriptions et les actions identifiées dans celui-ci, pour chacun des 12 objectifs traduisant les 5 enjeux suivants :

1. Diminuer les pollutions, pour améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et faciliter leurs usages
   - Objectif 1a : Diminuer les rejets polluants de l'assainissement collectif et gérer les sous-produits de l'épuration par temps sec
   - Objectif 1b : Diminuer les rejets polluants de l'assainissement collectif et gérer les sous-produits de l'épuration par temps de pluie
   - Objectif 2 : Diminuer les rejets polluants diffus et les apports solides liés au ruissellement

2. Prévenir et gérer les inondations, pour sécuriser les personnes et les biens en laissant fonctionner l'écosystème
   - Objectif 3 : Diminuer l'exposition au risque d'inondation
   - Objectif 4 : Gérer les ruissellements et les capacités de rétention

3. Assurer durablement l'équilibre ressources – besoins, pour fiabiliser les consommations et conforter la santé publique
   - Objectif 5 : Maîtriser les consommations d'eau
   - Objectif 6a : Garantir l'alimentation en eau potable, protéger la qualité des eaux souterraines
   - Objectif 6b : Garantir l'alimentation en eau potable, sécuriser les dispositifs de production et de distribution

4. Protéger, gérer, restaurer les milieux naturels aquatiques, pour faciliter la reconquête attendue, favoriser la biodiversité, et améliorer l'environnement
   - Objectif 7 : Restaurer et assurer l'entretien écologique des cours d'eau et des zones humides
   - Objectif 8 : Gérer les rives et les abords des cours d'eau

5. Renforcer l'attrait des cours d'eau, pour améliorer le cadre et la qualité de vie des populations
   - Objectif 9 : Organiser les usages récréatifs et culturels
   - Objectif 10 : Valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau

Dans ce contexte, la Commission Locale de l'Eau (CLE) de la Mauldre a élaboré un document intitulé « Intégration des prescriptions du SAGE dans les PLU » en juin 2007 qui est modifié et remplacé par le document d'avril 2010 -« Compatibilité des PLU avec le SAGE de la Mauldre », suite à un travail de relecture de la DDEA 78.

Le ru de Gally exutoire de l'hydrographie communale

Le plateau sur lequel se trouve la commune est relativement bien drainé grâce à son exposition en pente. Un ruisseau le traverse, qui part de la Bretèche au Nord au niveau de l'ancien abreuvoir et se dirige vers le ru de Gally, en contournant le village par l'Ouest. Les cours d'eau sur la commune sont temporaires et sont canalisés dans des fossés sur presque toute leur longueur.

Ce ruisseau ne suffit pas, en son état actuel d'entretien et en cas de pluviosité prolongée, à drainer la partie centrale du plateau qui jouxte le village au Nord.

Sur l'ensemble du bassin, les crues sont pour la plupart des crues hivernales intervenant sur sol saturé. De plus, le ru de Gally connaît des crues estivales générées par des orages qui peuvent prendre un caractère exceptionnel. La dernière crue est celle de juillet 2001 qui présente le caractère d'une crue centennale.

Le ru de Gally est un affluent de la Mauldre. Il parcourt 21 km avant de se jeter dans la Mauldre. Il collecte les eaux de ruissellement mais aussi les eaux rejetées par cinq stations d'épuration des eaux usées situées sur son cours. Son débit est faible et il est régulièrement et brusquement accru par les rejets des stations d'épuration et les eaux de ruissellement des zones urbanisées notamment de l'agglomération de Versailles. Toutefois, la réalisation progressive des bassins tampons contribue à réduire ces rejets.

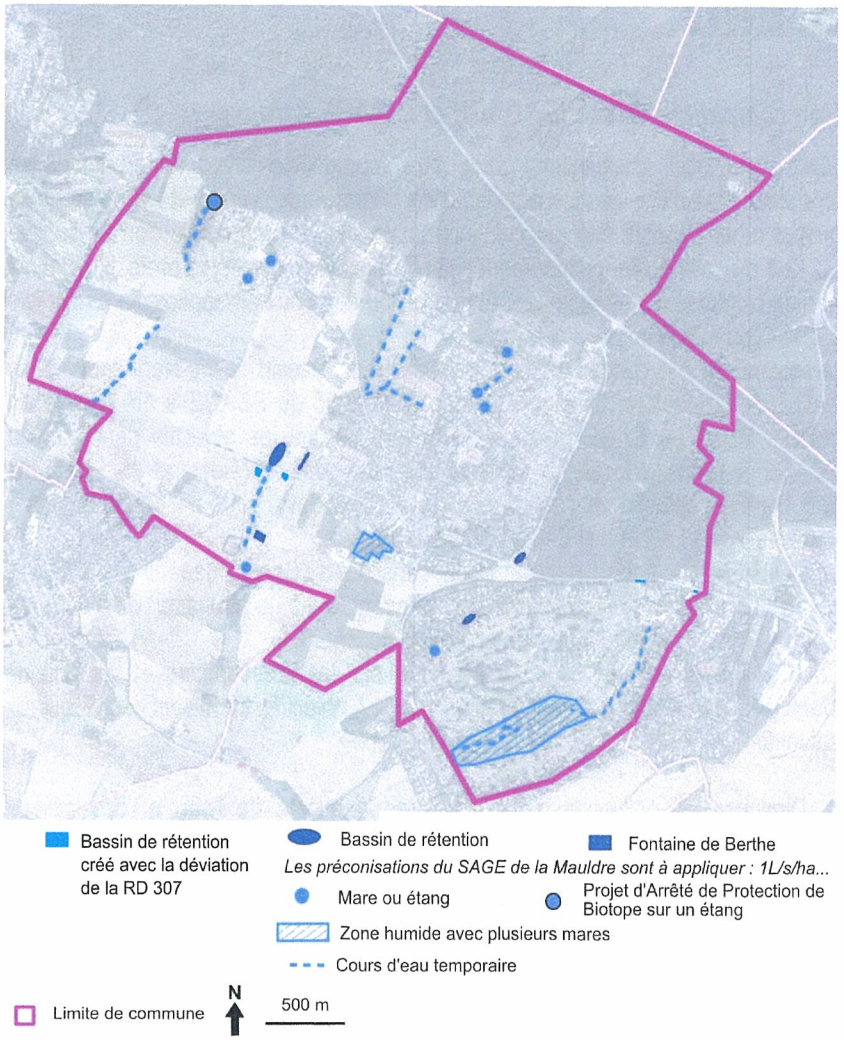
L'entretien et l'aménagement du ru de Gally sont assurés par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement et d'Entretien du ru de Gally (SIAERG).

Le ru de Gally et ses affluents (arrêtés préfectoraux du 20 octobre 1852 et du 26 septembre 1857) font l'objet d'une servitude de passage (A4) qui prévoit 1,5 m de part et d'autre à réserver pour l'entretien des berges.

RUISSEAU INTERMITTENT DANS LE FOND DE BERTHE



HYDROGRAPHIE SUR LA COMMUNE



Une commune localisée en zone vulnérable aux nitrates

Afin de lutter contre la pollution par les nitrates et en application de la Directive Européenne du 12 décembre 1991 « concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir des sources agricoles » des zones vulnérables ont été définies en Île-de-France par arrêté du 02 juillet 1997. La commune, comme d'ailleurs l'ensemble du département des Yvelines, est concernée.
La commune fait partiellement partie de l'aire d'alimentation des captages d'eau potable des Bîmes. Selon une étude en cours menée pour le COBAHMA sur les captages d'eau potable de la nappe de la craie, la vulnérabilité est moyenne à élevée. A l'issue de cette étude, des prescriptions et un programme d'actions seront proposés. Toutefois, il est d'ores et déjà recommandé dans les zones de vulnérabilité élevée identifiées de limiter l'implantation d'activités potentiellement polluantes et de prendre d'importantes précautions pendant les travaux réalisés pour tout projet.

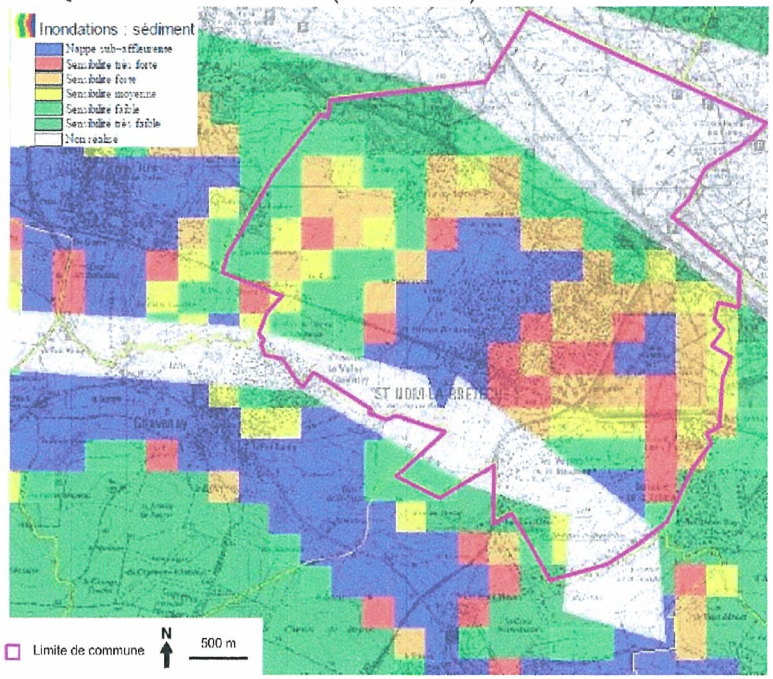
Des remontées de nappes

Un arrêté de catastrophe naturelle a été pris en 2002 pour inondation par remontées de nappe.
La sensibilité aux remontées de nappe sur la commune est assez complexe avec des secteurs où la nappe est affleurante et d'autres où le risque de remontées est très faible.

Aucun aléa inondation répertorié sur la commune

Aucun aléa inondation n'est identifié sur la commune par l'Atlas des plus hautes eaux connues (source DIREN IDF).
Le seul Arrêté de Catastrophe Naturelle sur la commune concerne les inondations d'origine pluviale en 1999, lors de la tempête qui a touché toute la France.

LES RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES (SOURCE BRGM)



Synthèse sur l'eau

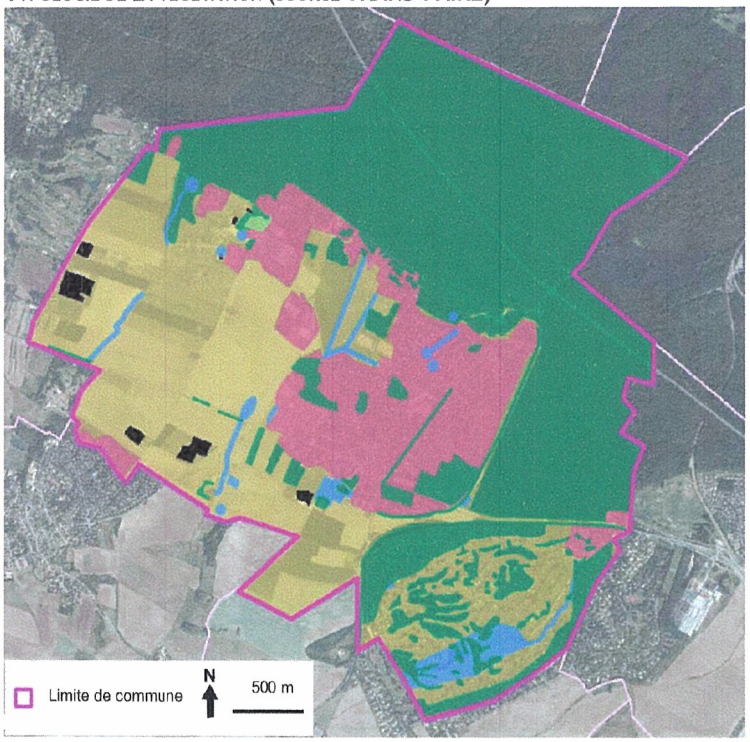
- Une compatibilité avec le SDAGE et le SAGE à trouver
- Le ru de Gally exutoire de l'hydrographie communale
- Une commune localisée en zone vulnérable aux nitrates
- Des remontées de nappes

4 Patrimoine naturel

De nombreux espaces naturels et semi-naturels

La forêt couvre une grande partie de la commune ainsi que les espaces agricoles et le golf. Les espaces urbanisés sont très ouverts avec une grande proportion de jardins et/ou espaces verts (voir carte ci-dessous).

TYPOLOGIE DE LA VEGETATION (SOURCE TRANS-FAIRE)



Bâti
Espace bâti avec jardin et/ou espaces verts
Végétation de milieux humides (zone humide, mare, étang, bord de cours d'eau...)
Espace boisé
Végétation basse liée aux cultures et au golf

Présence d'espaces boisés et d'alignements d'arbres

Sur le territoire de la commune, on recense, outre la forêt de Marly, de nombreux espaces boisés et alignements d'arbres (voir carte ci-contre).

ALIGNEMENT D'ARBRES LE LONG DE LA RD98



ALIGNEMENT D'ARBRES LE LONG DE LA RD98



BOSQUET D'ARBRES (RD 307)



BOSQUET D'ARBRES EN LIMITE D'URBANISATION AU SUD



La Forêt Domaniale de Marly recensée en ZNIEFF

Toute la forêt domaniale de Marly figure dans l'inventaire des Zones d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type II. L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance, indiquant la présence sur certains espaces d'un intérêt écologique. L'inventaire n'a pas, en lui-même, de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels.

La forêt domaniale de Marly et ses lisières protégées par le SDRIF 1994

Le territoire communal occupe 1 175 hectares dont 400 hectares environ couverts par la forêt domaniale de Marly. La forêt est majoritairement composée de chêne rouvre (55% de la surface en futaie ou en taillis sous futaie) ainsi que de hêtres et de châtaigniers. Le SDRIF en vigueur (1994) prévoit la préservation de cet espace boisé de toute urbanisation nouvelle, son intégrité devra être assurée (Cf. carte ci-contre).
La désaffectation de ces espaces ne sera admise que si elle contribue à en simplifier les limites dans un objectif de protection forestière, sans porter une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages. Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une surface au moins égale, attenante au massif forestier.
Toute nouvelle urbanisation est proscrite à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha en dehors des sites urbains constitués[1]. La Forêt Domaniale de Marly est concernée.

Des espaces naturels et agricoles protégés par le SDRIF

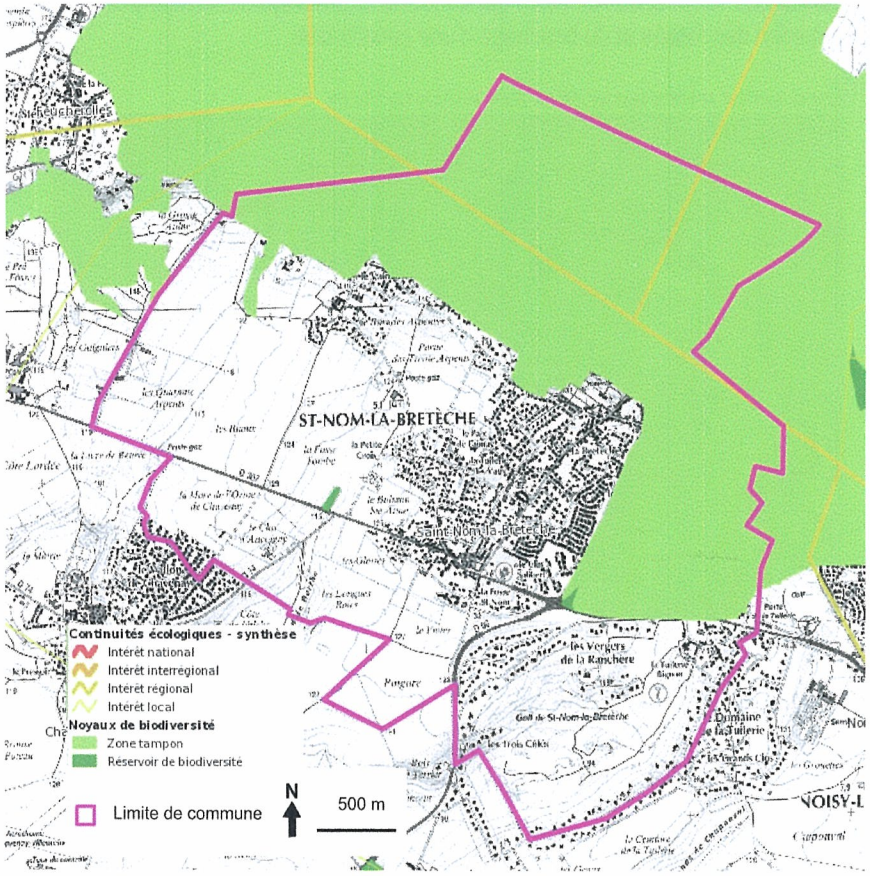
Le SDRIF en vigueur (1994) répertorie les espaces suivants : « Bois et forêt » (Forêt Domaniale de Marly) et des « Espaces vert ou paysager» (espaces agricoles et golf) (Cf. carte ci-contre).
Le SDRIF approuvé par le Conseil Régional en septembre 2008 (mais pas encore en vigueur) répertorie les espaces suivants : un « Espace boisé ou naturel » (Forêt Domaniale de Marly) et des « Espaces agricole» (Cf. carte ci-contre).

Présence de connexions biologiques sur la commune mentionnées au projet de SDRIF 2008

L'IAU d'Île-de-France mets à la disposition du public des cartes des continuités écologiques. Cette cartographie a été élaborée pour le projet de Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) 2013, et constitue une esquisse de ce qui sera le Schéma régional de cohérence écologique prévu par le Grenelle de l'environnement.
Dans ces cartes, les réservoirs de biodiversité comprennent les secteurs reconnus comme accueillant des espèces ou des habitats patrimoniaux et/ou variés. Ils ont été retenus en particulier à partir des espaces naturels protégés ou inventoriés (réserves diverses, Natura2000, ZNIEFF de type 1, etc.).
Les zones tampons correspondent aux grands espaces de nature moins remarquable que les réservoirs mais qui constituent soit une enveloppe soit des relais entre les réservoirs. Il s'agit le plus souvent de ZNIEFF de type 2. Les continuités représentées résultent de la synthèse des continuités de 5 sous-trames (aquatique, humide, herbacée, boisée, grande faune).
Sur la commune de Saint-Nom-la-Bretèche, la forêt domaniale de Marly est identifiée comme zone tampon et deux bassins de rétention, dont l'un jouxte la forêt, représentent des réservoirs de biodiversité.
Seule la forêt de Marly est concernée par des continuités. Celles-ci, d'intérêt régional, se ramifient vers les espaces boisés et les continuités des communes environnantes.

[1] Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas.

CARTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-NOM-LA-BRETECHE (SOURCE IAU ÎLE-DE-FRANCE, 2012)

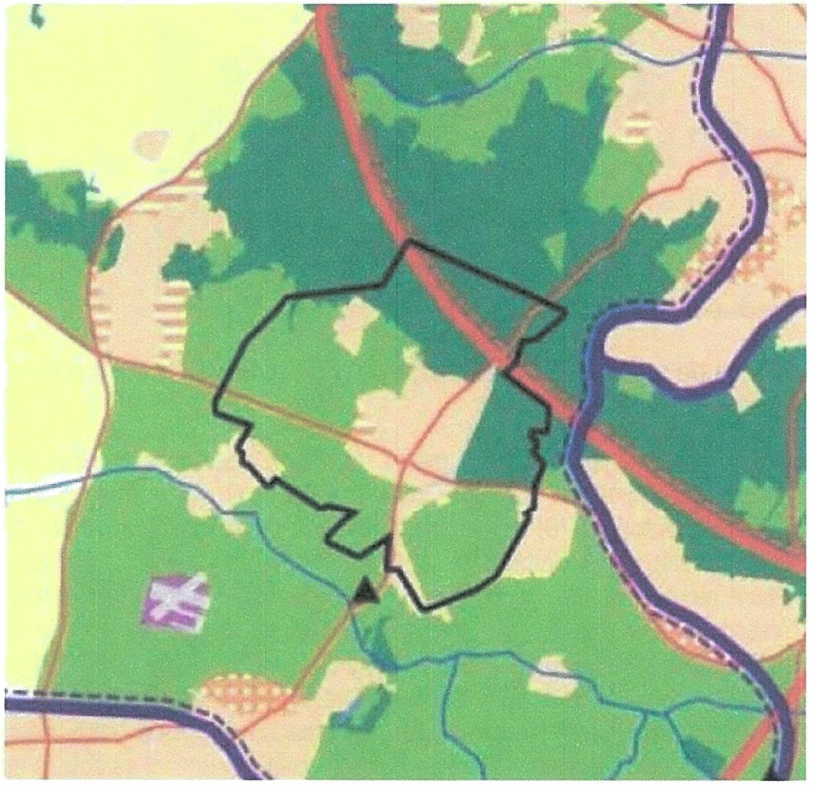


Le projet de SDRIF de 2008 recense une connexion biologique à l'Ouest de la commune, une autre connexion est à signaler, suite à nos prospections sur la commune, dans le Fond de Berthe. Ces connexions relient les espaces boisés de la commune et sont des espaces non urbanisés permettant le passage de la faune.

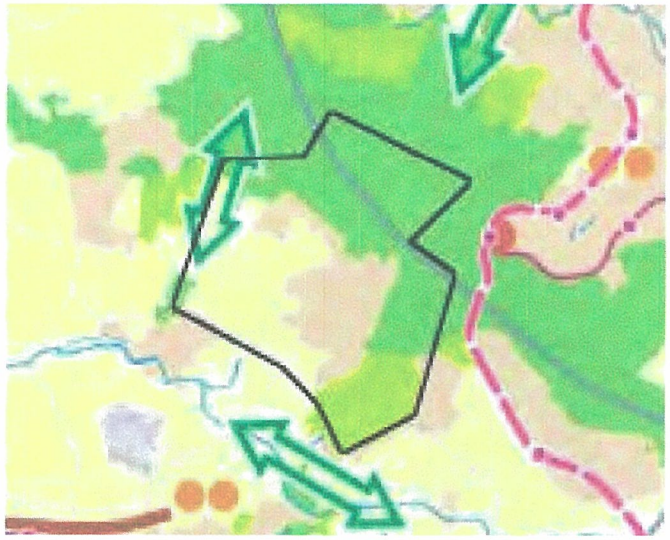
La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit (Article 23) « pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'État se fixe comme objectifs la constitution, d'ici à 2012, d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales ».

Un projet de trame verte et bleue sur les Yvelines est en cours d'élaboration.

SITUATION DE LA COMMUNE AU SDRIF 1994



SITUATION DE LA COMMUNE AU PROJET DE SDRIF APPROUVE PAR LE CONSEIL REGIONAL EN SEPTEMBRE 2008

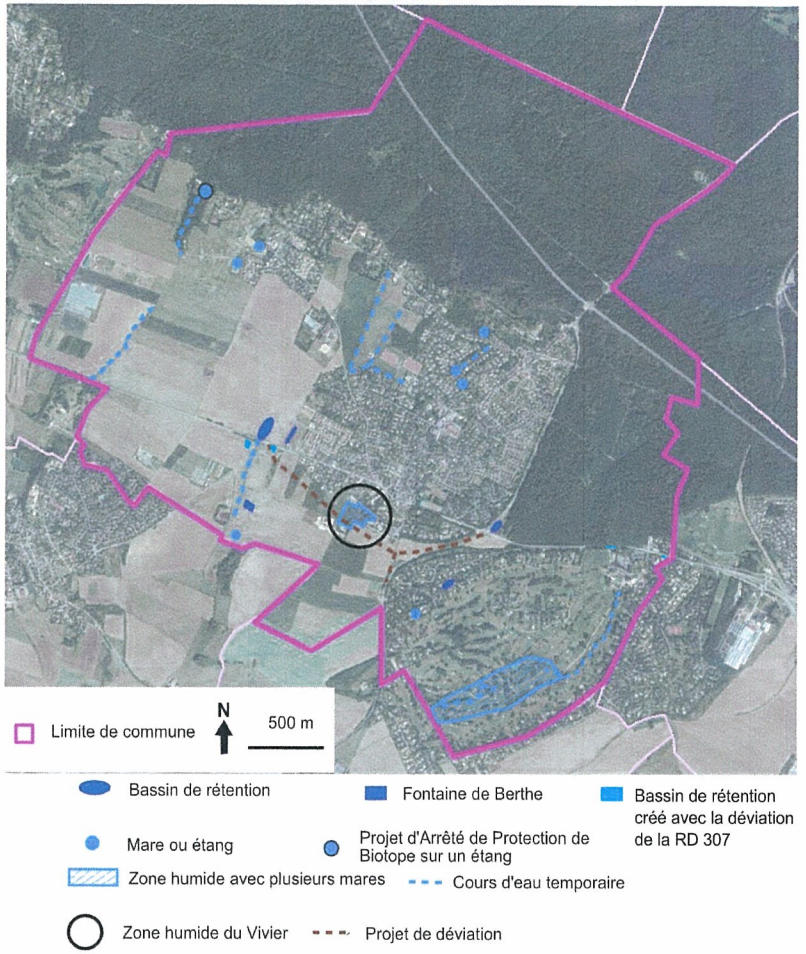


Présence de milieux humides dont un projet d'Arrêté de Protection de Biotope

Des cours d'eau temporaires, des mares, étangs et des zones humides sont présents sur la commune (Cf. carte ci-contre) : à noter un projet d'Arrêté de Protection de Biotope (APB) sur une mare mené par la mairie et l'Association des amis de la forêt de St Germain et Marly et un secteur humide au Sud de la commune au Vivier repéré lors de prospections de terrain et dans l'étude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles (tome 1 - Diagnostic -octobre 2006 DIREN IDF).
L'APB a été soumis en juillet 2008 à la préfecture. En effet malgré la superposition des outils de sauvegarde issus du code de l'urbanisme (espace boisé classé, espace paysager remarquable, zone agricole), ceux-ci ne peuvent garantir, à eux seuls, la conservation de cet espace naturel vulnérable.
Le secteur humide dans la partie basse du Vivier comprend quelques bassins et mares. La végétation sur ce secteur caractérise une forte présence de l'eau (Saule, Frêne, Aulne, Roseau, Jonc, Mousse...). Il se situe en partie dans l'emprise de la future déviation de la RD307.

Selon la commune, cette zone humide est artificielle et n'existait pas au moment de la DUP de 2004, ni au moment du PLU de 2007. Sa création est le résultat conjoint de l'entreprise Art Topia qui a modifié le drainage du terrain, d'un mauvais entretien des fossés et du bouchage d'une canalisation.

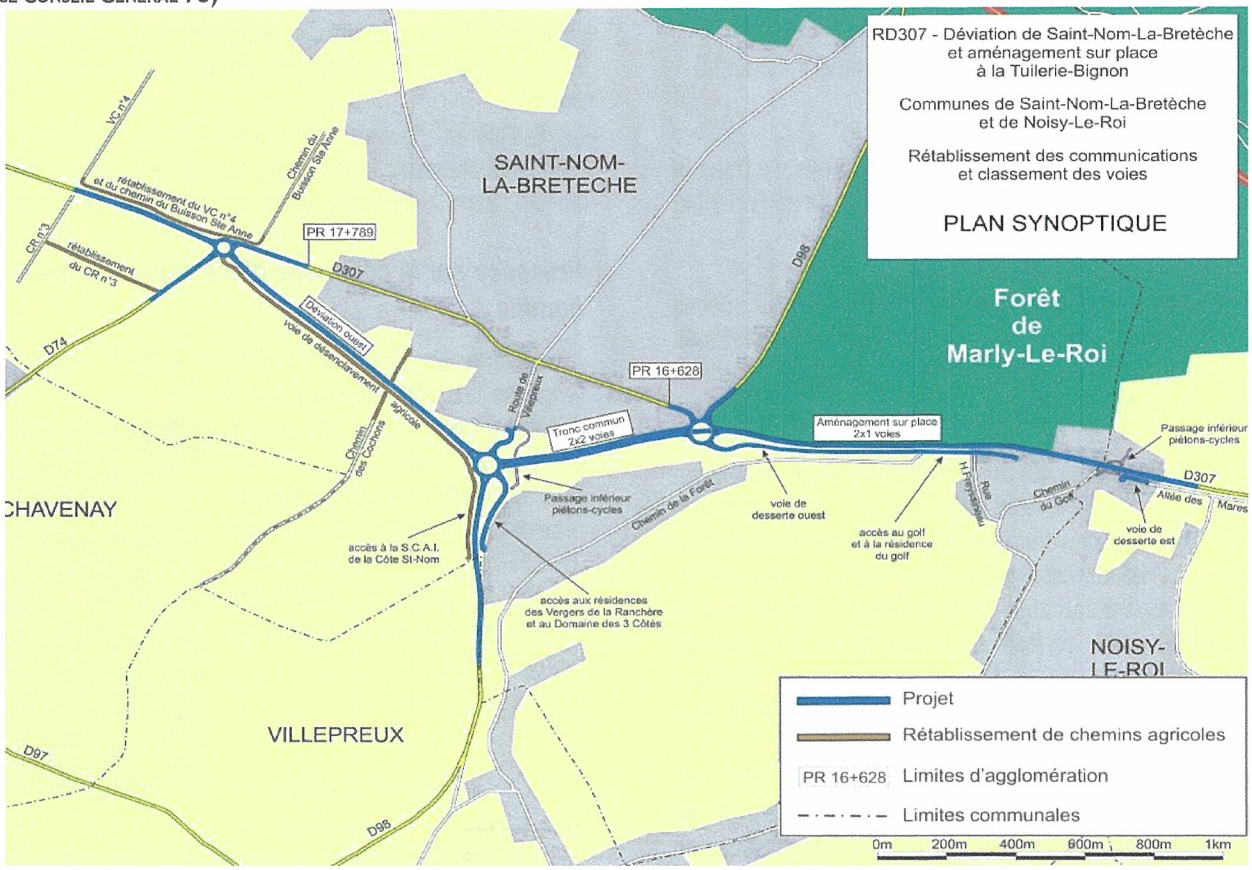
LOCALISATION APPROXIMATIVE DE LA ZONE HUMIDE DU VIVIER



Source : TRANS-FAIRE et Étude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles -Tome 1 -Diagnostic - octobre 2006 DIREN IDF

Le projet de déviation de la RD307 à St-Nom-la-Bretèche va bientôt entrer en phase de réalisation. La période allant de fin 2010 à mi 2011 a été consacrée à la finalisation des études en vue du lancement des travaux. Longue de 3,5 km, la voie nouvelle qui sera créée va traverser les territoires des communes de St-Nom, Noisy-le-Roi et Villepreux. Plus qu'une simple déviation, le projet prévoit de nombreux aménagements pour la sécurité des déplacements, le développement des circulations douces (piétons et cyclistes) et le confort acoustique et visuel des riverains. Lors de l'élaboration de l'étude d'impact et du dossier loi sur l'eau de cette déviation, ce secteur humide n'avait pas l'ampleur actuelle. La présence d'une couche d'argile peu perméable et quasi affleurante associée à l'absence de tout entretien des bassins de régulation et de leur exutoire a favorisé l'extension de ce secteur humide.

PLAN DE LA DEVIATION (SOURCE CONSEIL GENERAL 78)



Si un projet est prévu sur ce site, une délimitation précise de la zone humide permettra de savoir s'il doit faire l'objet d'un dossier « Loi sur l'eau » ou non au titre de la rubrique « 3.3.1.0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais ». La délimitation précise de la zone humide se fait selon un protocole précis, basé sur des relevés pédologiques et floristiques et cadré par le code de l'environnement. La surface ainsi calculée sert de référence pour proposer des compensations aux impacts du projet. Le dossier « Loi sur l'eau » sera établi :

- Soit pour autorisation si « la zone asséchée ou mise en eau est supérieure ou égale à 1 ha » ;
- Soit pour déclaration si elle est « supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha ».

La disposition 78 du SDAGE Seine Normandie rappelle ces principes : « Dans le cadre de l'examen des projets soumis à autorisation ou à déclaration entraînant la disparition de zones humides, il peut être demandé au pétitionnaire :

- de délimiter précisément la zone humide dégradée ;
- d'estimer la perte générée en termes de biodiversité (présence d'espèces remarquables[1], rôle de frayère à brochets,...) et de fonctions hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration, rétention du carbone, ...).

Les mesures compensatoires (cf. disposition 46) doivent obtenir un gain équivalent sur ces aspects, en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. A cet effet, elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion,...) ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface perdue. »

Le SAGE de la Mauldre met en avant que les zones humides sont peu nombreuses à l'échelle du bassin versant de la Mauldre. Il est important de les préserver. Les zones humides inventoriées par le SAGE doivent être classées en zones naturelles et être préservées de toute urbanisation. Néanmoins, la zone humide du Vivier n'est pas repérée dans l'atlas des zones humides du SAGE en vigueur.

Selon le COBAHMA, dans les études en cours de la révision du SAGE le secteur du Vivier a été identifié comme zone humide, non comme une zone à enjeu, ce qui signifie que les mesures qui s'y appliqueraient dans le cadre du SAGE seraient probablement peu restrictives. La révision du SAGE devant être adoptée fin 2012 par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre, la définition du statut réglementaire de cette zone humide ne relève aujourd'hui que du ressort de la Police de l'Eau qui pourra se prononcer sur la compatibilité du projet de déviation avec le code de l'environnement et d'éventuelles mesures compensatoires à prévoir.

Le SDRIF en vigueur (1994) prévoit la reconquête et la valorisation des cours d'eau, de préserver le caractère naturel des berges et de favoriser la pénétration de l'eau dans la ville comme élément naturel et de composition urbaine.

Présence sur la commune d'une espèce végétale patrimoniale de zone humide

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel recense 313 taxons terminaux (espèces et infra-espèces) sur la commune. Ce recensement ne peut être considéré comme exhaustif, mais il permet de mettre en évidence l'existence d'une espèce végétale protégée[2] et déterminante de ZNIEFF[3] en région Ile-de-France : la Prêle panachée (Equisetum variegatum) qui se trouve dans les zones humides.



SECTEUR HUMIDE DU VIVIER >

[1] L'Inventaire National du Patrimoine naturel recense sur la commune la Prêle panachée (Equisetum variegatum) qui se trouve dans les zones humides. Cette espèce peut être présente dans la zone humide étudiée.

[2] Arrêté du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Ile-de-France complétant la liste nationale : Article 1

[3] Espèce participant de façon déterminante à la justification de l'existence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (outil national d'inventaire du patrimoine naturel) au niveau de son contenu, voire exceptionnellement au niveau de sa délimitation

















BASSIN VERS LA FOSSE TOMBE



UN DES BASSINS PAYSAGERS DU PARC DE GALIE



BASSIN A L'ANGLE DE LA RUE STEPHANE MALLARME ET DU CHEMIN DE L'ABREUVOIR



ÉTANG FAISANT L'OBJET D'UN PROJET D'ARRETE DE PROTECTION DE BIOTOPE



Une présence encore modérée d'espèces végétales envahissantes

L'Inventaire National du Patrimoine naturel recense 313 taxons terminaux (espèces et infra-espèces) sur la commune. Ce recensement ne peut être considéré comme exhaustif, mais il permet de mettre en évidence la présence d'espèces invasives végétales :

- *Conyza canadensis* Vergerette du Canada
- *Conyza sumatrensis* Vergerette de Sumatra
- *Impatiens parviflora* Balsamine à petites fleurs
- *Solidago canadensis* Solidage du Canada

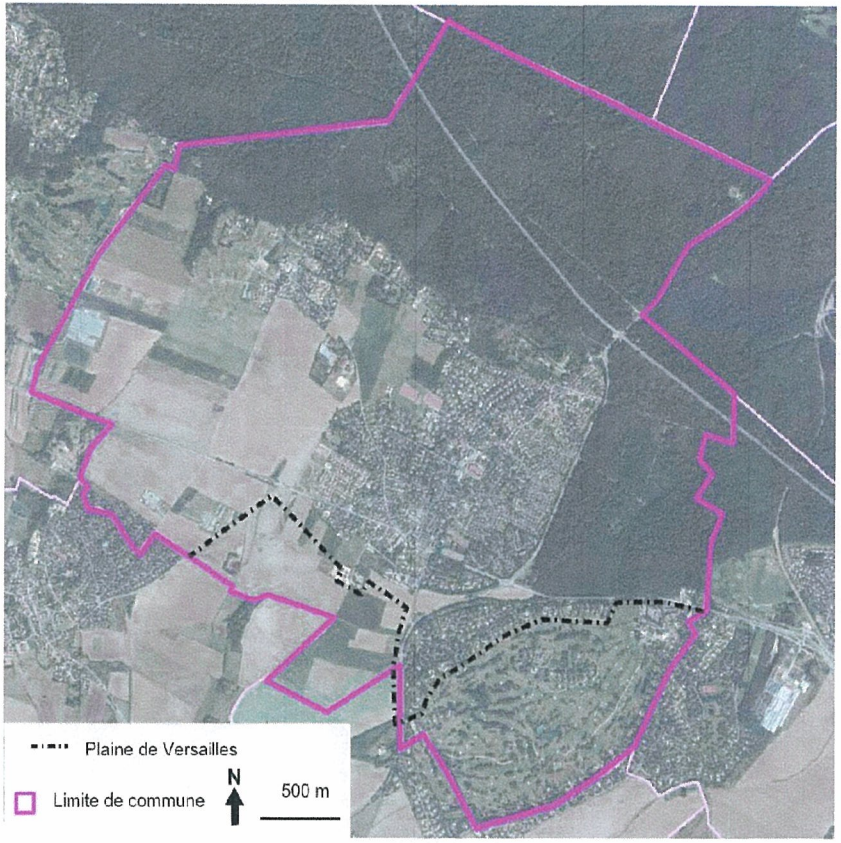
Parmi ces espèces, les deux premières apparaissent sur des milieux perturbés et disparaissent une fois que le milieu se régénère. Les deux autres espèces concurrencent les espèces locales, notamment celles des zones humides pour le Solidage.

Le site classé de la Plaine de Versailles à protéger

La servitude de protection du site classé de la Plaine de Versailles (AC2) concerne le Sud de la commune (Cf. carte ci-contre). Des orientations pour la gestion du site ont été rédigées en 1996 par la DIREN. Elles sont en cours d'actualisation avec au préalable « L'étude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles » (oct. 2006). La DIREN a notamment constitué, suivant les directives de l'État, deux groupes de travail qui rentrent parfaitement dans les axes de préoccupation de l'APPVPA, à savoir :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel de la plaine ;
- Pérenniser une activité économique fondée sur une agriculture innovante dans le respect du patrimoine naturel et historique de la plaine.

LIMITE NORD DE LA PLAINE DE VERSAILLES



Un Schéma Départemental des Espaces Naturels

Le Conseil Général des Yvelines s'est doté en juin 1994 d'un Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN), mis à jour en avril 1999; Il fixe les grandes orientations stratégiques, ainsi que le cadre de son action en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels, au travers de moyens diversifiées dont le dispositif juridique et financiers des Espaces Naturels Sensibles. Ce document constitue une base de concertation avec les communes et leurs groupements, notamment lors de l'établissement des documents d'urbanisme locaux.
Sur la commune, le SDEN préconise de prendre toutes les dispositions utiles, notamment règlementaires, pour assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation des fonctions suivantes (carte page suivante):

- Une fonction de coupure verte et de maîtrise des fronts urbains en limites Ouest et Sud de l'urbanisation, notamment entre le hameau du bois des Arpents et le centre bourg, en limite du bourg de Chavenay, aux abords de la RD98 au lieu-dit « Le Vivier » et sur les secteurs limitrophes de Feucherolles. Ces zones font partie des secteurs stratégiques du SDEN.
- Une fonction agricole à l'Ouest de la commune, entre les coteaux de la forêt de Marly et le RD307.
- Une fonction de loisirs pour le terrain de golf et la forêt de Marly.

Aucune zone de préemption ni d'acquisition d'espace naturel n'est identifiée sur la commune.

Une dynamique pour la Plaine de Versailles portée par l'APPVPA

L'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets a constitué un dossier de candidature Leader pour 2007-2013 : « Innover ensemble pour revaloriser durablement une agriculture périurbaine au service de la qualité de vie dans la Plaine de Versailles ».
C'est pour garantir une qualité de vie optimale dans le respect des nouveaux enjeux du périurbain, que la Plaine de Versailles, à travers son GAL, veut s'engager sur trois orientations représentatives de cette stratégie :

- Orientation 1 : Développer une agriculture tournée vers une demande de produits authentiques et créatifs.
- Orientation 2 : Dynamiser le tissu économique et les échanges ruraux-urbains.
- Orientation 3 : Faire de la Plaine de Versailles une zone pilote sur l'écologie territoriale et le développement durable.

Le Schéma D'aménagement pour un Développement équilibré des Yvelines

Le SDADEY, adopté le 12 juillet 2006, constitue le document de référence stratégique pour la mise en œuvre des différentes politiques du Conseil Général.
A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune, le SDADEY poursuit les orientations environnementales suivantes :

- La protection des espaces naturels et agricoles, en particulier en limite de l'urbanisation.
- La mise en valeur des grands espaces ouverts de la ceinture verte régionale, notamment de la plaine de Versailles et d'espaces forestiers remarquables, telle la forêt de Marly.

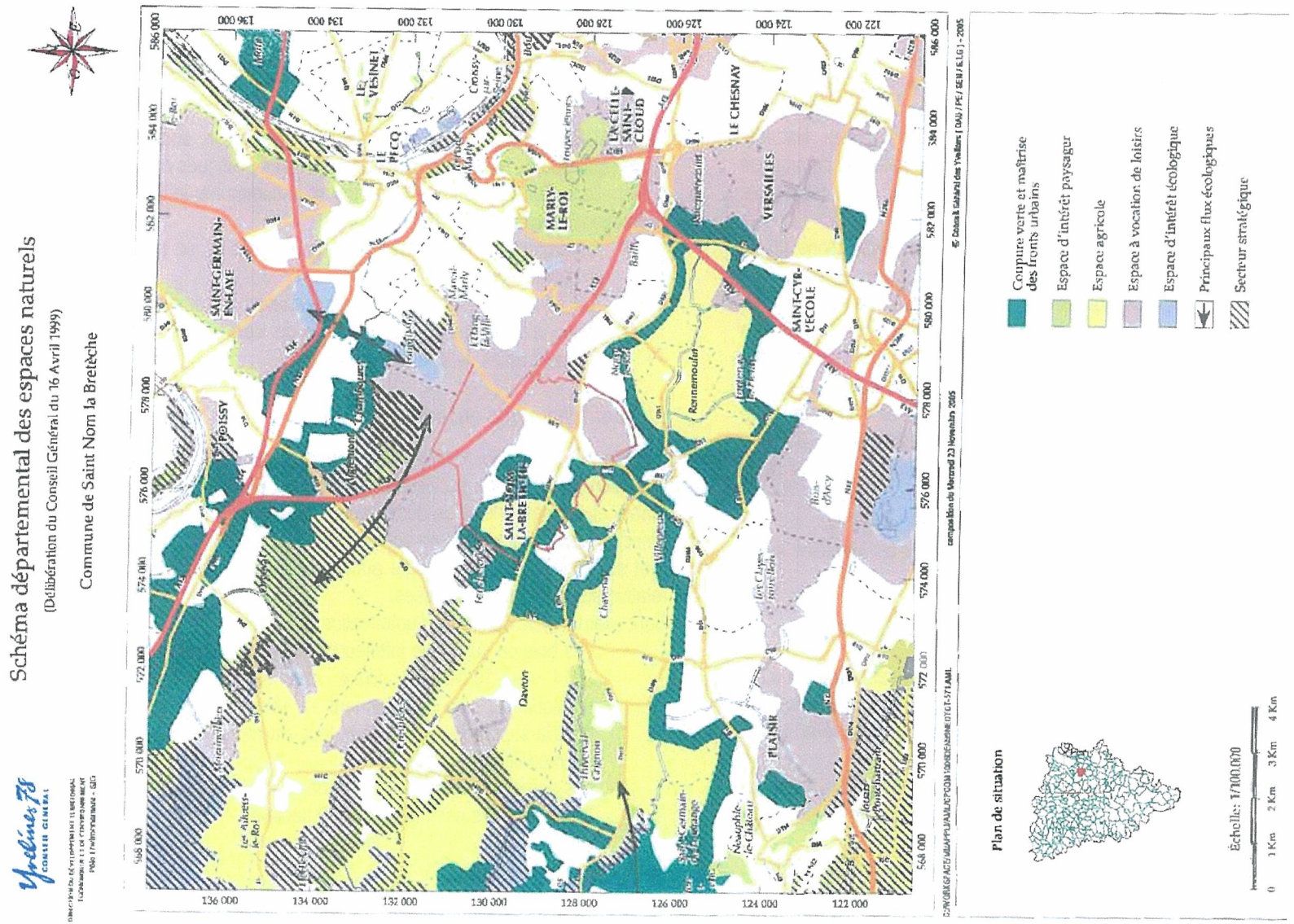
Des défrichements encadrés

L'article 27 de la loi d'orientation forestière (09/07/2001) précise que toute opération volontaire ou accidentelle ayant pour effet de détruire l'état boisé[1] d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière est soumis aux dispositions du défrichement et nécessite une autorisation au titre du code forestier (articles L311-1 et suivants), et ce, avant toute autre autorisation administrative exceptée celle relative aux installations classées.
Sont exemptés de demande d'autorisation :

- Les bois de superficie inférieure à 1 ha (voir « Arrêté préfectoral n° B03-0014 du 10/04/2003 fixant des seuils de surface en matière d'autorisations de défrichement »), sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées.
- Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.

[1] La principale difficulté réside en la définition de l'état boisé. En règle générale, il correspond à tous les espaces imprimés en vert sur la carte au 1/25000 éditée par l'Institut Géographique National. Des photos aériennes récentes sont aussi utilisées par les DDAF pour identifier les parcelles boisées. Elles sont réactualisées tous les cinq ans environ.

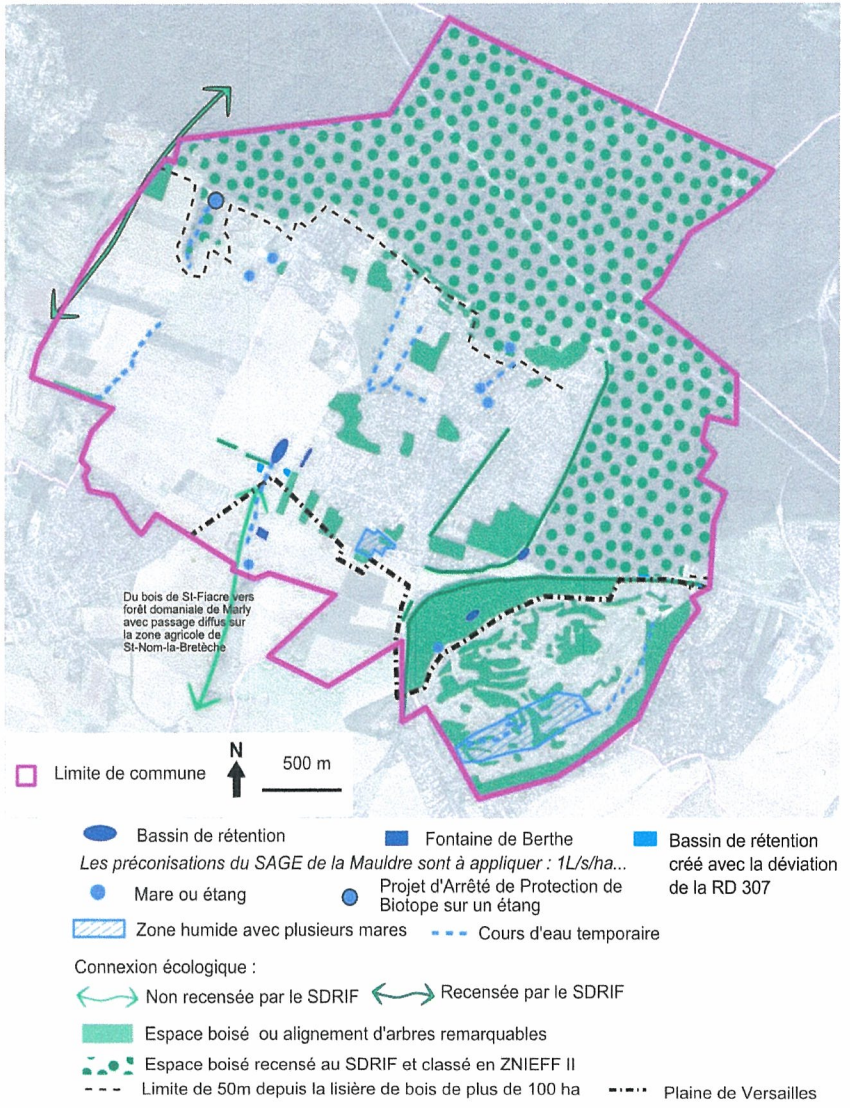
SECTEURS STRATEGIQUES IDENTIFIES PAR LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES ESPACES NATURELS (SOURCE SDEN 78)


Schéma départemental des espaces naturels
(Délibération du Conseil Général du 16 Avril 1999)
Commune de Saint Nom la Bretèche
Yvelines 78
CONSEIL GÉNÉRAL
Coupure verte et maîtrise des fronts urbains
Espace d'intérêt paysager
Espace agricole
Espace à vocation de loisirs
Espace d'intérêt écologique
Principaux flux écologiques
Secteur stratégique
Plan de situation
Échelle: 1/100.000
0 1 Km 2 Km 3 Km 4 Km
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
POISSY
MARLY-LE-ROI
LE CHESNAY
VERSAILLES
SAINT-CYR-L'ECOLE
LA CELLE-SAINT-CLOUD
LE VESINET
LE PECQ
SAINT-NOM-LA-BRETÈCHE
PLAINE
Rennemoulin
Villepreux
Chavenay
Davron
Bois-d'Arcy
Les Clayes-sous-Bois
Les Alluets-le-Roi
Saint-Germain-de-la-Grange
Noisy-le-Roi
Mareil-Marly
Marly-la-Ville
Crespières
Chambourcy
Mesnil-le-Roi
Croissy-sur-Seine
Bougival
Louveciennes
Jacquemoulin
Bailly
Noisy-le-Grand
Fontenay-le-Fleury
Toussus-le-Noble
Buc
Jouy-en-Josas
Les Loges-en-Josas
Vélizy-Villacoublay
Guyancourt
Montigny-le-Bretonneux
Trappes
Elancourt
Maurepas
Coignières
Plaisir
Les Clayes-sous-Bois
Thiverval-Grignon
Feucherolles
Orgeval
Aigremont
Carrières-sous-Poissy
Conflans-Sainte-Honorine
Andrésy
Chanteloup-les-Vignes
Maisons-Laffitte
Le Mesnil-le-Roi
Le Vésinet
Le Pecq
Croissy-sur-Seine
Bougival
Louveciennes
Marly-le-Roi
Saint-Germain-en-Laye
Poissy
Le Chesnay
Versailles
Saint-Cyr-l'École
La Celle-Saint-Cloud
Saint-Nom-la-Bretèche
Plaine

Synthèse sur le patrimoine naturel

- La forêt domaniale de Marly et ses lisières protégées par le SDRIF 1994
- La Forêt Domaniale de Marly recensée en ZNIEFF
- Des espaces naturels et agricoles protégés par le SDRIF
- Présence de connexions biologiques sur la commune mentionnées au projet de SDRIF 2008
- Présence de milieux humides dont un projet d'Arrêté de Protection de Biotope
- Présence sur la commune d'une espèce végétale patrimoniale de zone humide
- Une présence encore modérée d'espèces végétales envahissantes
- Le site classé de la Plaine de Versailles à protéger

SYNTHESE SUR LE PATRIMOINE NATUREL



5 Énergie et ressources

Une ressource en eau à gérer et à préserver

L'article L. 210-1 du Code de l'Environnement précise que « l'eau fait partir du patrimoine commun de la nation. Il s'agit d'apport brut incident sur les panneaux solaires et non de l'énergie récupérée. Sa protection et sa mise en valeur et le développement de ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. » Il s'agira sur la commune d'assurer :

- La préservation des écosystèmes aquatiques (rus).
- La protection des eaux et la lutte contre toute pollution.
- Le développement de la ressource en eau (récupération des eaux de pluie).

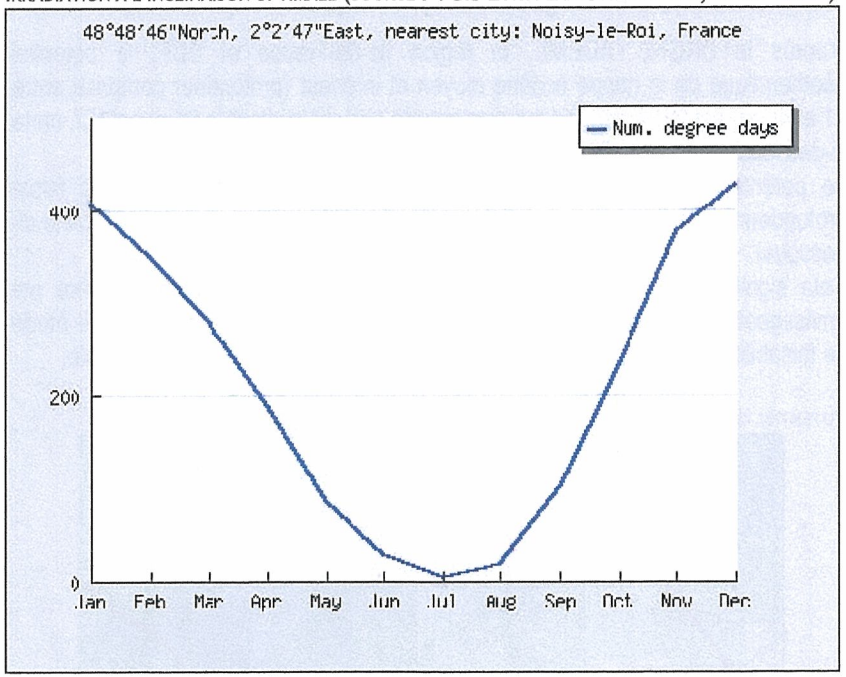
Un avis des services agricole et forestier à obtenir

L'article L112-3 du Code Rural stipule qu'un PLU susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, doit faire l'objet d'un avis de la chambre d'agriculture ou du centre régional de la propriété forestière avant d'être approuvé.

Une énergie solaire valorisable

A l'inclinaison optimale des panneaux solaires, on atteint un apport solaire moyen sur l'année de 3482 Wh/m² avec une répartition annuelle variable comme décrit sur la figure ci-contre.

IRRADIATION A L'INCLINAISON OPTIMALE (SOURCE PVGIS EUROPEAN COMMUNITIES, 2001-2007)



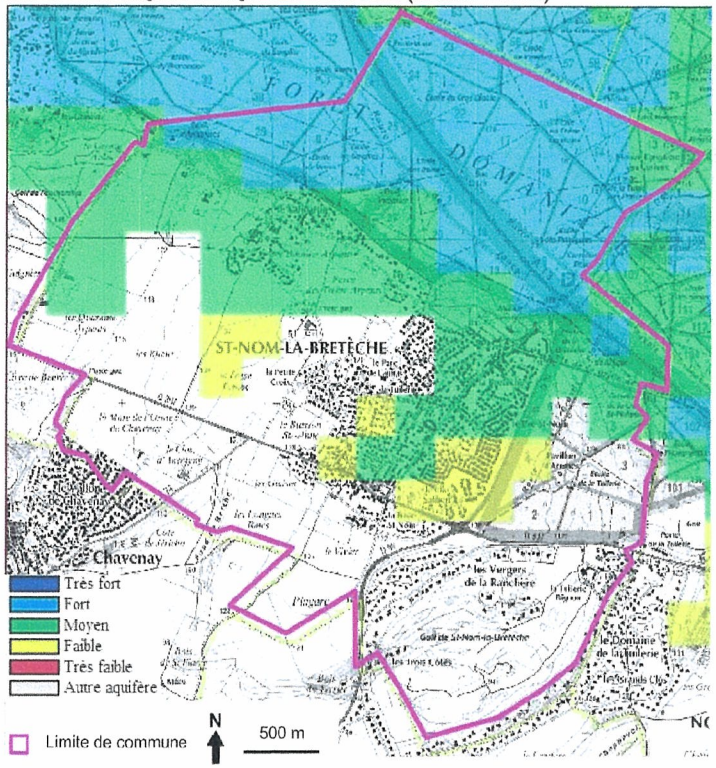
Existence d'un potentiel géothermique d'aquifère superficiel (< 100m)

D'après le BRGM, l'ADEME, la région Ile-de-France et EDF, le potentiel géothermique de la nappe éocène moyen et inférieur (profondeur comprise entre 31 et 40 m) est fort à très fort sur une grande part du territoire communal (Cf. carte ci-dessous).

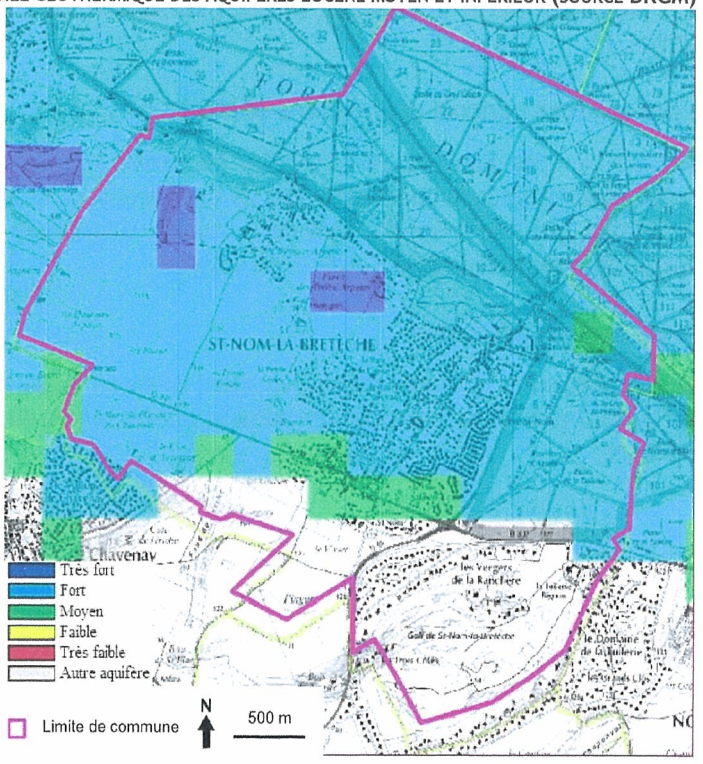
Le potentiel géothermique de la nappe de l'oligocène, située à plus faible profondeur, est faible à moyen sur la zone urbanisée de la commune (Cf. carte ci-dessous).

Cela signifie que l'installation de pompes à chaleurs sur nappe aquifère est envisageable. Cependant, en cas de choix énergétique géothermique, une étude de faisabilité réalisée par des bureaux d'études compétents est indispensable.

POTENTIEL GEOTHERMIQUE DE L'AQUIFERE OLIGOCENE (SOURCE BRGM)



POTENTIEL GEOTHERMIQUE DES AQUIFERES EOCENE MOYEN ET INFERIEUR (SOURCE BRGM)



La ressource agricole

La commune est située dans la petite région agricole de la plaine de Versailles qui se caractérise par un bon potentiel agronomique.

Au recensement agricole de 2000, la surface agricole utilisée communale comptait 314 ha, soit 27% de la superficie totale. Les 7 exploitations présentent sur le territoire communal mettaient en valeur au total 546 ha sur plusieurs communes, et employaient au total 48 unités de travail annuel dont 41 correspondant à des salariés horticoles (plantes en pot et plantes à massif) nécessitant une main d'œuvre importante. 289 ha étaient consacrés aux cultures céréalières et 157 ha correspondaient à des prairies permanentes concourant à la diversité paysagère.

La figure ci-contre précise les surfaces aidées au titre de la Politique Agricole Commune sur la période 2000-08. Il s'agit d'exploitations stables et bien structurées. On observe une diversification des productions en direction des fruits et légumes. Le dernier remembrement est intervenu sur la période 1954-62.

SURFACES AIDEES AU TITRE DE LA PAC SUR LA PERIODE 2000-08
(source DDEA78/SDAR)

	2000 (ha)	2008 (ha)
blé tendre	151,27	116,29
orge	22,4	35,04
autres céréales	1,63	0
maïs	27,94	34,98
colza d'hiver	10,48	13,6
gel	17,22	18,94
légumes de plein champs	0	0,18
pommes de terre de consommation	0	0,42
maïs doux	0	0,08
autres fruits et légumes	0	3,06
fraise	0	0,97
vergers	0	4,68
prairie permanente	2,41	2,45
prairie temporaire	38,64	50,42
autres utilisations	13,79	1,43
Total	285,78	282,54

PATURAGE



SERRES DE MARAICHAGE



GRANDES CULTURES



La ressource sylvicole

La forêt domaniale de Marly couvre plus du tiers du territoire communal, soit 400 hectares. Cette forêt constitue le reliquat d'un immense massif boisé aujourd'hui fractionné qui ceinturait la région parisienne et réunissait les forêts de Marly, Saint-Germain, Rambouillet, Compiègne et Fontainebleau. La forêt est majoritairement composée de chêne rouvre (55% de la surface en futaie ou en taillis sous futaie) ainsi que de hêtres et de châtaigniers.

Cette forêt est gérée par l'Office National des Forêts qui est chargé de son entretien : coupes, gestion et régénération des peuplements, travaux sylvicoles, mise en valeur et accueil du public... et a été répertoriée à l'inventaire des ZNIEFF (voir § Patrimoine Naturel). Les grands objectifs 2009-2028 de la forêt ont été définis par l'ONF dans le plan d'aménagement de la forêt :

- Rétablir l'équilibre des classes d'âge de la forêt.
- Accueillir le public et conserver la qualité des paysages.
- Conserver et valoriser les richesses naturelles.

La règle générale reste la multifonctionnalité en tout point de l'espace. La forêt située dans un contexte périurbain doit être gérée en faveur de l'accueil du public, qui constitue l'objectif prioritaire, sans sursoir aux nécessaires efforts de renouvellement des arbres.

La commune adhérente du Syndicat de valorisation énergétique des ordures ménagères

Le SIDOMPE, Syndicat mixte pour la destruction des ordures ménagères, regroupe 106 collectivités pour une population totale de 449 542 habitants. Le SIDOMPE est propriétaire :

- du Centre de Valorisation des Déchets Ménagers (CVD) de Thiverval-Grignon, qui a pour mission de faire réaliser dans les meilleures conditions techniques-écologiques et économiques l'incinération des déchets ménagers et assimilés, tout en produisant de l'énergie.
- du Centre de Tri qui est chargé du traitement des emballages ménagers recyclables.

Un potentiel éolien difficilement valorisable

Le haut du coteau qui borde la Forêt de Marly aurait pu présenter un potentiel éolien intéressant, mais les boisements constituent un obstacle aux vents. De plus l'inventaire de la forêt comme ZNIEFF et la proximité du site classé de la Plaine de Versailles rendent le site peu propice à l'installation d'éoliennes.
L'Association pour la Protection de l'Environnement de la Plaine de Versailles (APEPV) a voté une motion visant à demander l'interdiction de l'installation d'éoliennes dans la Plaine de Versailles soit inscrite dans les PLU et règlements d'urbanisme.
La ressource minière
Les ressources minières localisées dans le secteur de la commune sont principalement constituées de calcaire grossier. D'après le Schéma Départemental des Carrières, aucune carrière exploitée n'est recensée sur la commune.

Synthèse sur l'énergie et les ressources

- Une ressource en eau à gérer et à préserver
- Une énergie solaire valorisable
- Existence d'un potentiel géothermique d'aquifère superficiel (< 100m)
- La commune adhérente du Syndicat de valorisation énergétique des ordures ménagères
- Un potentiel éolien difficilement valorisable

6 Réseaux d'eau

Limitation du ruissellement par le SAGE

Le SAGE de la Mauldre impose une limitation du ruissellement à 1 l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle. Cette limitation est obligatoire pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 1 000 m².
La Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE de la Mauldre a pris une délibération le 9 novembre 2004 fixant les modalités d'application de cette limitation. La CLE demande également à être consultée pour avis pour les opérations supportées par un terrain de plus de 10 000 m².
Un cahier d'application rédigé par la CO.BA.H.M.A et la CLE en janvier 2009 précise :

- La réglementation en vigueur
- Des exemples d'application de la délibération
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

Une nappe de la Craie, source d'Alimentation d'Eau Potable, vulnérable aux pollutions

La nappe de la Craie permet l'alimentation en eau potable de centaines de milliers de personnes habitant le bassin versant de la Mauldre mais aussi en dehors de celui-ci. Faiblement protégées, les zones d'affleurement de la craie et des nappes en connexion avec elles sont vulnérables aux pollutions (voir § Des remontées de nappes p 129).
La commune fait partiellement partie de l'aire d'alimentation des captages d'eau potable des Bîmes. La vulnérabilité est moyenne à élevée.

Situation d'alerte sécheresse sur la commune en 2009

L'hiver 2008-09 a été marqué dans les Yvelines par une pluviométrie déficitaire. Le niveau des nappes constaté durant l'été 2009 a montré une situation d'alerte sur le bassin de la Mauldre et de la Vaucouleurs qui comprend la commune.

Des mesures des restrictions ont été définies par arrêté préfectoral du 20 juillet 2009.

Commune hors des périmètres de protection de captage

Aucun périmètre rapproché ou éloigné de captage d'eau potable ne se trouve sur la commune.

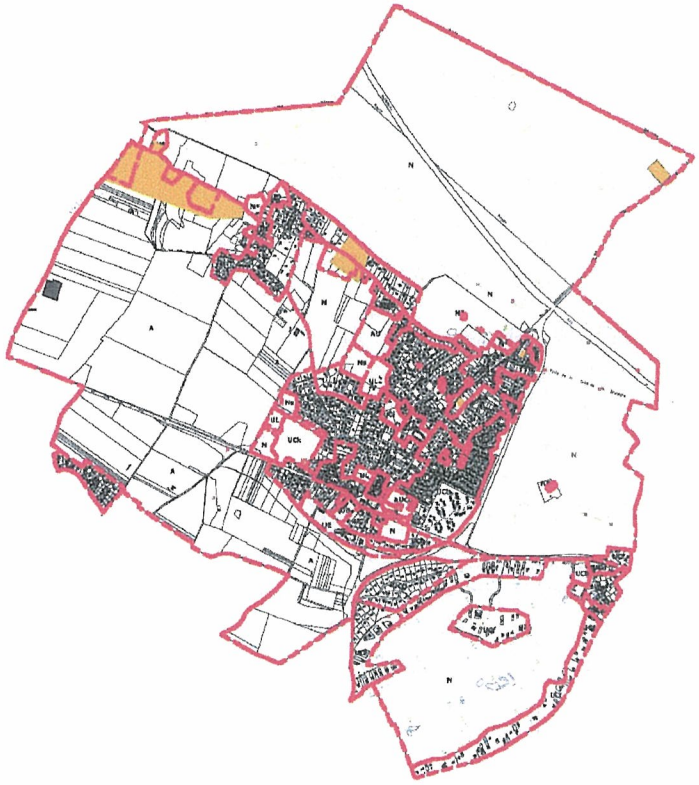
Une gestion de l'eau potable par le SIAEP

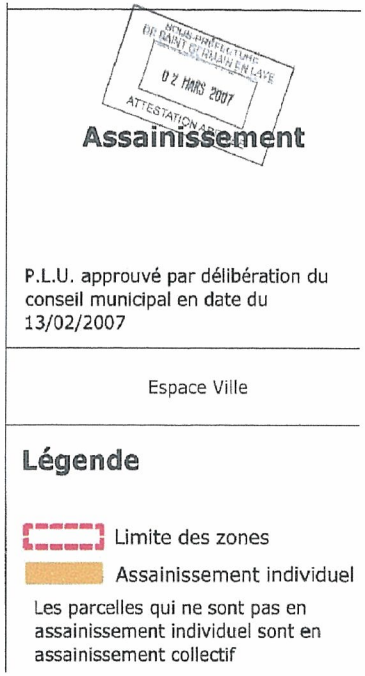
Pour la gestion du service de l'eau, la Commune adhère au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) dit «syndicat de Feucherolles».
Le syndicat a délégué ce service à la Lyonnaise des Eaux. L'eau provient principalement de l'usine de Flins-Aubergenville, qui exploite une eau d'origine souterraine.
Les canalisations publiques d'alimentation en eau potable de diamètre 150 mm font l'objet d'une servitude A5.

Une gestion des réseaux d'assainissement par le SIAVGO

En ce qui concerne l'assainissement, la plus grande partie de la commune est en réseau unitaire communal et se rejette dans le réseau intercommunal géré par le SIAVGO (Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Val de Gally Ouest) qui regroupe les communes des Clayes sous-bois, Villepreux, Noisy et St Nom la Bretèche.
L'ensemble des eaux usées et pluviales se trouve actuellement traité par l'usine de dépollution de Villepreux, gérée par le SIAVGO.
Les boues produites sont épandues pour les 2/3 sur des terres agricoles, le 1/3 étant incinérées ou compostées.

ZONAGE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF
(source : commune de Saint-Nom-la-Bretèche, 2007)





Synthèse sur les réseaux d'eau

- Limitation du ruissellement par le SAGE
- Une nappe de la Craie, source d'Alimentation d'Eau Potable, vulnérable aux pollutions
- Situation d'alerte sécheresse sur la commune en 2009
- Un plan d'assainissement

7 Déchets

Une collecte sélective des déchets ménagers et assimilés

En application de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets, la commune organise la collecte et l'élimination des déchets ménagers et assimilés.

L'organisation de la collecte sélective est détaillée ci-après :

- Déchets secs recyclables :
  - Le verre (bouteilles, bocaux, pots, sans capsules ni couvercles) est collecté le lundi, dans le bac vert.
  - Le papier (journaux, magazines, feuilles, livres ou cahiers, sans couverture) est collecté le mercredi, dans le bac bleu.
  - Les emballages (bouteilles et flacons en plastique autre que le polystyrène, cannettes en métal, barquettes et briques alimentaires en carton ou aluminium, caisses en carton impérativement pliées) sont collectés le mercredi, dans le bac jaune.

- Déchets verts La collecte municipale des déchets végétaux est réservée aux particuliers et interdite aux entreprises. Elle a lieu toutes les semaines, le mardi, sauf en décembre, janvier, février et mars où elle a lieu tous les 15 jours.

- Benne à gravats Une benne à gravats est mise à disposition tous les deux mois, chemin des Cochons, le dernier samedi du mois de 9h00 à 13h00.

- Gros objets -Encombrants Le village est divisé en 2 zones distinctes de ramassage, délimitées par la route de Saint Germain, l'avenue des Platanes et la Route de Villepreux. La zone bleue est constituée par toute la partie du village située à l'Est de la limite définie, plus le Vallon de Chavenay. La zone rouge est constituée par toute la partie du village située à l'Ouest de la limite définie, y compris les voies constituant cette limite. Le ramassage a lieu une fois par mois, alternativement dans chaque zone

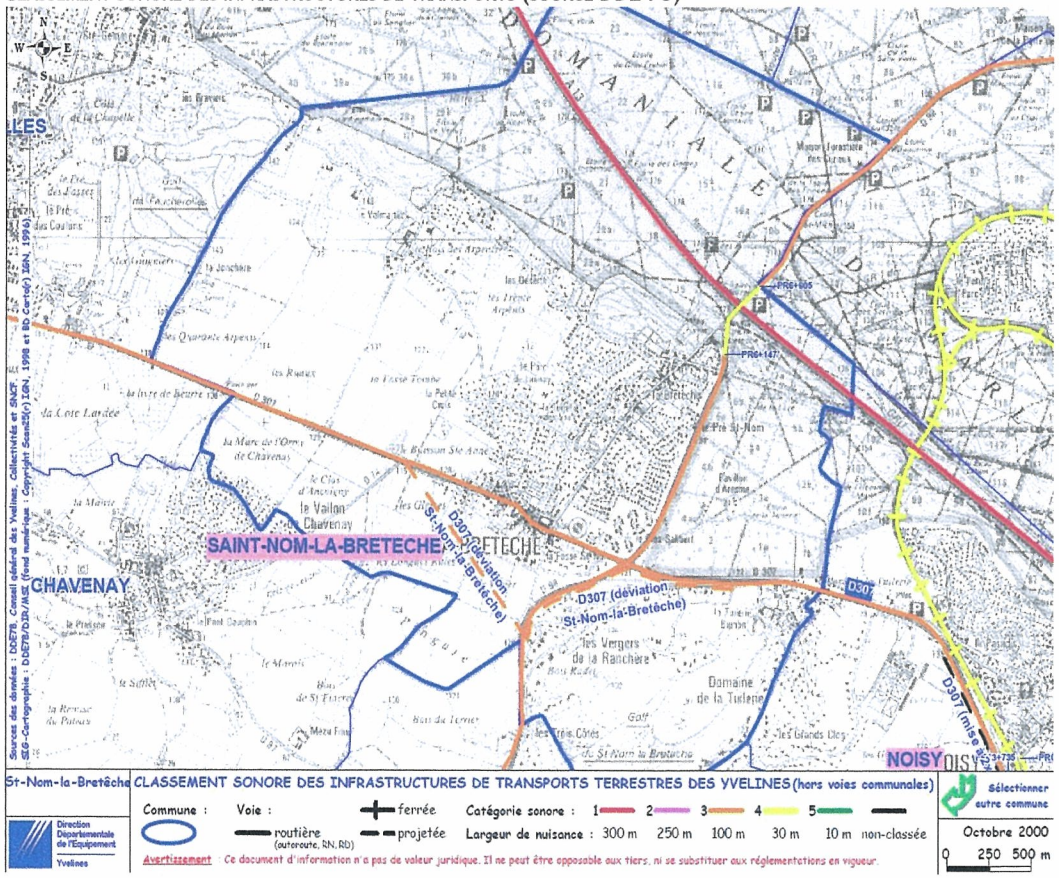
- Règles générales de collecte
  - Lundi : ordures ménagères et verre.
  - Mardi : déchets végétaux.
  - Mercredi : emballages, cartons et papiers (+ produits dangereux ou toxiques, le 4ème mercredi de chaque mois).
  - Jeudi : ordures ménagères (+ gros objets encombrants, le 4ème jeudi de chaque mois). Vendredi : pas de collecte sauf exceptions précisées dans le calendrier joint.
  - Samedi : gravats (tous les 2 mois, le dernier samedi du mois)

8 Nuisances et sécurité

Des nuisances sonores liées aux voies bruyantes

Plusieurs axes de circulation font l'objet d'un classement acoustique sur la commune (Cf. carte ci-dessous) : A13, D98, D307 et future déviation D307.
Les bâtiments d'habitations, de santé, de soins et d'action sociale, les établissements d'enseignements et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique implantés dans un couloir de bruit devront respecter une valeur d'isolation acoustique définie selon l'arrête du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit.

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS (SOURCE DDE 78)



Des nuisances sonores liées à l'aérodrome de Chavenay-Villepreux au Sud-Ouest de la commune

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux a été approuvé par arrêté préfectoral du 03/07/1985 et est actuellement en cours de révision. Les abords de l'aérodrome sont partagés en trois zones (carte ci-contre) :

- La zone de bruit fort A avec un indice psophique supérieur à 96.
- La zone de bruit fort B avec un indice psophique entre 89 et 96.
- La zone de bruit modéré C avec un indice psophique entre 75 et 89. L'indice psophique est l'indice utilisé en France pour quantifier l'exposition au bruit autour des aéroports.

La commune n'est concernée que par la zone C du PEB. Sur ce secteur, seul le vallon de Chavenay est urbanisé. Les constructions nouvelles d'immeubles collectifs à usage d'habitation ainsi que l'habitat groupé et les parcs résidentiels de loisirs y sont notamment interdits (figure page suivante).

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE CHAVENAY-VILLEPREUX
(source arrêté préfectoral du 03/07/1985)

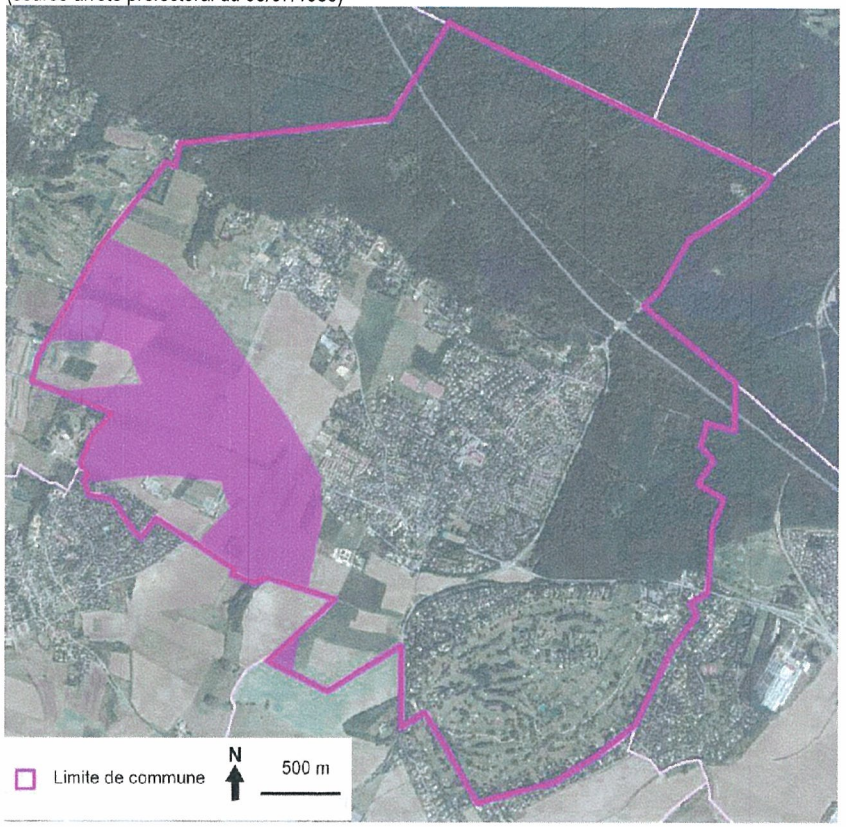


FIGURE 6 : CONTRAINTES LIEES AU PEB (SOURCE DGAC 2004)

PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

Des sites industriels susceptibles d'engendrer des pollutions

Sur la commune, la base de données BASIAS (inventaire d'anciens sites industriels et activités de services) recense deux sites (carte ci-contre) (utilisation de pigments, peintures, encres, colorants, hydrocarbures de type carburant, fuel, essence, acétylène) :

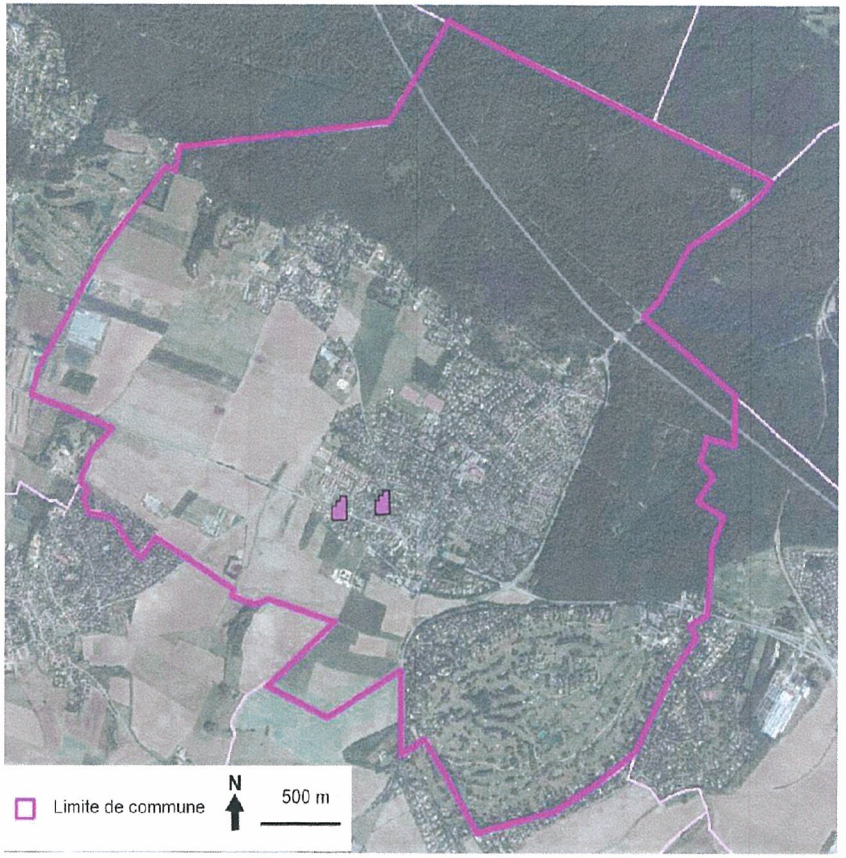
- Le garage de Saint-Nom (SACC SAINT NOM AUTOMOBILES, anc. SOCIETE AUXEMO) sise 60 rue Charles de Gaulle en activité depuis 1960.
- La station-service BP et garage RENAULT sise 19 rue du Val Martin en activité entre 1965 et 2009. Les cuves ont été neutralisées. Cependant des pollutions peuvent subsister notamment en cas de fuites durant l'exploitation de ces installations entre 1965 et 2009. En cas de projet sur ce secteur, un diagnostic de site -tel que prévu par la "politique nationale de gestion des sites et sols pollués" -doit être réalisé.

Aucun terrain n'est enregistré sur la commune dans les bases de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

PASSAGE D'UNE CANALISATION DE GAZ DANS LE FOND DE BERTHE



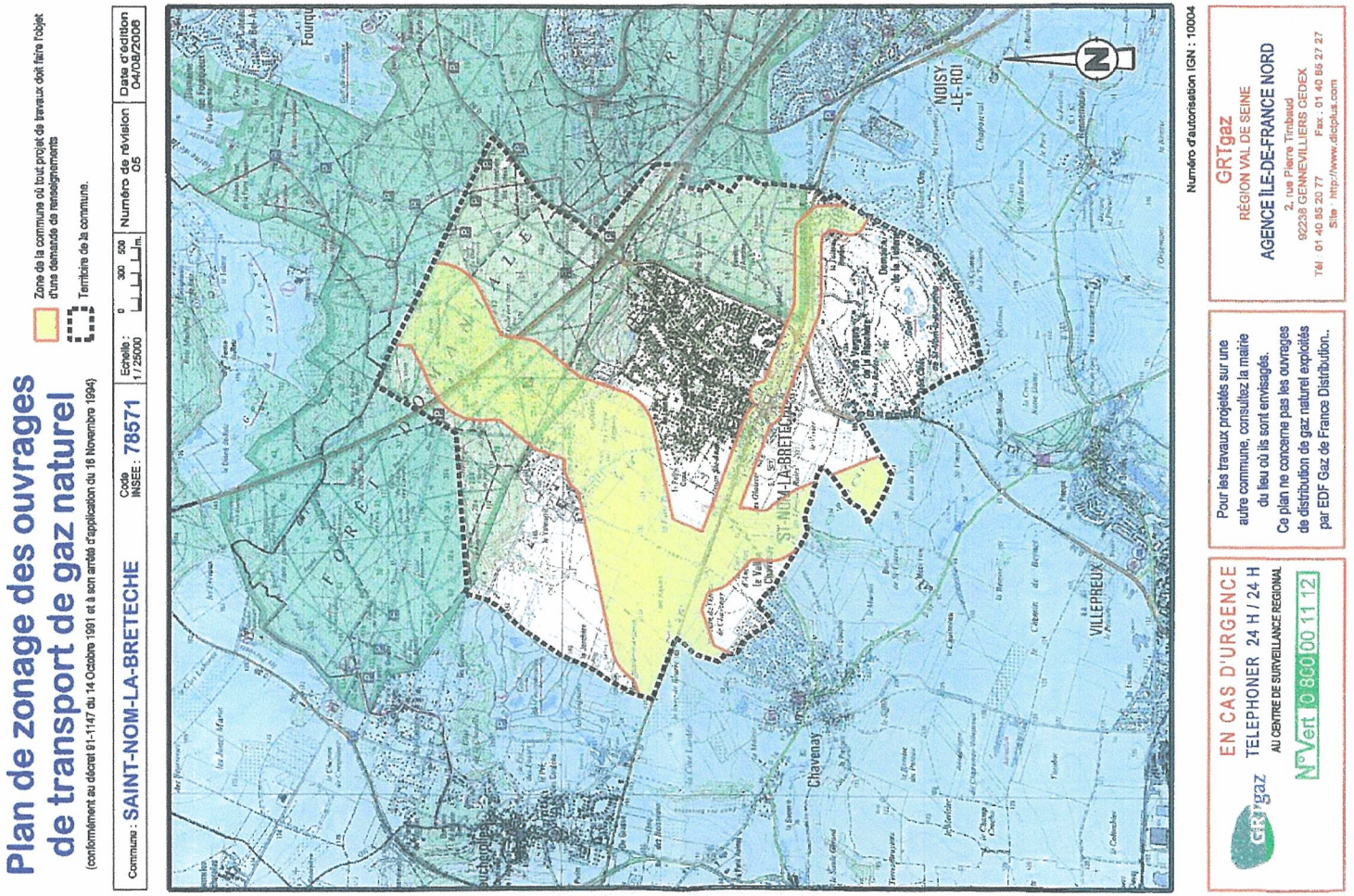
LOCALISATION DES DEUX SITES BASIAS



Présence de canalisations de gaz

Sur la commune de nombreuses canalisations sont présentes. Elles font l'objet d'une servitude I3. Les travaux de terrassement, de fouilles, de forage ou d'enfoncement susceptible de causer des dommages aux conduites de transport ne peuvent être effectués que conformément aux dispositions d'un arrêté-type pris par le ministre de l'industrie (déclaration de travaux...) (Cf. carte ci-dessous).

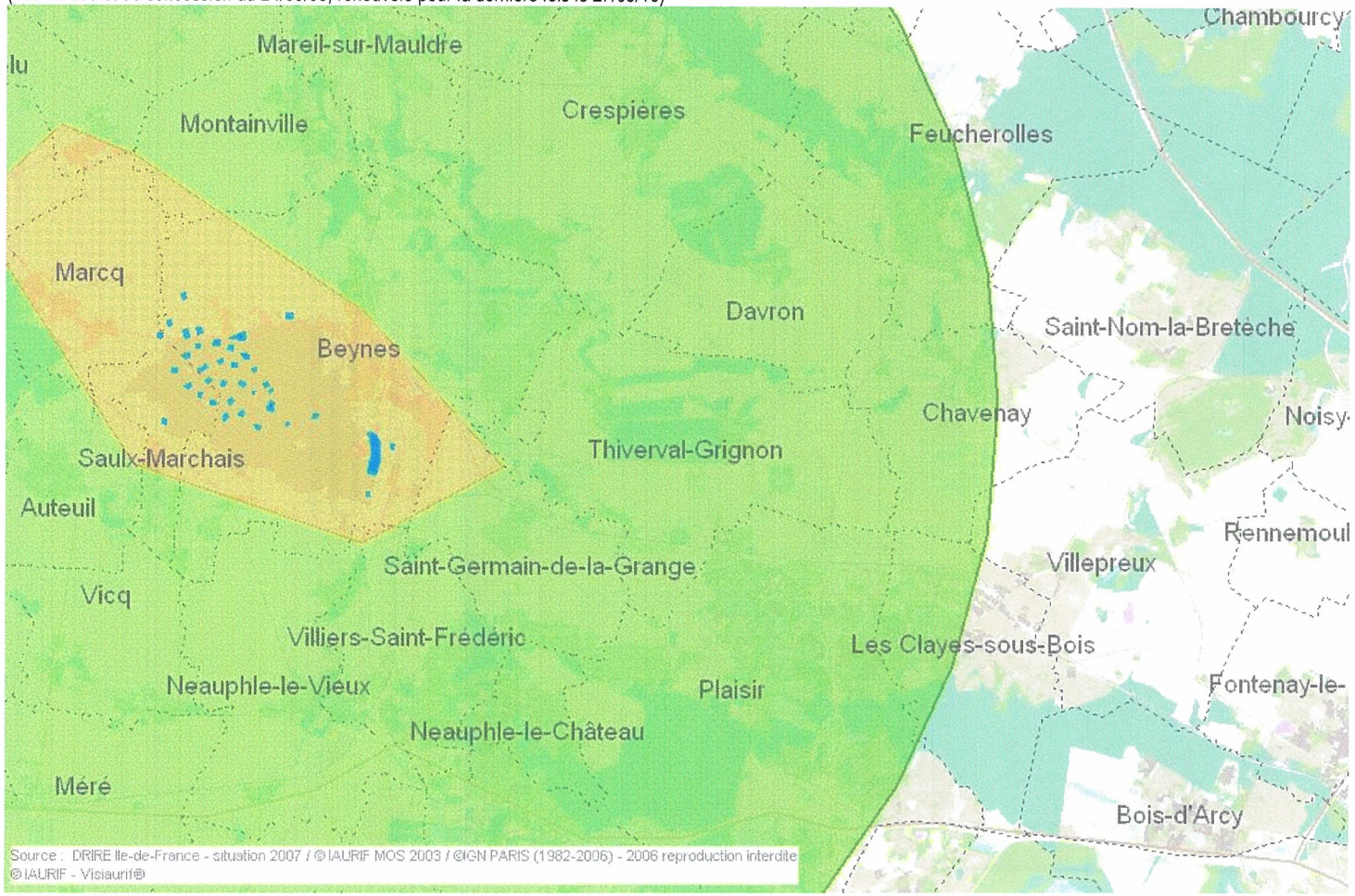
PLAN DE ZONAGE DES CONTRAINTES LIEES AU RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ (SOURCE GRT GAZ)



Un petit secteur de la commune compris dans un périmètre de protection lié au stockage souterrain de gaz

La commune ne compte aucun établissement dangereux (Installations classées pour l'environnement, SEVESO) sur son territoire. Le décret de concession du 24 mai 1968, renouvelé pour la dernière fois le 27 mai 2010 et qui autorise le stockage souterrain de gaz de Beynes, prévoit une zone de protection. Tout forage de plus de 250 mètres de profondeur est interdit dans ce périmètre, sauf autorisation préfectorale. Cette zone touche l'extrémité Sud-ouest de la commune (Cf. carte ci-dessous).

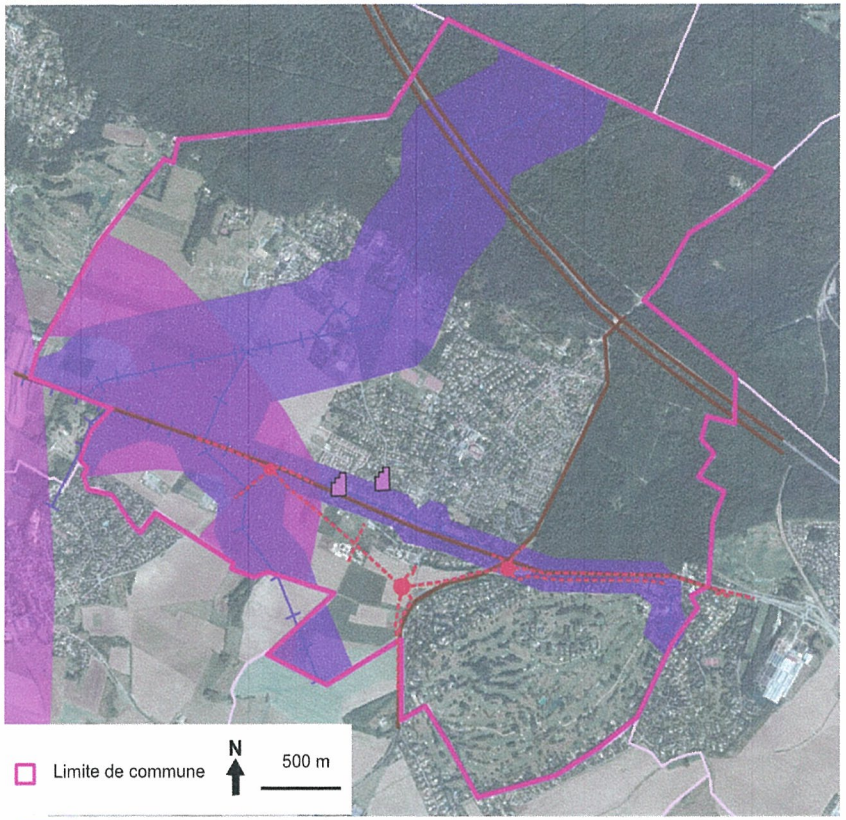
ZONE DE PROTECTION LIEE AU STOCKAGE SOUTERRAIN DE GAZ DE BEYNES
(source décret de concession du 24/05/68, renouvelé pour la dernière fois le 27/05/10)



Synthèse sur les nuisances et la sécurité

- Des nuisances sonores liées aux voies bruyantes
- Des nuisances sonores liées à l'aérodrome de Chavenay-Villepreux au Sud-Ouest de la commune
- Présence de canalisations de gaz
- Des sites industriels susceptibles d'engendrer des pollutions

SYNTHESE SUR LES NUISANCES ET LA SECURITE



9 Air et santé

Un droit à respirer un air non nuisible pour la santé

La loi sur l'air n°96-1236 du 30/12/1996 précise qu'entre autres les collectivités territoriales concourent « dans leur domaine de compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à prévenir la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie ». Le rapport de présentation doit prendre en compte ces nouvelles prescriptions de protection de l'air.

Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'IDF

L'arrêté d'approbation du PPA a été signé le 7 juillet 2006. Ce document définit 9 mesures réglementaires deux peuvent concerner la commune.

- Mesure 4 : Chaudières (de 70 kW à 2 MW) : obligation pour toutes les chaudières neuves au gaz et au fioul de plus de 70 kW (chaudière collectives) de respecter des normes de faible émission d'oxydes d'azote
- Mesure 5 : Stations-service : réduction des rejets de COV par la mise en place de récupérateur de vapeurs d'hydrocarbures

Présence de plantes allergisantes dans les villes

Les villes concentrent le plus de personnes souffrant d'allergies. Les espaces verts des quartiers peuvent être source d'allergie au travers de leurs plantations. Un choix adapté de plantes permet de limiter ces phénomènes.

Une risque d'exposition au plomb

Le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, impose la réalisation d'un constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP, défini à l'article L.1334-5 du code de la santé publique) en cas de vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, sur tout le territoire français. Ce décret remplace l'arrêté préfectoral du 2 mai 2000 relatif aux zones à risque d'exposition au plomb. Les PLU doivent en faire mention dans la légende de l'un des documents graphiques conformément à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme. En 2002, le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable a confié à La Lyonnaise le renouvellement des branchements en plomb. L'objectif est de réhabilité 3147 branchements avant décembre 2012. Sur la commune de Saint-Nom-la-Bretèche, 50% des canalisations ont déjà fait l'objet de remise aux normes.

Une eau potable de qualité conforme au règlementaire, mais avec une teneur en nitrates élevée

L'eau distribuée en 2007 est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés. La teneur en nitrate est élevée avec une moyenne de 27 mg/L (valeur réglementaire à ne pas dépasser : 50 mg/L). On note cependant une baisse de 18% depuis 2000. Les nitrates proviennent principalement de l'agriculture, des rejets industriels et domestiques. L'eau peut être consommée sans risque pour la santé.
L'eau est très calcaire (moyenne de 35 °F). Il n'y a pas de valeur limite réglementaire, une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé.
L'eau contient peu de fluor (moyenne de 0,28 mg/L), un oligo-élément naturellement présent dans le sol et dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 mg/L. Pour lutter contre la carie dentaire, un apport complémentaire en fluor (sel, comprimés...) est conseillé, sauf avis médical contraire.

Protection de la population contre les risques liés à l'amiante

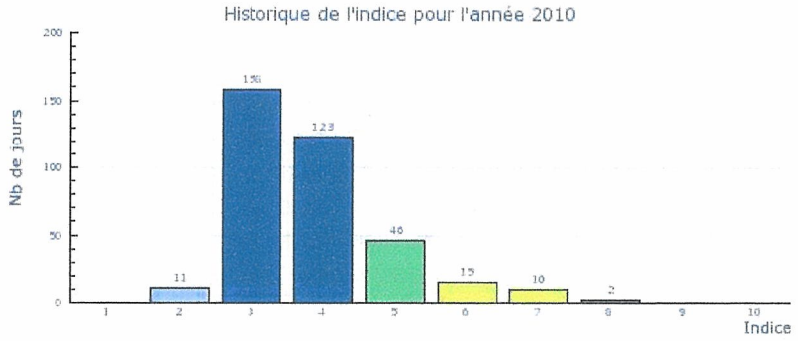
Le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis pris en application de l'article L.1334-7 du code de la santé publique précise que : « les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante et que ce constat doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et doit être également annexé à l'acte authentique ».

Une bonne qualité de l'air sur la commune

L'indice ATMO (AIRPARIF) révèle une qualité de l'air plutôt bonne. Par rapport au reste du département, la qualité de l'air se révèle moins bonne (figure ci-dessous).

QUALITE DE L'AIR COMPAREE SUR LA COMMUNE ET LE DEPARTEMENT - INDICE ATMO (SOURCE AIRPARIF)

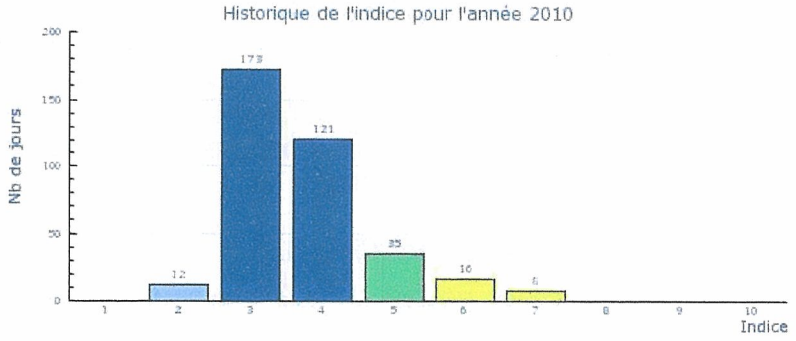
Répartition annuelle des incices pour la commune de :**SAINT-NOM-LA-BRETECHE**



Indices	Nb de jours	% du nombre de jours
10	0	0%
9	0	0%
8	2	0,55%
7	10	2,74%
6	15	4,11%
5	46	12,6%
4	123	33,7%
3	158	43,29%
2	11	3,01%
1	0	0%

Indice ATMO
10 Très mauvais
9 Mauvais
8 Mauvais
7 Médiocre
6 Médiocre
5 Moyen
4 Bon
3 Bon
2 Très bon
1 Très bon

Répartition annuelle des indices moyens pour le département des **Yvelines**



Indices	Nb de jours	% du nombre de jours
10	0	0%
9	0	0%
8	0	0%
7	8	2,19%
6	16	4,38%
5	35	9,59%
4	121	33,15%
3	173	47,4%
2	12	3,29%
1	0	0%

Indice ATMO
10 Très mauvais
9 Mauvais
8 Mauvais
7 Médiocre
6 Médiocre
5 Moyen
4 Bon
3 Bon
2 Très bon
1 Très bon

Le bilan des émissions montre que la pollution provient essentiellement du rejet de dioxyde de soufre des agglomérations industrialisées et des oxydes d'azote créés par les activités de transports (Cf. figures ci-desssus).

L'A13 et dans une moindre mesure les D307 et D98 sont sources de pollutions atmosphériques typiques des infrastructures routières. En Ile-de-France, le trafic routier est la première source d'oxydes d'azote (NOx, 52% des émissions) et de monoxyde de carbone (CO, 77% des émissions). Il représente près d'un tiers des émissions régionales d'hydrocarbures (COVNM ou composés organiques volatils, 33%), de particules fines (PM10, 36%) et de dioxyde de carbone (CO2, 29%).
Figure 8 : Bilan des émissions annuelles pour la commune (source AIRPARIF)

Synthèse sur l'air et la santé

- Une eau potable de qualité conforme au règlementaire, mais avec une teneur en nitrates élevée
- Une bonne qualité de l'air sur la commune
- Un risque d'exposition au plomb

ANNEXES

Bibliographie

AIR PARIF -Site internet : ATMO Bilan sur la commune ARENE IDF -Site internet Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des
Alluets -Dossier de candidature Leader pour 2007-2013 : « Innover ensemble pour revaloriser durablement une agriculture périurbaine au service de la qualité de vie dans la Plaine de Versailles »
BRGM, 2002 -Carte géologique de la France à 1/50 000 : Versailles, n°182
BRGM, 2006 -Aquifères & eaux souterraines en France CG78, 1994 et mise à jour 1999 -Schéma Départemental des Espaces Naturels
CLE du SAGE de la Mauldre, juin 2007 -Atlas des zones à risques
d'érosion des terres CLE du SAGE de la Mauldre, avril 2010 -Compatibilité des PLUAVEC LE SAGE de la Mauldre
Commune de Saint-Nom-la-Bretèche -Plan Local d'Urbanisme et documents associés Commune de Saint-Nom-la-Bretèche -Site internet Conseil Régionale d'IDF -Schémas Directeurs de 1994 et 2008
DIREN -CARMEN : Serveur Cartographique mutualisé DIREN IDF, 1996 - Orientations pour la gestion du site classé de la Plaine de Versailles
DRIRE Ile-de-France -Site internet IGN, 2002 Carte topographique au 1/25000, VERSAILLES (n°2214 ET) MEEDDAT -Site internet : Aléa retrait-gonflement. MEEDDAT -Site internet : base de données BASIAS et BASOL MEEDDAT -Site internet : Espaces naturels protégés MEEDDAT -Site internet : ma commune face aux risques majeurs.
MEEDDAT - Site internet : pollution des sols.
MEEDDAT - Site internet : Registre français des émissions polluantes
Météo France -Site internet : le climat.
Préfecture des Yvelines, 2001 -SAGE de la Mauldre

Glossaire et sigles

AEP : Alimentation en eau potable

Alluvion : matériau apporté et déposé ou étalé par les eaux courantes ou la mer et composé principalement de cailloutis émoussés, de graviers et de sables (F. Joly, 1997)

Aquifère : terrain perméable, poreux, permettant l'écoulement d'une nappe d'eau souterraine (Conseil Général 92 et al., 2001)

ATMO : indice atmosphérique obtenu à partir de mesures de la qualité de l'air prenant en compte le dioxyde d'azote, l'ozone, le dioxyde de soufre et les particules en suspension (Conseil Général 92 et al., 2001)

Bassin-versant : surface réceptrice des eaux alimentant un cours d'eau ; il a pour limite la ligne de partage des eaux qui le sépare des bassins adjacents (F. Joly, 1997)

Biodiversité : expression désignant la variété et la diversité du monde vivant.

Biotope : ensemble des facteurs physico-chimiques caractérisant un écosystème (J.C. Rameau et al., 1989)

BRGM : bureau de recherche géologique et minière ; l'objectif de cet établissement public à caractère industriel et commercial est la compréhension des phénomènes géologiques

Bruit : ensemble de sons mal définis et indésirables (F.C. Lemaire et E. Lemaire, 1975)

COHV : composés organo-halogénés volatils

Corridor écologique : ensemble, couloir de supports végétaux qui garantit habitat, refuge, dispersion aux espèces animales et végétales.

Coteau : versant formé par une corniche surmontant un talus (F. Joly, 1997)

Courbe de niveau : courbe joignant des points de même altitude (F. Joly, 1997)

Lexique

Endémique : se dit d'une espèce qui ne se rencontre qu'en un lieu ou une région donnés (J.C. Rameau et al., 1989)
Equivalent -Habitant (EH) : dénominateur commun des pollutions causées par les populations humaines, les activités agricoles et industrielles dans les eaux de surface (F.C. Lemaire et E. Lemaire, 1975)
Érosion : usure du sol sous différentes actions, soit climatiques, soit hydrologiques, soit à cause d'interventions de l'homme (F.C. Lemaire et
E. Lemaire, 1975)
Espace naturel sensible : un site présentant des qualités certaines, compte tenu de l'intérêt des biotopes présents, ou de ses caractéristiques paysagères ou esthétiques. Les espaces ainsi identifiés peuvent être inclus dans des zones de préemption, ou bénéficier de financements au titre de la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS).
Espèce : Ensemble de tous les individus d'aspect semblable ayant en commun des caractères qui les distinguent au sein d'un même genre et capables d'engendrer des individus féconds
Espèce envahissante : plante indigène qui, suite a des modifications de l'écosystème, se développe au détriment des autres espèces ou espèce invasive : espèce exotique qui devient un agent de perturbation nuisible à la biodiversité autochtone des écosystèmes naturels parmi lesquels elle s'est établie
HAP : Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques
ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement
Indigène : se dit d'un taxon se trouvant naturellement dans le territoire considéré
PCB : les polychlorobiphényls sont des dérivés chimiques chlorés, regroupant 209 substances apparentées. Entre 1930 et le début des années 80, les PCB ont été produits pour des applications liées aux transformateurs électriques et aux appareils hydrauliques industriels
PDU : plan de déplacement urbain ; définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement (Conseil Général 92 et al., 2001)
Perméabilité : Aptitude d'un sol ou d'une roche à se laisser pénétrer par l'air, l'eau ou les racines des plantes. La perméabilité du sol à l'eau est généralement exprimée par la quantité d'eau traversant l'unité de surface du sol, par unité de temps, et par unité de charge hydraulique, lorsque le sol est en condition presque saturée; c'est le coefficient de perméabilité (ou de conductibilité hydraulique)
Plaine : surface plane ou ondulée située en contrebas de reliefs environnants (F. Joly, 1997)
Plateau : surface plane, tabulaire, dominante par rapport à son environnement (F. Joly, 1997)
PPR : plan de prévention des risques ; document réalisé par l'État qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis (Conseil Général 92 et al., 2001)
Remontée de nappe : affleurement de la nappe au niveau du terrain naturel pouvant provoquer des inondations.
SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'appliquant à un cours d'eau ou à un aquifère.
Saturnisme : maladie causée par l'intoxication par le plomb (F.C. Lemaire et E. Lemaire, 1975)
Schéma directeur : détermine la destination générale des sols en prenant en compte les programmes d'aménagement du territoire conduits par l'État, les collectivités locales, les services et établissements publics ; fixe les orientations de l'aménagement des territoires concernés (Conseil Général 92 et al., 2001)
SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux sur le territoire régional.
SEVESO : directive qui vise à prévenir les accidents majeurs impliquant des substances dangereuses et à limiter leurs conséquences pour l'homme et pour l'environnement, afin d'assurer dans toute la Communauté des niveaux de protection élevés.
Site inscrit / classé : site protégé par la loi du 2 mai 1930 ; toute modification à l'intérieur d'un site classé nécessite l'accord du ministre chargé des sites après avis de la commission départementale des sites et une déclaration auprès de l'architecte des bâtiments de France pour un site inscrit (Conseil Général 92 et al., 2001)
ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ; outil national d'inventaire du patrimoine naturel (Conseil Général 92 et al., 2001)

Département des Yvelines

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 1.2 justifications



APPROBATION DU PLU RÉVISÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 20 DÉCEMBRE 2012

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4 AVRIL 2016

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 16 MAI 2019

agence Karine Ruelland architecte urbaniste | agence d'environnement Trans-Faire

PREVISIONS, BESOINS ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

1 Les prévisions

1.1 Les prévisions supracommunales

Le secteur d'extension urbaine prévu au SDRIF de 1994 a l'ouest de l'espace urbanisé de Saint-Nom-la-Bretèche ayant été consommé, la commune ne dispose plus de secteur d'extension.
La commune doit désormais assurer ses développements urbains en renouvellement de la ville ou par densification de l'espace urbanisé.

1.2 Les prévisions communales

1.2.1 Les prévisions démographiques

La commune de Saint-Nom-la -Bretèche a élaboré ses prévisions démographiques au regard des capacités du site urbanisé à se densifier et du parc de logements à évoluer. La réceptivité du territoire est estimée en tenant compte de l'évolution des règles du PLU, conformément aux lois SRU et Grenelle qui visent la densification et le renouvellement urbains.

La réceptivité du tissu urbanisé

La réceptivité du territoire est évaluée à l'horizon 2020 ; des capacités supplémentaires pourraient être identifiées à plus long terme.
Elle s'appuie sur l'hypothèse de création d'une majorité de petits logements (deux à trois pièces) pour répondre aux besoins identifiés sur la commune.

Trois secteurs sont identifiés (Cf. carte ci-contre) :

- Un secteur de renouvellement urbain le long des axes structurants (rue Charles de Gaulle, avenue des Platanes et route de Saint-Germain) permettant la création de **30 logements** environ.
- Un secteur de projet identifié au nord-est du carrefour entre la rue Charles de Gaulle et l'avenue des Platanes destiné à accueillir un programme mixte de logements, équipements, commerces et services : la création de **40 à 60 logements** peut y être envisagée.
- Un secteur de densification générale de l'ensemble des espaces urbanisés dans lequel **20 logements** environ pourront être créés.

Au total, la réceptivité du site urbanisé, à l'horizon 2020, est évaluée à **une centaine de logements**.



Les besoins en logements de 2011 à 2020

Les derniers recensements de la population de la commune comptabilisent 4 949 habitants en 2007 (RP INSEE), et 5 053 habitants en 2008 (RP INSEE).

Au regard des capacités de son site à évoluer dans le respect du cadre de vie et du paysage urbain, la commune de Saint-Nom-la-Bretèche entend maintenir son niveau de population à environ 5 000 habitants.
A l'horizon 2020, les besoins en logements pour assurer le maintien du poids de population ont été évalués à environ 10 logements par an. Aussi, environ 90 logements devront être créés entre 2011 et 2020.

L'augmentation du nombre de logements vise, en outre, la diversification du parc de logements de la commune, notamment en développant l'offre de petits logements, ainsi que l'offre locative privée et sociale.

1.2.2 Les prévisions économiques

En terme de développement économique, la commune prévoit d'une part, de permettre le maintien et le développement des petites entreprises et des travailleurs indépendants sur le territoire et, d'autre part, de préserver et de renforcer le commerce de proximité.

2 Synthèse du diagnostic, enjeux de développement et besoins répertoriés

2.1 Positionnement

	Atouts	Faiblesses / Dysfonctionnements	Enjeux / Besoins
	- A l'écart des grands développements urbains de l'agglomération parisienne, la commune est coupée du continuum urbain par de larges espaces forestiers et agricoles, participant à la qualité du cadre de vie - Une situation stratégique à proximité des pôles d'emplois de l'ouest parisien - Un golf très renommé renforçant l'attactivité résidentielle de la commune	- Un chef-lieu de canton qui a perdu son rôle de pôle local majeur face au développement important des communes situées au sud et à l'est du canton - Inscrite en partie dans le site classé de la Plaine de Versailles et membre de l'APPVPA	✶ **Préserver l'identité de Saint-Nom-la-Bretèche**
	- Inscrite dans aucune intercommunalité de projet, mais adhère au SIVU des Trois Rivières créé pour l'élaboration du SCoT du Val de Gally		

2.2 Environnement

	Atouts	Faiblesses / Dysfonctionnements	Enjeux / Besoins
Patrimoine naturel	Grand espace boisé : la Forêt de Marly le Roi Nombreux espaces boisés et alignements d'arbres en zone urbanisée Présence de zones humides, mares, étangs et rus, avec un projet d'Arrêté de Protection de Biotope 27% d'espaces agricoles	Projet de déviation impactant la zone humide et certains espaces boisés du quartier de le Vivier	✶ **Protéger le patrimoine naturel remarquable de la commune**
Risques naturels		Risques naturels localisés : - de mouvements de terrain (anciennes carrières) - d'érosion, coulées de boues et ruissellements - de fort de retrait gonflement des argiles - de remontées de nappe	✶ **Protéger la population et le bâti des risques naturels** ✶ **Protéger la nappe de la Craie contre les pollutions sur ses zones d'affleurements**
Nuisances anthropiques		Nuisances sonores liées aux infrastructures routières et à l'aérodrome de Chavenay-Villepreux Existence de deux anciens sites industriels potentiellement pollués Passage de canalisations de gaz à haute pression, existence d'un périmètre de protection lié au stockage souterrain de gaz à Beynes, commune concernée par la lutte contre le saturnisme	✶ **Protéger la population des nuisances anthropiques**

2.3 Equilibre social de l'habitat

<table>
<tr><th></th><th>Atouts</th><th>Faiblesses / Dysfonctionnements</th><th>Enjeux / Besoins</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Profil démographique</td><td>- Une légère reprise de la croissance démographique en 2007 (4 949 habitants en 2007)</td><td>- ... mais une baisse de 1990 à 2006 (perte de 226 habitants) liée à un solde migratoire négatif
- Un population peu diversifiée</td><td rowspan="2">✶ Assurer un meilleur équilibre sociologique de la population</td></tr>
<tr><td colspan="2">- Un vieillissement de la population notamment lié à un déficit de jeunes ménages avec enfants
- Une taille des ménages encore élevée (2,86 personnes en 2006), malgré une tendance au desserrement des ménages
- Une forte représentation de grands ménages de 4 personnes et plus
- Un profil de population privilégiée au regard des catégories socio-professionnelles et des revenus</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitat</td><td>- Un parc récent composé de très grands logements confortables</td><td>- ... sous occupé
- Une vacance relativement faible (5 %) traduisant un marché du logement assez tendu
- Un parc très peu diversifié
- Des besoins endogènes en logements importants</td><td rowspan="2">✶ Permettre une diversification du parc pour assurer le parcours résidentiel et le renouvellement de la population</td></tr>
<tr><td colspan="2">- Un parc de logements assez récent, construit majoritairement au cours de la deuxième partie de 20ème siècle</td></tr>
</table>

2.4 Développement économique

<table>
<tr><th></th><th>Atouts</th><th>Faiblesses / Dysfonctionnements</th><th>Enjeux / Besoins</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Population active et emplois</td><td>- Un nombre d'emplois élevé et en croissance
- Un taux d'emploi élevé (0,63) pour une commune résidentielle</td><td>- ... mais beaucoup d'emplois non exercés sur la commune du fait de la présence de sièges sociaux de grandes entreprises</td><td rowspan="3">✶ Assurer le maintien du taux d'emploi et des activités existantes

✶ Poursuivre le développement économique

✶ Préserver, renforcer et réorganiser l'offre commerciale

✶ Restructurer la rue Charles de Gaulle pour maintenir et dynamiser l'offre commerciale après la déviation de la RD307</td></tr>
<tr><td colspan="2">- Une inactivité féminine "choisie" élevée</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Activités économiques</td><td>- Un parc d'activités tertiaire en entrée de ville Sud
- Une offre en commerces et services diversifiée...</td><td>- ... mais dispersée sur le territoire le long des axes structurants
- Une dynamique commerciale fragilisée
- Une offre commerciale insuffisante (déficit de moyenne surface commerciale)</td></tr>
<tr><td colspan="2">- Une large majorité d'auto-entrepreneurs dans le secteur tertiaire</td></tr>
</table>

2.5 Agriculture

	Atouts	Faiblesses / Dysfonctionnements	Enjeux / Besoins
	- Une activité agricole dynamique et diversifiée	- Des surfaces agricoles en diminution et morcelées du fait de l'étalement urbain	✶ **Assurer le maintien d'une agriculture innovante, en lien avec le site classé de la Plaine de Versailles**

2.6 Equipements

	Atouts	Faiblesses / Dysfonctionnements	Enjeux / Besoins
	- Un bon niveau global d'équipements - Des équipements sportifs et de loisirs bien représentés... - Des capacités d'accueil supplémentaires dans les écoles	- ... mais un déficit de salle de sport couverte - Une capacité insuffisante de la cantine scolaire	✶ **Permettre la réalisation d'un projet d'équipement sportif couvert sur le secteur des tennis** ✶ **Maintenir l'offre d'équipements**

2.7 Aménagement de l'espace

	Atouts	Faiblesses / Dysfonctionnements	Enjeux / Besoins
Le grand paysage	- De larges espaces naturels et forestiers... - Une topographie dégageant des perspectives paysagères de qualité	- ... qui ont été mordus par des extensions pavillonnaires depuis les années 1960 - Quelques "points-noirs" dans le paysage - Des coupures paysagères entre la forêt et la plaine agricole	✶ **Préserver le grand paysage**
Structure urbaine et cadre bâti	- Un tissu urbain traditionnel de qualité dans les hameaux historiques de Saint-Nom et la Bretèche et leurs extensions - Quelques opérations pavillonnaires innovantes présentant des qualités urbaines et/ou architecturales	- Des extensions pavillonnaires parfois incohérentes avec le tissu ancien - Une majorité d'opérations groupées d'habitat pavillonnaire enclavées et juxtaposées les unes aux autres - Une centralité éclatée	✶ **Valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles** ✶ **Créer des espaces publics urbains de convivialité** ✶ **Préserver la qualité du cadre de vie des quartiers pavillonnaires** ✶ **Préserver le végétal dans la ville** ✶ **Traiter les entrées de ville dégradées en lien avec la déviation de la RD307** ✶ **Restructurer l'espace urbain**
	- Un traitement paysager de qualité dans les quartiers pavillonnaires - Une forte présence végétale	- Un déficit de véritable place publique de qualité et de parcs urbains - Un espace urbain peu structuré entre les centres des hameaux historiques	
	- Des entrées de ville aux qualités inégales		
Patrimoine	- Des éléments bâtis remarquables...	- ... parfois très peu mis en valeur (église de Saint-Nom)	✶ **Valoriser et préserver les éléments remarquables du patrimoine**

2.8 Transports et déplacements

	Atouts	Faiblesses / Dysfonctionnements	Enjeux / Besoins
Réseau viaire	- Une bonne desserte régionale et intercommunale - Une future déviation de la RD307	- Un réseau structurant insuffisamment développé - De nombreuses impasses ou voies bloquées par des barrières et systèmes en boucles repliés sur eux-mêmes - Un déficit de liaisons inter-quartiers	✶ **Créer un maillage viaire structuré et hiérarchisé** ✶ **Renforcer les liaisons interquartiers**
Transports en commun	- Une gare reliant Paris et la ceinture ouest sur la commune voisine - Un réseau de bus très développé - Un réseau de transport à la demande pendant les heures creuses	- Un parking relais en pied de gare souvent saturé - Des déplacements en large majorité en voiture particulière	✶ **Créer les conditions d'une plus grande utilisation des transports en commun**
Liaisons douces	- Une piste cyclable le long de la RD98... - Un projet de piste cyclable le long de la future déviation de la RD307 - Un réseau de promenade bien développé	- ...mais ne rejoignant pas la gare - Des déplacements doux peu favorisés : . Aucun aménagement cyclable au sein de l'espace urbanisé . Un réseau de sentes peu développé	✶ **Créer un réseau de liaisons douces (piétons, cycles) fonctionnel**

Enjeux urbains et paysagers



TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PARTI D'AMENAGEMENT

1 Les choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des grandes orientations du projet communal : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
Il a été établi en fonction du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés et des prescriptions supra-communales.
Le PADD s'inscrit dans le respect des principes définis dans l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

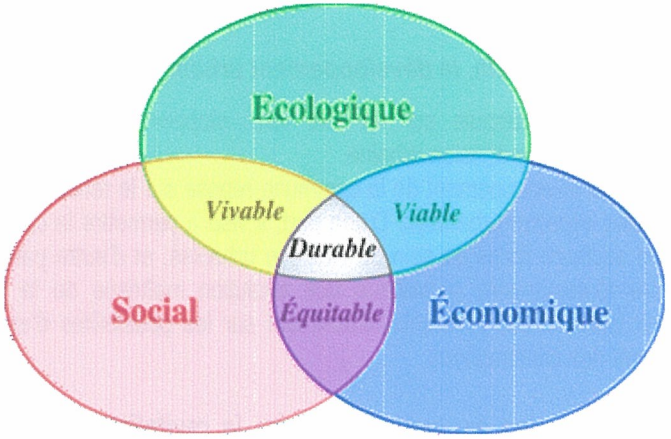
« Les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :
L'équilibre entre :

- *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
- *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Les grandes orientations du PADD de Saint-Nom-la-Bretèche sont :

- Inscrire le projet de territoire dans la ruralité contemporaine
- Assurer un développement urbain équilibré et durable

Ces orientations définies dans le projet communal ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Saint-Nom-la-Bretèche dans ses trois composantes : sociale, économique et écologique.



1.1 L'équilibre entre...

1.1.1 ... Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé

Le projet communal s'appuie sur un axe fort : stopper l'étalement urbain en supprimant toute zone d'extension urbaine.
Aussi, le projet de développement de la commune repose sur le renouvellement et la densification des espaces urbanisés. D'une part, il vise à permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres au sein de l'espace urbanisé, et d'autre part, il entend fixer le cadre réglementaire permettant une évolution maîtrisée de la ville, pour répondre aux besoins des habitants notamment sur les possibilités d'extension et d'aménagement des constructions.

La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville

Le projet communal vise à préserver, renforcer et connecter les pôles de centralité de la commune : les centres historiques de Saint-Nom et de la Bretèche ainsi que le « centre village » qui s'est développé entre ces deux pôles.
Il vise à assurer la restructuration des espaces situés entre ces pôles, notamment le long de l'avenue des Platanes pour y affirmer une continuité urbaine, paysagère et fonctionnelle.
Le projet communal intègre également la valorisation des entrées de ville, notamment en affirmant le caractère rural de la commune. Il s'agit de marquer une transition entre les espaces agricoles d'un côté et les espaces urbanisés de l'autre, tout en traitant les franges.

Le développement rural

Enfin, le projet de PLU s'attache à assurer le développement rural de Saint-Nom-la-Bretèche qui s'appuie sur deux composantes. Il s'agit, d'une part, du maintien de l'activité agricole dans sa diversité et du renforcement des échanges entre agriculteurs et habitants et, d'autre part, de l'appropriation par chacun des espaces agricoles, naturels et paysagers qui participent de l'identité de la commune.

1.1.2 ... L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

En stoppant les extensions urbaines, le projet de PLU s'inscrit dans la préservation des espaces naturels.
En outre, il préserve les espaces agricoles et forestiers et favorise le développement des activités économiques qui leurs sont liées, par exemple, en limitant le morcellement des terres agricoles, ou encore en permettant l'évolution du bâti agricole pour assurer une diversification des activités agricoles, en réponse aux préoccupations actuelles.

La protection des sites, des milieux et paysages naturels

Le projet de PLU intègre la protection du patrimoine naturel et paysager de Saint-Nom-la-Bretèche (ZNIEFF, protection des espaces naturels du SDRIF, sites classés de la Plaine de Versailles...) et, au-delà, vise la préservation des milieux et espèces remarquables identifiés sur le territoire (majeure partie des milieux humides, connexions écologiques, protection des lisières forestières,... lutte contre les espèces invasives...).
Sur le plan paysager, le projet de PLU porte son attention sur la préservation des espaces ou éléments remarquables tant dans le grand paysage que dans le paysage urbain. Au-delà, il s'attache également à les mettre en valeur et à intensifier les

échanges entre les différents types d'espaces de la commune (urbain, naturel, agricole, paysager...), en s'appuyant sur la préservation et la valorisation des perspectives paysagères notamment.

1.1.3 ... La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

Saint-Nom-la-Bretèche possède un patrimoine historique de qualité s'appuyant sur une trame urbaine traditionnelle le long des voies anciennes (avenue des Platanes, route de Saint-Germain, route du Valmartin, boulevard des Plants, avenue du Général de Gaulle...), des grandes propriétés (château de la Bretèche, maisons bourgeoises et leurs parcs et jardins...), des fermes historiques et des maisons rurales traditionnelles.
Le projet de PLU attache une grande importance à leur préservation tant sur le plan urbain (implantation des constructions, morphologie urbaine...) qu'architectural (identification et protection des éléments remarquables du patrimoine bâti).
Au-delà de ces éléments historiques, le cadre urbain de Saint-Nom-la-Bretèche s'est constitué à partir de grandes opérations d'habitat essentiellement individuel de la seconde partie du 20ème siècle. Le projet de PLU entend préserver l'unité urbaine, architecturale et paysagère de ces opérations qui en constitue l'intérêt principal.
Toutefois, il ne vise pas à figer le cadre urbain de Saint-Nom-la-Bretèche qu'il soit historique ou moderne, mais à permettre son évolution maîtrisée, dans le respect de ses caractéristiques et de son environnement.

1.2 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

Le projet de PLU entend favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers de Saint-Nom-la-Bretèche, non seulement du centre-ville où la diversité des fonctions est indispensable pour conforter la centralité, mais aussi dans l'ensemble de l'espace urbanisé en permettant, par exemple, l'implantation de micro-entreprises au sein des quartiers à dominante d'habitat.
Ainsi, en soutenant le développement économique et en encourageant la mixité des fonctions urbaines, le projet de Saint-Nom-la-Bretèche répond au principe de mixité fonctionnelle garant d'un développement durable du territoire.
Le développement de Saint-Nom-la-Bretèche passe également par une diversification des activités économiques et une valorisation des potentiels du territoire. C'est dans ce sens que le projet entend soutenir les activités touristiques et de loisirs, notamment en valorisant les sites remarquables sur les plans naturels, culturels et paysagers. De même, le projet de PLU soutien le maintien et le développement d'activités agricoles diversifiées.
Par ailleurs, il vise à satisfaire les besoins en logements des populations actuelles et futures. La nécessaire diversification du parc de logements mise en exergue dans le diagnostic est inscrite au projet du PLU qui promeut la création de petits logements, de logements intermédiaires à destination notamment des jeunes ménages et des personnes âgées... dans le cadre de formes urbaines innovantes et durables (habitat individuel dense, habitat intermédiaire, petit collectif, urbanisme durable...).
Le projet entend également améliorer la qualité de vie des habitants en confortant l'offre en équipements notamment à destination des personnes âgées et des familles.

1.3 La préservation de l'environnement

1.3.1 La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

A partir de ses orientations visant le développement des déplacements doux (pédestres, cyclistes), le PADD de Saint-Nom-la-Bretèche vise à limiter voire réduire les émissions de gaz à effet de serre largement imputables aux véhicules motorisés. Ainsi, il inscrit l'aménagement et la réorganisation des espaces publics pour un meilleur partage de la voirie en faveur des circulations douces.
Par ailleurs, par le renouvellement et la densification des espaces urbanisés qu'il permet, le projet de PLU entend améliorer la maîtrise des dépenses énergétiques en limitant les distances de déplacements, en favorisant des équipements communs et des dessertes en réseau plus courtes (eau, énergie, collecte des ordures ménagères...).
Le projet vise à introduire des démarches environnementales et à favoriser les aménagements durables et de qualité, tant dans la trame urbaine existante que dans les nouvelles opérations afin de limiter les dépenses énergétiques dans les constructions en permettant l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermie...).

1.3.2 La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts

La prise en compte de la gestion des eaux et de la protection contre les pollutions constitue une des composantes essentielles du projet de PLU, pour une qualité renforcée de la ressource, dans le respect des orientations du SAGE en cours de révision.
De même, au-delà de la protection des espaces naturels et des milieux remarquables, le projet vise la préservation voire le renforcement de la biodiversité en confortant la trame verte et paysagère au sein du tissu urbanisé (préservation et création de cœurs d'îlots paysagers, haies végétales, espaces publics végétalisés...).

1.3.3 La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le projet de PLU porte une attention particulière à la préservation des continuités écologiques identifiées dans les études préalables à la révision du SDRIF et par des repérages sur le terrain.
Leur préservation est inscrite graphiquement sur la carte des orientations du PADD.

1.3.4 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Le PADD vise la prise en compte et la réduction des nuisances et des risques impactant le territoire communal. Il s'agit plus particulièrement des risques de retrait-gonflement des argiles qui font l'objet d'un plan de prévention des risques approuvé le 12 mai 2012, des risques de mouvements de terrains ainsi que des risques d'érosion, de coulées de boues ou de ruissellement, localisés graphiquement sur l'une des carte d'orientations du PADD.

2 Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

La traduction du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement du PLU conduit à revoir en grande partie la délimitation des zones ainsi que les règles applicables du PLU approuvé le 13 février 2007, ayant fait l'objet d'une procédure de modification le 27 novembre 2008 puis d'une modification simplifiée le 25 mars 2010.

L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis 2007, les lois Grenelle notamment.
Conformément à l'article R. 123-4 du code de l'urbanisme, l'ensemble du territoire communal de Saint-Nom-la-Bretèche est couvert par un règlement qui délimite trois types de zones dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Les zones urbaines sont dites « zones U » : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 123-5 du code de l'urbanisme) ;
- Les zones agricoles sont dites « zones A » : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7 du code de l'urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R. 123-8 du code de l'urbanisme).

La révision du PLU de Saint-Nom-la-Bretèche a généré la suppression des zones à urbaniser (AU) du PLU de 2007.

Les zones sont définies sur les documents graphiques, pièces n°5 du dossier de PLU.

2.1 Les grands principes du règlement

2.1.1 Quatorze articles pouvant être réglementés

Le règlement compte quatorze articles qui peuvent être réglementés pour chacune des zones définies dans le PLU.
Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).
Dans les zones naturelles et forestières N, *« le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de constructions permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone »* (article R. 123-9 du code de l'urbanisme). Aussi, en plus des articles obligatoires 6 et 7, les articles 9, 10 et 14 gérant la hauteur et la densité des constructions sont également réglementés en zone N du PLU.

L'article 5 est soumis à condition depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 : la superficie minimale des terrains constructibles peut être réglementée *« lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée »* (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).
Néanmoins, le PLU de 2007 réglemente l'article 5 dans les zones UC, UD, AUcd et A pour des motifs divers : en zone UC pour « conserver une certaine homogénéité dans le parcellaire », en zone UD pour « préserver l'urbanisation traditionnelle de la zone », en zone AUcd pour « garantir l'intérêt paysagé de la zone », en zone A pour assurer « l'implantation d'une exploitation agricole dans de bonnes conditions ».
La révision de PLU a limité l'a règlementation de l'article 5. La règle de PLU de 2007 est uniquement reconduite dans la zone A pour des raisons de paysage et de l'absence de desserte par un réseau d'assainissement collectif.
Sur les autres zones concernées, soit il a été considéré, au regard notamment du diagnostic territorial réalisé dans le cadre de la présente révision du PLU, que la règlementation de l'article 5 ne se justifiait pas, soit, dans les zones pouvant justifier de la réglementation de l'article 5, les autres articles du règlement ainsi que les

espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ont été utilisés car plus adaptés pour gérer le paysage.

2.1.2 Neuf catégories définies par le code de l'urbanisme

Les règles édictées *« peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »* (article R. 123-9 du code de l'urbanisme). Ainsi, seules ces catégories de constructions définies par le code de l'urbanisme peuvent être réglementées.
Afin de faciliter la compréhension par tous, un lexique est intégré au règlement, pièce n°6 du dossier de PLU, et précise le sens donné à chacune de ces catégories.

2.1.3 Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement

Un certain nombre de règles du PLU est commun à toutes les zones urbaines, notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, de la prise en compte dans les aménagements et les constructions des problématiques environnementales du développement durable.

L'article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès des voies ouvertes au public

Pour assurer une bonne desserte, le PLU impose à l'article 3, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles. Les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets ménagers.
En outre, dans les zones mixtes et résidentielles UA, UB, UC, UD et UP, le règlement impose que toute nouvelle voie de desserte soit raccordée à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, et qu'elle prenne en compte la circulation des piétons et des cycles.

L'article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Le règlement prescrit que toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'il existe.
De plus, l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas être entravé et le règlement impose, pour les terrains de plus de 1000 m², que les eaux pluviales soient régulées à la parcelle afin de limiter le ruissellement à 1l/s/ha, conformément aux prescriptions de la Commission Locale de l'Eau.
Sur les aires de stationnement, le règlement prescrit la mise en place d'un système de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes.
Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif (secteurs UPa, zones N et A au PLU), la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est imposé.
Enfin, le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

L'article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Le PLU fixe une superficie minimale de terrain à l'article 5 uniquement en zone A pour des raisons de paysage et d'absence de desserte par un réseau d'assainissement collectif. La règle reconduit celle du PLU de 2007.
Contrairement au PLU de 2007, la superficie minimale de terrain n'est pas réglementée sur les autres secteurs de la commune (Cf. 2.1.2 Neuf catégories définies par le code de l'urbanisme, page 190).

L'article 11 : l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Afin d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable et de préservation de l'environnement, le PLU révisé introduit une nouvelle disposition par rapport au PLU de 2007. A l'article 11, concernant l'aspect extérieur des constructions, il permet de lever les dispositions réglementées en cas d'architecture bioclimatique, de construction utilisant des technologies nouvelles ou de toiture-terrasse végétalisée,

sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions traditionnelles existantes.
De plus, dans les zones naturelles et agricoles, le règlement impose la prise en compte des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.
Par ailleurs, le PLU règlemente l'implantation des citernes, des paraboles..., des capteurs solaires, des boîtes aux lettres et des coffrets des concessionnaires, afin de limiter leur impact dans le paysage urbain et d'assurer leur intégration dans l'environnement.

2.1.4 Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain

Le projet communal définit, au travers du PADD, les différentes affectations du territoire.

Les articles 1 et 2 du règlement fixent les interdictions de construire et les constructions soumises à des conditions particulières au regard du PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et du rôle de chacune des zones dans les espaces urbanisés (centre ville, dominante résidentielle, dominante d'activités,...).

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les plantations. Les règles sont définies en fonction de l'image urbaine que l'on cherche à préserver ou à générer dans chacune des zones.

Les règles du PLU fixent les distances des constructions par rapport aux emprises publiques (article 6) et aux limites séparatives (article 7) ainsi que l'emprise au sol (article 9) pour encourager la densification des secteurs proches des commerces et des équipements et pour maintenir d'avantage d'espaces libres dans les secteurs en marge des pôles de centralité.

La règle de hauteur (article 10) contribue très largement à qualifier le paysage urbain et permet de fixer, en complément des articles précédents, l'intensité du bâti.

Outre la hauteur du bâti, l'aspect extérieur des constructions (article 11) contribue très largement à la qualité du paysage urbain. Les règles fixées dans le PLU ont pour but de permettre la préservation du patrimoine bâti dans les secteurs où celle-ci se justifie, et de permettre la réalisation de constructions architecturalement de leur époque. De plus, cet article prescrit des règles pour l'aménagement des abords des constructions.
Dans le souci de gérer qualitativement l'espace public, une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui, très prégnantes dans le paysage, plus encore parfois que les constructions, déterminent fortement la qualité des ambiances urbaines. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage de la rue.

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose que le stationnement (article 12) soit obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle. Des normes sont fixées en fonction de la nature des constructions (habitat, bureaux, commerces, activités, équipements...) et de leur dimensionnement (surface de plancher).
Concernant l'habitat, les normes de stationnement varient selon les zones, notamment en fonction de leur densité bâtie et de leur proximité avec le centre ville.
De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et ainsi limiter la consommation d'énergie et la pollution de l'air.

Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain : plus l'on s'éloigne du centre ville, plus l'emprise au sol des constructions sera limitée pour étendre les espaces verts ou paysagers.
Les espaces libres, aire de jeux et plantations sont réglementés à l'article 13 de la même façon dans l'ensemble des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD et UP) ainsi que dans la zone spécifiquement destinée aux équipements publics et d'intérêts collectifs (UE).
La règle diffère pour la zone UX accueillant des constructions plus imposantes et nécessitant un paysagement plus fort des espaces libres. Le traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives et des marges de retrait par rapport à l'alignement de la voie y est notamment réglementé. De même, la règlementation de l'article 13 de la zone agricole fixe des prescriptions de paysagement aux abords des bâtiments du fait non seulement de leur dimensionnement, mais aussi de leur forte visibilité dans le paysage non construit de la plaine agricole.

Le règlement du PLU fixe également une liste de végétaux préconisés sur Saint-Nom-la-Bretèche afin de limiter les espèces invasives et de préserver le patrimoine naturel de la commune.

En plus de l'emprise au sol qui détermine la proportion entre les « pleins » et les « vides » et l'article 13 qui réglemente les plantations, le règlement protège également, au travers de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique qu'il s'agisse d'éléments bâtis, d'espaces ou d'arbres particuliers.

2.2 Les zones urbaines

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.
Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en terme de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.
Le territoire urbanisé de Saint-Nom-la-Bretèche est découpé en sept zones aux documents graphiques du PLU : les zones UA, UB, UC, UD, UP sont à vocation mixte, la zone UE à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et la zone UX à vocation d'activités économiques.
Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

2.2.1 La zone UA

Caractéristiques générales de la zone

La zone UA correspond au centre bourg de la commune et ses abords.
Elle regroupe le centre historique de Saint-Nom, le tissu traditionnel de la Bretèche, le « centre village » implanté à mi-chemin entre les hameaux de Saint-Nom et de la Bretèche ainsi que le tissu mixte qui s'est développé sur leurs abords.
Elle s'étend de part et d'autre des axes structurants de la commune (l'avenue du Général de Gaulle d'une part et l'avenue des Platanes et la route de Saint-Germain d'autre part).
Le découpage de cette zone qui regroupe une mixité de fonctions (commerces, habitat, services, équipements...) vise à relier les pôles de centralité entre eux afin de conforter le dynamisme du centre bourg et de renforcer le rôle de pôle local de la commune.

Le secteur UAa regroupe les pôles de centralité de la commune : les centres-bourgs de Saint-Nom et de la Bretèche ainsi que le centre administratif autour du « centre village ».
Le tissu historique qui s'y trouve est composé de constructions implantées le plus souvent en continuité, à l'alignement des voies, ou reliées par des murs en pierre, derrière lesquels on aperçoit des espaces jardinés et arborés. Le « centre village » reprend certains codes de l'architecture traditionnelle tels que l'implantation des constructions à l'alignement des voies...

Le secteur UAb regroupe le tissu mixte hétérogène qui s'est développé souvent au coup par coup autour des pôles de centralité. Il se compose de maisons rurales, de quelques immeubles collectifs et de constructions pavillonnaires. Les constructions sont implantées de façon diversifiée, sur l'alignement des voies ou en retrait, sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte ou au milieu de la parcelle.

Le PLU vise à préserver et prolonger les caractéristiques du tissu traditionnel en raison de son intérêt architectural et urbain et de sa capacité à accueillir une diversité fonctionnelle. Aussi, il encourage la restructuration paysagère du tissu pavillonnaire, en favorisant des constructions nouvelles ou des extensions qui renouent avec les caractéristiques d'implantation du tissu urbain situé en cœur de bourg.

Par ailleurs, à l'écart du centre bourg, le secteur UAc englobe les cœurs des hameaux historiques du Valmartin et de la Tuilerie. Du fait de leurs caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères semblables à celle du tissu traditionnel du bourg, ces secteurs ont été inclus dans la zone UA. Toutefois, les fonctions qu'ils regroupent sont moins diversifiées et vectrices de centralité que dans le centre bourg, c'est pourquoi ils constituent un secteur de la zone UA.
Le PLU vise à préserver et étendre leurs caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.

La zone UA regroupe la majeure partie de la zone UA du PLU de 2007, l'ensemble des zones UB, UD et AUCpm ainsi qu'une partie des zones UC et UL (Cf. 2.5.1 Evolution des zones du PLU, page 211).
Elle recouvre également des terrains classés en zone agricole A sur la ferme du Valmartin et ses abords pour permettre une valorisation du site en cas de cessation de l'activité agricole. Les possibilités d'évolution du bâti existant et de constructibilité du site sont encadrées par l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 et l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).
Par ailleurs, des terrains classés en zone N au PLU de 2007 sont également intégrés en zone UA, puisqu'il s'agit de secteurs urbanisés et en partie construits. Néanmoins, la préservation du bâti historique qui s'y trouve et des espaces paysagers remarquables est assurée par l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

La zone UA est concernée par les trois orientations d'aménagement et de programmation du PLU (Cf. 3. La justification des orientations d'aménagement et de programmation, page 219).

Le PLU identifie les espaces paysagers et les éléments du patrimoine bâti qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 2, 11 et 13 (Cf. 2.7

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

De plus, les sentiers piétonniers sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme et protégés à l'article 1 du règlement (Cf. 2.8 Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme).

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UA, les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains qui encourage la mixité fonctionnelle.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites (article 1). Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain :

- Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés mais soumis à condition à l'article 2.
Les commerces et les petites activités artisanales sont autorisés sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. En effet, ces modes d'occupation des sols sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale mais le règlement limite leur surface pour éviter que s'implantent de trop grandes surfaces commerciales ou artisanales qui n'ont pas leur place en centre ville.
Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du noyau historique et à les développer sur l'ensemble du périmètre de la zone. L'une des principales caractéristiques de ce tissu urbain est qu'il est continu, implanté à l'alignement sur rue, ou que l'alignement soit constitué par un mur de clôture.

Dans toute la zone, les règles d'implantation des constructions (articles 6 et 7), imposent de conforter cette caractéristique urbaine : implantation des constructions à l'alignement des voies pour préserver et étendre sur toute la zone cette qualité urbaine traditionnelle. Néanmoins, dans le secteur concerné par l'OAP n°1, un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement est autorisé.
Par ailleurs, le PLU prévoit, aux abords des voies structurantes (avenue des Platanes, rue Charles de Gaulle) et des rues Guitel et de la Fontaines des Vaux, une implantation des constructions sur le retrait figurant aux documents graphiques du PLU afin de poursuivre les implantations actuelles des constructions, et pour permettre une requalification des espaces situés en avant des constructions.
Cette implantation n'était pas imposée au PLU de 2007 qui permettait aussi une implantation en retrait de 3 ou 5 m maximum.
En outre, le PLU contraint l'implantation des constructions dans une bande de 15 mètres depuis l'alignement ou le retrait graphique afin de préserver les cœurs d'îlots en empêchant les constructions en second rang.
Le PLU impose à l'article 7 l'implantation des constructions sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public). Le retrait des constructions par rapport à l'une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte est autorisé pour préserver ou créer un espace libre (cour ou jardin). La distance minimale de retrait est fixée en fonction de la présence d'ouvertures sur la façade et de la hauteur de la construction.

La règle de l'article 7 est simplifiée par rapport à celle du PLU de 2007 qui variait en fonction de bandes de profondeur du terrain et de la hauteur des constructions à l'adossement.

Afin de maîtriser les vis-à-vis entre les constructions dans cette zone historique assez dense et composée de constructions élevées, l'article 8 est règlementé. Les distances minimales sont supérieures à celle du PLU de 2007 jugée trop faibles pour préserver des espaces privatifs de qualité.

Les règles régissant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (article 11) visent la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales historiques de Saint-Nom-la-Bretèche.
La clôture en bordure de voie, composée d'un mur en pierres apparentes ou d'un muret surmonté d'une grille permet une unité de traitement de l'espace public.
En limites séparatives, les murs pleins et les haies végétales sont autorisés. Ces dispositions permettent de préserver ou d'introduire des végétaux (clôtures végétales, arbres derrière un mur...) dans un tissu urbain à dominante minérale.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation qui fixe les grandes orientations du projet, des règles spécifiques sont fixées au règlement de la zone UA aux articles 2, 3, 6, 10, 12, 13 et 14 (Cf. 3. La justification des orientations d'aménagement et de programmation, page 219).

Justification des règles des secteurs UAa, UAb et UAc

Les règles des secteurs de la zone UA diffèrent aux articles 9, 10 et 14.

Pour encourager la mixité fonctionnelle, l'emprise au sol maximale autorisée (article 9) fixée à 50 % en zone UAa et 40 % en UAb est portée à 65 % de la superficie de l'unité foncière en cas de création de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée en UAa et à 50 % en UAb. Cette article n'était pas règlementé dans la zone UA du PLU de 2007.
Du fait de l'éloignement des pôles de centralité des secteurs classés en UAc, leur emprise au sol est limitée à 30 %, taux légèrement supérieur à celui du PLU de 2007 limité à 25 et 15 % en zones UC et UD.

La hauteur maximale des constructions (article 10) pour les toitures à pentes est fixée à 10 mètres en UAa correspondant à la hauteur des constructions traditionnelles composées d'un rez-de-chaussée, de 2 étages et de combles et à 9 mètres en UAb et UAc (rez-de-chaussée, 1 étage et combles habitables).
Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toitures terrasses pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 7 mètres dans l'ensemble de la zone UA.
La règle de hauteur n'est pas imposée pour l'aménagement et l'extension des constructions qui seraient aujourd'hui plus élevées. Dans ce cas, la hauteur des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être maintenue.

Le PLU règlemente l'article 14 dans la zone UA en augmentant légèrement les COS définis au PLU de 2007 pour offrir des possibilités de densification, par ailleurs largement maîtrisées par les autres articles du règlement (article 6, 7, 8, 9, 10...).
Le niveau du COS diminue en fonction de la proximité des pôles de centralités : de 0,5 dans les trois secteurs de centralité en UAa, à 0,4 autour en secteur UAb, puis 0,3 dans les hameaux de la Tuilerie et du Valmartin en secteur UAc. Néanmoins, étant donné que ces COS sont inférieurs au tissu traditionnel de la commune, le PLU permet la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher.

2.2.2 La zone UB

Caractéristiques générales de la zone

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires qui se sont développées autour de la zone de centralité.

Le secteur UBa regroupe le tissu qui s'est créé au cours des évolutions urbaines récentes, au coup par coup, au gré des opportunités foncières. Il se compose de constructions pavillonnaires implantées en retrait de l'alignement, souvent au milieu de la parcelle.

Le secteur UBb regroupe deux opérations groupées d'habitat individuel qui se caractérisent par une densité bâtie importante, proche de celle du centre bourg. Elles sont situées :

- dans la partie sud-ouest du quartier Parc de Galie ;
- dans la partie nord de l'allée des Plantiers du Roy.

Ces opérations s'identifient du reste du tissu pavillonnaire de la commune non seulement par leur forte densité bâtie mais aussi par leur composition urbaine qui réutilise certaines caractéristiques du tissu traditionnel. Les constructions, implantées sur un parcellaire étroit ou en lanières, sont accolées deux à deux ou en bandes.

Le PLU vise à prolonger les caractéristiques du tissu traditionnel dans une densité bâtie moins forte que celle de la zone centrale UA et à encourager la restructuration paysagère du tissu pavillonnaire, en permettant des constructions nouvelles ou des extensions qui renouent avec les caractéristiques d'implantation du tissu urbain traditionnel.
Il vise également à préserver le caractère originel des opérations groupées classées en secteur UBb.

La zone UB regroupe une partie des zones UA et UC du PLU de 2007 (Cf. 2.5.1 Evolution des zones du PLU, page 211). Elle intègre également des terrains classés en zone N au PLU de 2007 correspondant aux espaces collectifs végétalisés de l'opération du Parc de Galie. Ces terrains étant aménagés et desservis par les réseaux, ils sont désormais considérés comme des espaces urbanisés. Néanmoins, leur protection est assurée avec l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

La zone UB est inscrite en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux sur un secteur très réduit situé sur les espaces paysagers de l'opération du parc de Galie.

Le PLU identifie les espaces paysagers et les éléments du patrimoine bâti qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 2, 11 et 13 (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).
Dans les espaces paysagers protégés du secteur UBb situés en partie dans la zone UC du PEB, toute construction est interdite.

De plus, les sentiers piétonniers sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme et protégés à l'article 1 du règlement (Cf. 2.8 Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme).

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UB, les règles du PLU (articles 1 et 2) visent à permettre une diversité fonctionnelle compatible avec l'habitat.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites (article 1). Il s'agit des installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain ainsi que les commerces pour concentrer leur implantation en zone centrale UA.

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés mais soumis à condition (article 2), pour garantir la mixité fonctionnelle.

Les petites activités artisanales sont permises sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain.
Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à permettre le renouvellement urbain tout en préservant la qualité paysagère des quartiers.
Les règles définissant la structure du paysage urbain (implantation par rapport à la rue, aux limites de propriété voisines, emprise de la construction sur la parcelle...) visent à permettre la densification en continuité avec le tissu urbain du centre historique, dans une densité plus limitée.

Aujourd'hui, les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques, à l'exception de l'opération groupée du Parc de Galie. La règle de l'article 6 permet soit de poursuivre cette caractéristique ou bien de reproduire les implantations à l'alignement du tissu historique pour assurer une plus forte structuration du paysage urbain.
Dans cette démarche, le PLU prévoit, aux abords de la rue de la Fontaine des Vaux, une implantation des constructions sur le retrait inscrit aux documents graphiques pour poursuivre les implantations actuelles des constructions.
Une bande constructible d'une profondeur de 20 mètres permet de maîtriser la densification en empêchant notamment les constructions en second rang, et de préserver les cœurs d'îlots en jardin.
Pour favoriser la densification de la zone et une meilleure structuration de l'espace urbain, les constructions s'implanteront obligatoirement sur l'une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (article 7), à l'exception des extensions des constructions pour lesquelles la règle est plus souple (sur la limite ou en retrait).
Le retrait des constructions par rapport à l'une des deux limites aboutissant à la voie de desserte est toutefois autorisé pour préserver ou créer un espace libre (cour ou jardin).

Afin de maîtriser les vis-à-vis entre les constructions, l'article 8 est règlementé.

L'emprise au sol fixée à 35 % de l'unité foncière à l'article 9 est légèrement plus importante que celles de la zone UC au PLU de 2007 (25 et 15 %) pour permettre une densification du bâti en secteur UBa. Néanmoins, cette règle permet de limiter les possibilités de densification de l'opération du parc de Galie classée en secteur UBb déjà assez dense au regard de sa situation en limite des espaces urbanisés de la commune.

Le règlement fixe, à l'article 10, une hauteur maximale à 10 mètres au faîtage pour les toitures à pente pour permettre la réalisation de constructions de 2 niveaux (R+1+combles). Cette hauteur maximale est légèrement plus importante que celle du PLU de 2007 (8,60 mètres) pour être davantage en cohérence avec la réalité du terrain et permettre la création de constructions reprenant les volumétries traditionnelles.
Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toitures terrasses ou à faible pente dont la hauteur maximale est portée à 7 mètres (R+1), niveau légèrement plus élevé que celui du PLU de 2007 (6,30 mètres).

Le PLU règlemente l'article 14 dans la zone UB en augmentant légèrement le niveau du COS défini au PLU de 2007 pour offrir des possibilités de densification, par ailleurs néanmoins maîtrisées par les autres articles du règlement (article 6, 7, 8, 9, 10...). Le COS est fixé à 0,4 reconduisant la règle du secteur UAa du PLU de 2007 et est supérieur à ceux des secteurs de la zone UC du PLU de 2007 (0,25 et 0,15).

Justification des règles des secteurs UBa et UBb

Les règles des secteurs de la zone UB diffèrent aux articles 1, 2 et 11, notamment pour prendre en compte les modes d'urbanisation des quartiers, au coup par coup ou dans le cadre d'opérations groupées.

La règle afférente aux espaces paysagers protégés au titre de l'artcile L. 123.1.5 7° du code de l'urbanisme est plus stricte en zone UBb qu'en zone UBa aux articles 1 et 2 afin de contrer toute possibilité d'urbanisation sur les espaces collectifs du parc de Galie situés en limite de la plaine agricole et classés en zone N au PLU du 2007.

Sur ce secteur de transition entre le centre ville et le tissu pavillonnaire, le règlement est assez souple sur les types de clôtures autorisés en secteur UBa (article 11). Les murs et les haies végétales sont permis tant en bordure de voie qu'en limites séparatives. Les murets surmontés d'une grille sont également autorisés en bordure de voie.
Néanmoins, dans les opérations d'ensemble classées en zone UBb où la qualité paysagère tient beaucoup de l'unité d'ensemble des clôtures et de l'aspect extérieur des constructions, le règlement impose le respect des caractéristiques d'origine des opérations.

2.2.3 La zone UC

Caractéristiques générales de la zone

La zone UC regroupe la majeure partie des développements urbains réalisés durant la seconde moitié du 20ème siècle qui occupent plus de la moitié des espaces urbanisés de la commune.
Il s'agit d'un tissu pavillonnaire composé à la fois d'opérations d'ensemble et de découpages parcellaires au gré des opportunités foncières.

La zone UC à vocation principale d'habitat vise à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères du tissu pavillonnaire tout en permettant sa densification maîtrisée et une plus grande mixité fonctionnelle en lien avec l'habitat (professions libérales, bureaux à domicile,...).

Elle est divisée en quatre secteurs UCa, UCb, UCc et UCd se différenciant par leurs caractéristiques urbaines, architecturales et/ou paysagères ou leur capacité à évoluer.
Les secteurs UCa et UCb englobent des opérations groupées, alors que les secteurs UCc et UCd regroupent un tissu pavillonnaire implanté au coup par coup.

Le secteur UCa correspond aux opérations groupées présentant une densité bâtie assez importante et un paysage urbain structuré par l'implantation des constructions à l'alignement des voies et/ou sur une des limites séparatives. Il s'agit de la partie sud-est de la résidence du Parc de Galie, de la résidence des Vergers du Château (rues A-J de Pomereu et J-C Richard), des abords de la rue de la Pommeraie à l'exception des constructions implantées le long de la route de Saint-Germain et de la partie ouest de la rue A. Rimbaud (entre la route des Deux Croix et l'espace culturel et sportif).

Le secteur UCb englobe les grandes opérations groupées d'habitat pavillonnaire des résidences du Pré Saint-Nom, du domaine de la Fontaine et des Hauts de Chavenay. Elles présentent des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères d'ensemble spécifiques à chacune d'entre elles qui participent de leur identité. Ainsi, chacune possède un modèle architectural décliné en plusieurs variantes ; la résidence du Pré-Saint-Nom se caractérise par son inspiration

« Louisiane », alors que celle du domaine de la Fontaine se rapproche de l'architecture traditionnelle et celle des Hauts de Chavenay s'appuie sur une architecture plus contemporaine. Le PLU vise à préserver et valoriser les caractéristiques originelles de chaque opération tout en permettant leur densification maîtrisée.

Les secteurs UCc et UCd regroupent un tissu pavillonnaire implanté soit au coup par coup au gré des opportunités foncières, soit dans le cadre de petites opérations (divisions de parcelles ou petits lotissements). Les modes d'implantation des constructions comme les caractéristiques architecturales et la densité bâtie y sont diversifiés.
Les deux secteurs se distinguent par leurs situations différentes dans la ville. Le secteur UCc s'inscrit dans l'espace urbanisé qui s'est développé autour du centre bourg, alors que le secteur UCd est localisé dans le hameau du Valmartin. Le PLU offre de plus grandes possibilités de densification en UCc à proximité de centre bourg qu'en UCd à l'écart des pôles de centralité.

La zone UC regroupe la majeure partie de la zone UC du PLU de 2007 (Cf. 2.5.1 Evolution des zones du PLU, page 211).

Elle intègre également des terrains classés en zone N au PLU de 2007 correspondant aux espaces collectifs paysagers des opérations groupées d'habitat pavillonnaire. Ces terrains étant aménagés et desservis par les réseaux, ils sont désormais considérés comme des espaces urbanisés et classés en zone urbaine au PLU révisé. Néanmoins, leur protection est assurée par l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).
De plus, la zone UC intègre des terrains classés en zone A au PLU de 2007 correspondant aux délaissés routiers de la RD307 sur laquelle l'activité agricole n'est plus viable compte tenu de la superficie des parcelles restantes.

La zone UC est inscrite en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay Villepreux sur une partie de la résidence du Vallon de Chavenay classée en zone UCb au PLU.
En outre, le secteur UCb est concerné par un risque de mouvements de terrain, aussi le règlement impose que tout projet d'aménagement ou de construction devra faire l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières.

Le PLU identifie les espaces paysagers qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 2 et 13 (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

De plus, les sentiers piétonniers sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme et protégés à l'article 1 du règlement (Cf. 2.8 Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme).

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UC, les règles du PLU (articles 1 et 2) visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites (article 1). Il s'agit des installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain, ainsi que les commerces pour favoriser leur implantation en zone centrale UA.

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés mais soumis à condition (article 2), pour garantir la mixité fonctionnelle.
Les petites activités artisanales sont permises sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. De plus, les bureaux sont autorisés au sein les constructions existantes ou en extension de celle-ci.
Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à permettre le renouvellement urbain, la densification ainsi qu'à améliorer et restructurer le paysage urbain.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) sont assez souples pour permettre, soit de poursuivre les implantations d'origine des opérations en retrait de l'alignement, soit une plus forte structuration de l'espace public en autorisant l'implantation à l'alignement des voies. Dans cette démarche, le PLU prévoit, aux abords de la rue Charles de Gaulle, une implantation des constructions sur le retrait inscrit aux documents graphiques pour poursuivre les implantations actuelles des constructions sur ce secteur d'entrée de ville.

Les autres règles visant à maîtriser la densification de la zone, il n'est pas fixé de règle à l'article 8.

Justification des règles des secteurs UCa, UCb, UCc et UCd

Les règles des secteurs de la zone UC diffèrent aux articles 7, 9, 10, 11 et 14 selon leurs caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères et/ou leur capacité à évoluer.

Dans les secteurs UCb, UCc et UCd où les constructions sont implantées soit en retrait, soit sur une des limites séparatives, la règle de l'article 7 maintient ces deux possibilités, permettant ainsi une densification des quartiers tout en préservant des espaces libres végétalisés puisque l'implantation sur la limite séparative n'est autorisée que sur une seule des limites aboutissant à l'espace de desserte.
Dans le secteur UCa où les constructions sont implantées sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, le règlement vise à maintenir cette caractéristique.

L'emprise au sol actuelle de la majeure partie des constructions est variable d'un secteur à l'autre, du plus dense en secteur UCa, au moins dense en UCd. Le PLU a règlementé l'article 9 en maintenant ce gradient de densité pour offrir des possibilités de densification dans la majeure partie des quartiers pavillonnaires tout en la limitant dans des secteurs éloignés des pôles de centralité.

Néanmoins, pour ne pas empêcher les aménagements intérieurs tels que les aménagements de combles, cette règle ne s'applique pas pour les aménagements sans extension ni modification du volume des constructions existantes.

A l'article 10, dans les secteurs UCa, UCb et UCc, la hauteur des constructions, fixée à 9 mètres pour les toitures à pente, permet de construire 2 niveaux (R+1+combles). Elle est rapportée à 7 mètres pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente afin de préserver une hauteur maximale de façade semblable dans l'ensemble de la zone et préserver le paysage urbain des quartiers.
La hauteur des constructions est réduite dans le secteur UCd situé dans le hameau du Valmartin, à l'écart des pôles de centralité.
Cette variation des hauteurs en fonction de la situation des quartiers dans la ville est un apport par rapport au PLU de 2007 qui appliquait une hauteur maximale sur l'ensemble des secteurs de la zone UC.

Le PLU règlemente l'article 14 dans la zone UC en reconduisant globalement les COS définis au PLU de 2007.

2.2.4 La zone UD

Caractéristiques générales de la zone

La zone UD regroupe les opérations groupées d'habitat majoritairement individuel implantées sur un parcellaire unique. La zone UD à vocation principale d'habitat vise à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères des quartiers.

Elle se décompose en trois secteurs aux caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales différentes. Le secteur UDa regroupe des opérations à la composition urbaine et architecturale atypique alors que les secteurs UDb et UDc englobent un tissu pavillonnaire plus « banal », seules leurs situations par rapport au centre bourg les différencie.

Le secteur UDa concerne la résidence du Clos Salibert qui présente une composition urbaine spécifique reprenant certains codes urbains du tissu traditionnel villageois et qui possède une mixité d'habitat individuel et collectif.
Le quartier du Verger qui présente également une composition urbaine et une architecture contemporaine particulières est également intégré dans ce secteur, ainsi que la résidence des Paulownias situé à proximité immédiate du centre ville.
Le PLU vise à préserver les qualités urbaines et paysagères de ces opérations ainsi que leurs caractéristiques architecturales d'origine qui participent de leur identité.

Le secteur UDb englobe deux opérations situées au hameau du Valmartin, l'une est desservie par la rue du Valmartin et l'autre par la route de Sainte-Gemme. Du fait de leur éloignement par rapport au centre bourg, les possibilités de densification y restent limitées dans le cadre du PLU.

La zone UD regroupe des parties des zones UA et UC du PLU de 2007 (Cf. 2.5.1 Evolution des zones du PLU, page 211).

Le PLU identifie les espaces paysagers qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 2 et 13 (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UD, les règles du PLU (articles 1 et 2) visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites (article 1). Il s'agit des installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain, ainsi que les commerces pour favoriser leur implantation en zone centrale UA.

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés mais soumis à condition (article 2), pour garantir la mixité fonctionnelle.
Les petites activités artisanales sont autorisées sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. De plus, les bureaux sont autorisés au sein les constructions existantes ou en extension de celle-ci.
Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

En terme de paysage urbain et de densité, les règles définies dans la zone UD ont vocation à renforcer l'unité du tissu urbain tout en autorisant une densité bâtie plus importante. Elles permettent d'intégrer la spécificité d'implantation des constructions sur un parcellaire unique non pris en compte dans le PLU de 2007.

Comme ces opérations groupées sont implantées sur un parcellaire unique, ce sont essentiellement les articles 6 et 8 qui régissent les modes d'implantation des constructions, l'article 7 réglementant uniquement les implantations des constructions par rapport aux limites des opérations.

Compte tenu du parcellaire unique sur lequel s'implantent les constructions, les règles de l'article 7 restent assez souples en imposant un retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Le PLU ne fixe pas de C.O.S. à l'article 14 du règlement car les autres articles permettent de maîtriser le paysage tout en offrant des possibilités de densification.

Justification des règles des secteurs UDa et UDb

Afin d'assurer au mieux la préservation des caractéristiques de ces quartiers et d'adapter les règles au parcellaire unique sur lequel s'implante les constructions de ces opérations, le PLU a fixé des règles spécifiques aux articles 6, 8, 9, 10 et 11 du règlement.

Les règles de l'article 6 visent à préserver les modes d'implantation actuels des constructions.
Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont assez souples pour permettre, soit de poursuivre les implantations d'origine des opérations en retrait de l'alignement, soit à l'alignement des voies. La règle diffère entre les secteurs sur les distances minimales en cas de retrait par rapport à l'alignement.
Dans le secteur UDb, le PLU contraint l'implantation des constructions dans une bande de 20 mètres depuis l'alignement afin de préserver les cœurs d'îlots en empêchant les constructions en second rang.

L'article 8 vise à préserver les caractéristiques actuelles. La distance imposée en cas de constructions non contigües diffère selon les secteurs, pour s'adapter aux implantations des constructions existantes.

Actuellement, l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière est d'environ 13 % dans la résidence du Clos Salibert, 12 % dans la résidence des Paulownias (secteur UDa) et 7% dans les opérations du Valmartin (secteur UDb). Pour permettre une légère densification de ces secteurs, le PLU fixe l'emprise maximale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière (article 9) à 15 % en UDa et 10 % en UDb. Néanmoins, pour ne pas empêcher les aménagements intérieurs tels que les aménagements de combles, cette règle ne s'applique pas pour les aménagements sans extension ni modification du volume des constructions existantes.

A l'article 10, le PLU vise à maintenir les hauteurs des constructions d'ensemble dans les opérations groupées du secteur UDa. Dans le secteur UDb éloigné des pôles de centralité, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres pour les toitures à pente, permettant de construire un rez-de-chaussée surmonté de combles. Elle est rapportée à 4 mètres pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente afin de préserver une hauteur maximale de façade semblable dans l'ensemble de la zone et de préserver le paysage urbain des quartiers.

Le PLU s'attache à conserver l'homogénéité d'ensemble de l'opération, c'est pourquoi le règlement à l'article 11 prescrit le maintien des aspects extérieurs des constructions (façade, parements extérieurs, toitures...) à l'identique de la construction d'origine dans le secteur UDa.
Pour préserver la forte présence végétale de ces quartiers, la réglementation relative à la constitution des clôtures impose, si des clôtures sont édifiées, les haies végétales aux abords des voiries et en limites séparatives. La hauteur maximale des clôtures fixée à 2 mètres vise à permettre le maintien d'espaces privatifs tout en limitant la création de « murs verts » le long des espaces publics.

2.2.6 La zone UP

Caractéristiques générales de la zone

La zone UP englobe les espaces urbanisés qui se sont développés d'une part dans le site classé de la Plaine de Versailles ou sur ses abords (quartiers pavillonnaires autour du golf de Saint-Nom-la-Bretèche), et d'autre part entre la forêt de Marly-le-Roi et la plaine agricole, en bordure nord de la route de Sainte-Gemme entre le Valmartin et la Bretèche.

Ces espaces urbanisés situés au sein ou en bordure de sites remarquables sur les plans paysagers, écologiques et/ou culturels ne sont pas destinés à être densifiés, c'est pourquoi ce secteur a fait l'objet d'une zone spécifique « urbaine paysagée » au PLU (UP).
Dans un souci de préservation des paysages et des espaces naturels, le PLU limite la constructibilité et les possibilités d'extension des constructions sur cette zone.

La zone UP est divisée en trois secteurs définis en fonction du mode d'implantation des constructions :

- le secteur UPa regroupe le quartier pavillonnaire des Vergers de la Ranchère et le secteur d'urbanisation pavillonnaire diffuse sur le côté nord de la route de Sainte-Gemme ;
- le secteur UPb englobe le quartier pavillonnaire des Trois Côtés implanté sur un parcellaire unique ;
- le secteur UPc regroupe les quartiers pavillonnaires implantés en bordure du golf où un parcellaire spécifique en trapèze ou rectangle a été découpé autour de la majorité des constructions.

Elle regroupe une partie de la zone UC du PLU de 2007 (Cf. 2.5.1 Evolution des zones du PLU, page 211).

Le PLU identifie les espaces paysagers qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 2 et 13 (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme). Dans les espaces paysagers protégés, toute construction est interdite.

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UP, les règles du PLU (articles 1 et 2) permettent une mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites (article 1). Il s'agit des installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain et la préservation des sites remarquables qui jouxtent la zone UP.

En plus de l'habitat autorisé sans condition, les bureaux sont autorisés à condition de s'inscrire au sein de la construction existante ou en extension de celle-ci.
Dans l'ensemble de la zone, les extensions de constructions existantes sont limitées à 30 m² de surface de plancher.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à limiter la densification du tissu pavillonnaire situé au sein ou en bordure de sites remarquables sensibles.

La faible emprise au sol du PLU de 2007 est reconduite.

Pour préserver la forte présence végétale de ces quartiers, la réglementation relative à la constitution des clôtures (article 11) impose, si des clôtures sont édifiées, les haies végétales aux abords des voiries et en limites séparatives. La hauteur maximale des clôtures fixée à 1,60 mètre vise à limiter la création de « murs verts » en bordure des espaces remarquables.

Justification des règles des secteurs UPa, UPb et UPc

Les règles des secteurs de la zone UP diffèrent aux articles 6, 7, 8, 10 et 14 selon les types de parcellaires sur lesquels les constructions sont implantées.

Les règles de l'article 6 visent à préserver les modes d'implantation actuels des constructions en imposant un retrait par rapport aux voies et emprises publiques.
La règle diffère entre les secteurs sur les distances minimales de retrait.

Dans les secteurs UPa et UPb où les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la règle de l'article 7 poursuit cette caractéristique. Là encore se sont les distances minimales de retrait qui varient entre les secteurs.
Dans le secteur UPc où les constructions sont implantées dans des parcelles trapézoïdales, la règle est plus souple permettant l'implantation sur les limites séparatives ou en retrait.

Afin de gérer les vis-à-vis entre les constructions et limiter les possibilités de densification, l'article 8 est règlementé et la distance minimale augmentée par rapport à celle du PLU du 2007. Elle passe à 8 mètres dans les secteurs UPa et UPb et à 15 mètres en UPc.

A l'article 10, la hauteur des constructions diffère selon les secteurs pour être en cohérence avec les caractéristiques originelles des quartiers. Elle est fixée à 7 mètres dans les secteurs UPa et UPb et à 8 mètres dans le secteur UPc, permettant des constructions composées d'un rez-de-chaussée surmonté de combles ou d'un niveau en cas de toiture terrasse.

Le PLU règlemente uniquement le secteur UPa à l'article 14 en reconduisant la règle du PLU de 2007. Néanmoins, le COS ne s'applique pas pour les aménagements du bâti, pour permettre notamment l'aménagement des combles.
Pour les autres secteurs, la règlementation de l'article 14 n'a pas été maintenue car jugée inadaptée compte tenu de la spécificité du parcellaire.

2.2.7 La zone UX

Caractéristiques générales de la zone

La zone UX a vocation à accueillir des activités économiques diversifiées (commerces, artisanat, bureaux, etc.) ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.
Elle concerne deux secteurs situés d'une part dans le hameau de la Tuilerie Bignon en entrée de ville est de part et d'autre de la D307, et d'autre part, dans le parc d'activités situé en entrée de ville sud, entre le chemin des Longues Raies et la future déviation de la D307.

Ces activités ne peuvent souvent pas trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de leur nature, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées, qui sont bien souvent incompatibles avec le fonctionnement d'un centre ville traditionnel. Certaines activités notamment commerciales sont implantées sur ces sites afin de tirer profit d'une bonne visibilité en entrée de ville.

Le PLU vise à poursuivre les qualités paysagères du parc d'activités vers l'ouest et à requalifier le secteur d'entrée de ville est.

La zone UX reprend l'ensemble de la zone UE du PLU de 2007 ainsi qu'une partie de la zone UC sur le secteur d'entrée de ville est.
Elle intègre également des terrains classés en zone A au PLU de 2007 correspondant aux délaissés routiers de la RD307 sur laquelle l'activité agricole n'est plus viable compte tenu de la taille des parcelles restantes.

De plus, les sentiers piétonniers sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme et protégés à l'article 1 du règlement (Cf. 2.8 Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme).

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols autorisés en zone UX, les règles énoncées ont pour objet de conforter la vocation économique et d'équipements public ou d'intérêt collectif de cette zone.

A l'article 2, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées uniquement pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
Afin de limiter les possibilités d'implantation de grandes surfaces commerciales (du type hypermarché), seuls les commerces inférieurs à 2 300 m² sont autorisés.
L'ensemble des ICPE est autorisé à condition de ne pas générer de risques ou nuisances supplémentaires.

En terme de paysage urbain et de densité, le contrôle de l'harmonisation du paysage urbain se fait au travers des implantations des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives (articles 6 et 7), de l'emprise au sol (article 9) et de la hauteur des constructions (article 10).
La majorité des règles de la zone UE du PLU du 2007 est reconduite.

Le PLU impose, à l'article 6, un retrait important par rapport à la RD307 et son projet de déviation et permet l'implantation à l'alignement ou en retrait pour les autres voies, reconduisant les règles du PLU de 2007.

Par rapport aux limites séparatives (article 7), la règle du PLU impose le retrait par rapport aux limites séparatives, comme dans le PLU de 2007. Néanmoins, pour l'extension des constructions existantes, l'implantation sur une des limites séparatives ou dans le prolongement de la construction existante est autorisée.

Afin de gérer les vis-à-vis entre les constructions, la règle de l'article 8 du PLU de 2007 est reconduite.

L'emprise au sol (article 9) des constructions ne doit pas excéder 60 % de l'unité foncière, comme dans la zone UE du PLU de 2007, pour permettre notamment le stationnement des véhicules sur la parcelle et le paysagement des abords des bâtiments.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,60 mètres à l'article 10, comme dans le PLU de 2007. Néanmoins, le règlement n'impose pas de règles pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, à l'article 11, le PLU impose des couleurs foncées pour limiter l'impact des bâtiments au volume souvent imposant dans le paysage.
Il réglemente également l'aspect des clôtures pour qualifier et harmoniser l'espace public : elles seront constituées d'une haie végétale de 2 mètres maximum doublée ou non d'un grillage.

Le PLU impose à l'article 13 que les marges de recul d'implantation des constructions soient paysagées, que les espaces libres et les aires de stationnement soient arborés et que les aires de stockage soient masquées depuis le domaine public.

A l'article 14, le COS est limité à 0,30 pour contrer une densification trop forte de ce secteur situé en bordure du site classé de la Plaine de Versailles et assurer une transition douce avec les quartiers pavillonnaire environnants. Le COS est réduit par rapport à celui de la zone UE du PLU de 2007.

2.3 La zone agricole

Caractéristiques générales de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager.

La partie sud de la zone agricole est inscrite dans le périmètre du site classé de la Plaine de Versailles et à ce titre, doit être préservée pour son caractère historique et culturel et en raison de son potentiel agronomique, économique et paysager.

Dans la zone A générale, seules les constructions nécessaires ou en lien avec l'activité agricole sont autorisées. La préservation du paysage et des perspectives remarquables est assurée par des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

En plus de la zone A générale, trois secteurs sont délimités :

- le secteur An regroupant les terrains occupés par des constructions n'ayant pas ou plus de vocation agricole. Il s'agit de constructions en mitage de l'espace agricole le long de la route de Saint-Gemme, de la rue du Valmartin, autour du secteur des Trente Arpents, et au sud de la future déviation de la D307. Dans ce secteur, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.
- le secteur Ae correspond aux espaces agricoles sensibles comportant des qualités paysagères et/ou écologiques à préserver. Il s'agit d'une part, du secteur des Trente Arpents, entouré d'espaces urbanisés, qui constitue un espace stratégique pour maintenir et renforcer la continuité paysagère et écologique entre la plaine agricole et la forêt de Marly. Il s'agit d'autre part du secteur du Fond de Berthe sur lequel une connexion écologique vers le sud est identifiée. Le PLU vise une protection forte de ces espaces notamment pour favoriser la biodiversité et préserver les milieux naturels en place.
- Le secteur Ar délimité sur la ferme historique du Valmartin correspond au secteur dans lequel la reconversion des bâtiments agricoles est autorisée en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément aux articles L. 123-3-1 et R. 123-12 du code de l'urbanisme.

Le secteur Ar est concerné par les une orientation d'aménagement et de programmation du PLU (Cf. 3. La justification des orientations d'aménagement et de programmation, page 219).

Une partie de la zone A est inscrite en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay Villepreux.
En outre, une partie de la zone A et du secteur Ae est concernée par un risque de mouvements de terrain, aussi le règlement impose que tout projet d'aménagement ou de construction fasse l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières.

Le PLU identifie les espaces paysagers et les éléments du patrimoine bâti qui participent de la qualité du paysage agricole de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 1, 2, 11 et 13 du règlement (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Par ailleurs des dispositions relatives à la protection des cours d'eau et des zones humides sont fixées aux articles 1 et 13 du règlement.

En outre, une partie des terrains de la zone A est concernée par la bande inconstructible de 50 mètres de protection de la lisière des espaces boisés de plus de 100 ha (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols autorisés en zone A, les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole des espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

Dans la zone A « stricte », seules les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole (habitat) sont autorisées sous condition que la

présence permanente de l'exploitant à proximité de son exploitation soit nécessaire, de s'inscrire dans l'environnement dans lequel elles s'implantent (articles 1 et 2). En outre, les constructions et aménagements liés au projet de déviation de la RD307 déclaré d'utilité publique sont autorisés.

En terme de paysage urbain et de densité, le PLU réglemente les articles obligatoires du code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions et leurs abords. Les autres articles n'ont pas lieu d'être renseignés.

La règle du PLU de 2007 de surface minimale des terrains constructibles (article 5) est reconduite.

Le retrait des constructions par rapport aux voies est imposé à l'article 6 (10 mètres). Il est augmenté à 15 mètres aux abords de la future déviation de la RD307.

A l'article 7, l'implantation des constructions sur les limites séparatives ou en retrait au moins égal à 5 mètres est permise.

A l'article 8, un retrait est imposé entre des constructions non contigües implantées sur une même parcelle.

Pour limiter leur impact dans le paysage agricole, les constructions sont limitées dans leur hauteur maximale (article 10) à 11 mètres pour les constructions à usage agricole, et 8 mètres pour les autres constructions. Néanmoins, pour ne pas contrer le développement des activités agricoles, les extensions des constructions sont autorisées dans le prolongement des constructions existantes.

L'article 11 vise à assurer l'intégration paysagère des constructions. Aussi, les bâtiments de volume imposant tels que les hangars devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage et les clôtures se composeront de haies végétales.

De plus, à l'article 13, le PLU impose un traitement paysager des constructions agricoles ayant un impact dans le paysage. Des prescriptions paysagères et environnementales sont également imposées pour les terrains bordant les cours d'eau.

Il n'est pas fixé de COS, les autres règles suffisent pour maîtriser le paysage.

Justification des règles des secteurs Ae, An et Ar

Les seules règles qui diffèrent dans les secteurs Ae, An et Ar sont les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous condition (articles 1 et 2).

Dans le secteur Ae, s'ajoutent aux occupations et utilisations du sol interdites (article 1) les aménagements générant une modification des écoulements et les surfaces imperméabilisés ainsi que les ICPE soumises à autorisation. A l'article 2, les ICPE soumises à déclaration sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur An, s'ajoutent aux occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (article 2), les extensions limitées des constructions et les annexes de taille limitée.

Dans le secteur Ar, s'ajoutent aux occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (article 2), la reconversion sans extension des bâtiments agricoles existants vers l'hébergement hôtelier ou l'habitat, sans compromettre l'exploitation agricole.

2.4 La zone naturelle et forestière

Caractéristiques générales de la zone

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle a pour vocation à protéger strictement les grandes entités naturelles et forestières présentes sur la commune, en n'y autorisant que les constructions qui participent de la valorisation forestière de la zone.
Elle couvre une grande partie du territoire communal occupée par la forêt de Marly, concerné aussi par un classement en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

La zone N se compose d'un secteur Nl qui correspond à des espaces naturels et/ou végétalisés à vocation de loisirs. Il s'agit des espaces non construits du golf de Saint-Nom-la-Bretèche inclus dans le site classé de la Plaine de Versailles et des terrains encadrés au sud par l'espace culturel et sportif, à l'est du chemin du Pré du Launay et au nord et à l'ouest par un tissu pavillonnaire. Ces terrains classés en zone à urbaniser au PLU de 2007 sont destinés à accueillir des activités de loisirs sur des espaces ouverts préservant les qualités paysagères de la plaine agricole.

Le PLU identifie les espaces paysagers et les éléments du patrimoine bâti qui participent de la qualité du paysage agricole de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 1, 2, 11 et 13 du règlement (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Par ailleurs des dispositions relatives à la protection des cours d'eau et des zones humides sont fixées aux articles 1 et 13 du règlement.

En outre, une partie des terrains de la zone N est concernée par la bande inconstructible de 50 mètres de protection de la lisière des espaces boisés de plus de 100 ha (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

Justification des règles applicables

L'ensemble des règles énoncées visent à limiter la constructibilité de ces espaces. Les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère naturel et paysager de ces territoires.

En terme de modes d'occupation des sols en zone N, les règles énoncées aux articles 1 et 2 ont pour objet de limiter les nouvelles constructions de toute nature et d'interdire ou de limiter les extensions.

Seules les constructions destinées aux activités forestières et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition de respecter l'équilibre du milieu. En outre, l'aménagement des constructions existantes est autorisé.
De plus, les constructions et aménagements liés au projet de déviation de la RD307 déclaré d'utilité publique sont autorisés.

En terme de paysage et de densité, les règles du PLU concourent à la protection des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme précisant notamment que « *des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages* ». Aussi, le PLU fixe des règles visant à limiter la constructibilité de la zone aux articles 9, 10 et 14 du règlement.

L'implantation des constructions est imposée en retrait de l'alignement des voies (article 6) et des limites séparatives (article 7).

L'emprise au sol des constructions ainsi que le C.O.S. ne doivent pas dépasser 10 % (articles 9 et 14), et la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres (article 10).

Les clôtures sont réglementées à l'article 11 pour encourager les haies végétales.

Justification des règles du secteur Nl

Les seules règles qui diffèrent entre la zone N « stricte » et le secteur Nl sont les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous condition (articles 1 et 2).
Dans le secteur Nl, la marge d'inconstructibilité le long des cours d'eau est moins importante que dans la zone N « stricte » et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles liées à la pratique du golf sont autorisées à condition de respecter les paysages et le caractère naturel de la zone.

2.5 Le bilan de la consommation d'espace

2.5.1 Evolution des zones du PLU[1]

PLU 2012	UA			UB		UC				UD		UE	UP			UX	N		A			
	UAa	UAb	UAc	UBa	UBb	UCa	UCb	UCc	UCd	UDa	UDb		UPa	UPb	UPc		N	Nl	A	Ae	An	Ar
PLU applicable approuvé en 2007	UAa, UAb	UAa		UAa						UAa												
		UB																			A	A
	UCd, UCe	UCa UCd, UCe,	UCd, UCf	UCa, UCd, UCe, UCi	UCa, UCk	UCa, UCe, UCk	UCb, UCd, UCe	UCd, UCe, UCh, UCi	UCd, UCj, UCh	UCb	UCd		UCg	UCf	UCf	UCd, UCf						
		UL	UD AUCpm									UL				UE		AU				
								A								A			A	A		
	N*	N, N*	N*		N		N	Ns				Ns					N, N*	N	N*	N	N*, N	

[1] *Nota : les superficies des zones non présentés dans le rapport de présentation du PLU de 2007 ont été calculées dans le cadre de la présente révision du PLU pour le PLU de 2007 et pour le PLU révisé*

	PLU de 2007			PLU de 2012				Evolution 2007/2012	
	Zones	Superficie en ha	*Part de la superficie totale*	Zones	Superficie en ha		*Part de la superficie totale*	Superficie en ha	*Part de la superficie totale*
Zones urbaines	UA	19,8	*1,7%*	UAa	12,4	*49,2*	*4,2%*	29,4	2,5%
				UAb	26,5				
				UAc	10,3				
	UB	1,6	*0,1%*	UBa	7,2	*11,3*	*1,0%*	9,7	0,8%
				UBb	4,1				
	UC	216,5	*18,3%*	UCa	8,1	*121,4*	*10,3%*	-95,1	-8,1%
				UCb	44,0				
				UCc	52,4				
				UCd	16,8				
	UD	7,5	*0,6%*	UDa	8,8	*11,2*	*0,9%*	3,7	0,3%
				UDb	2,4				
				UPa	17,3	*61,8*	*5,2%*	61,8	5,2%
				UPb	3,6				
				UPc	41,0				
	UE	5,1	*0,4%*	UX	9,7	*9,7*	*0,8%*	4,6	0,4%
	UL	6,4	*0,5%*	UE	9,5	*9,5*	*0,8%*	3,1	0,3%
	Total	256,9	*21,8%*	Total	274,1	274,1	*23,2%*	17,2	1,5%
Zone à urbaniser	AU	7,6	*0,6%*	AU	0,0	*0*	*0,0%*	-7,6	-0,6%
Zone agricole	A	336,7	*28,5%*	A	290,7	*341,6*	*28,9%*		
				An	8,0				
				Ae	43,0				
				Ar	1,8				
	Total	336,7	*28,5%*	Total	343,4	*341,6*	*28,9%*	4,9	0,4%
Zone naturelle et forestière	N	579,3	*49,1%*	N	460,7	*561,0*	*47,5%*		
				Nl	100,4				
	Total	579,3	*49,1%*	Total	561,0	*561,0*	*47,5%*	-18,3	-1,5%
TOTAL		**1180,5**	***100,0%***		**1178,5**	**1176,7**	***99,7%***		

Le projet communal traduit aux documents graphiques du PLU reste globalement dans les mêmes équilibres de répartition entre les différents types de zones par rapport aux documents graphiques du PLU de 2007.

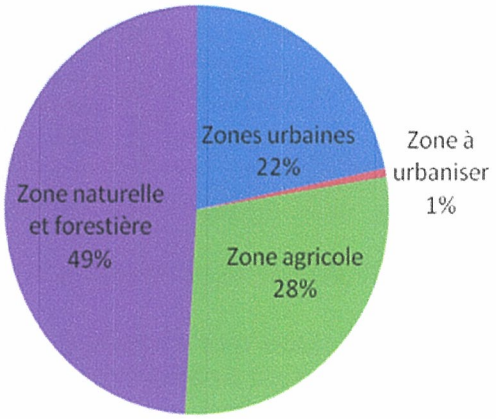
La superficie des zones urbaines a augmenté de 20,2 ha soit 1,7 % de la superficie de la commune, notamment en intégrant des terrains aménagés accueillant peu ou pas de constructions classés en zone naturelle au PLU de 2007, qui sont considérés comme des espaces urbanisés à classer en zone urbaine lors de la révision du PLU. La protection des espaces libres est néanmoins assurée par des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ou par les destinations autorisées dans la zone.

La zone à urbaniser prévue sur le secteur du Pré de Launay au PLU de 2007 a été supprimée au PLU révisé.

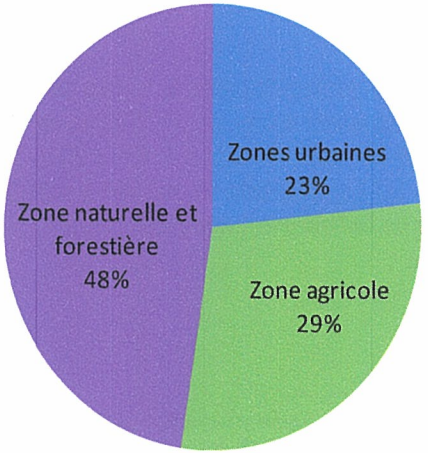
La superficie des zones agricoles a légèrement augmenté (6,7 ha supplémentaires soit 0,6 % de la superficie du territoire communal). Des terrains classés en zone naturelle au PLU de 2007 y ont notamment été intégrés, en cohérence avec les évolutions juridiques préconisant le classement en zone naturelle les constructions implantées en mitage des espaces agricoles et naturels. Aussi, la majeure partie des secteurs N* du PLU de 2007 a été classé en secteur An au PLU révisé.

La superficie des zones naturelles et forestières à quant à elle diminué de 19,3 ha, soit 1,6 % du territoire communal, pour les raisons évoquées ci-dessus.

PLU de 2007



PLU de 2012



2.5.2 Évolution des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du CU[1]

	PLU de 2007		PLU de 2012		évolution 2007/2012	
	Superficie en ha	*Part de la superficie totale*	Superficie en ha	*Part de la superficie totale*	Superficie en ha	*Part de la superficie totale*
espaces boisés classés	387,69	*33%*	387,81	*33%*	0,12	0,01%
espaces paysagers protégés	35,03	*3%*	164,03	*24,7%*	129,00	21,77%
TOTAL	422,72	36%	551,84	58%	129,12	22%

La superficie des EBC a légèrement augmenté entre le PLU de 2007 et le PLU révisé (0,12 ha).
D'une part, des EBC ont été ajoutés dans le hameau du Valmartin sur un terrain classé en secteur UAc au PLU révisé auparavant classé en N* au PLU de 2007 ; les EBC assurent la protection des boisements inscrits dans le prolongement de la forêt de Marly.
D'autre part des EBC ont été levés sur les terrains faisant l'objet d'aménagements cycles en bordure de la RD307, à l'est de la commune (Cf. 2.6 Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, page215) ainsi que sur les terrains bordant l'opération du Parc de Gallie. Sur ces terrains, les EBC ont été remplacés par des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

La superficie des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme a fortement augmenté de 35,03 ha au PLU de 2007 à 164 ha au PLU révisé, soit 129 ha supplémentaires. Près de 25 % du territoire communal est ainsi protégé (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, page 216).

[1] *Nota : les superficies des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme non présentés dans le rapport de présentation du PLU de 2007 ont été calculées dans le cadre de la présente révision du PLU pour le PLU de 2007 et pour le PLU révisé.*

2.6 Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme

Définition

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit, le défrichement étant interdit. La coupe et l'abattage d'arbres est de fait soumise à déclaration préalable. Les cas suivants font exception à cette obligation :

- Enlèvement par le propriétaire des arbres dangereux, chablis et bois morts,
- Bois et forêt relevant du régime forestier,
- Bois et forêt soumis à un plan simple de gestion agréé (PSG) ou à un règlement type de gestion (RTG),
- Coupes entrant dans des catégories définies par arrêté préfectoral portant dispense de déclaration pour certaines catégories de coupes de bois (arrêté préfectoral n°2008/DDAF/SFEE/24).

Identification à Saint-Nom-la-Bretèche

Le PLU de Saint-Nom-la-Bretèche vise la préservation des espaces boisés de la commune.
La majeure partie des EBC du PLU de 2007 est maintenue à l'exception de ceux situés en bordure de la RD307 à l'est de la commune faisant l'objet d'aménagements cycles ainsi que ceux situés sur les terrains bordant l'opération du Parc de Gallie qui ont été remplacés par des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

.
En outre, des EBC ont été ajoutés dans le hameau du Valmartin sur un terrain classé en secteur UAc au PLU révisé auparavant classé en N* au PLU de 2007 ; les EBC assurent la protection des boisements inscrits dans le prolongement de la forêt de Marly.

2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

2.7.1 Définition

L'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».
De fait, les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés, a minima, d'une déclaration préalable.

2.7.2 Identification à Saint-Nom-la-Bretèche

Plusieurs éléments ont été repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7°. Il s'agit d'éléments bâtis (murs de clôtures et constructions) et d'éléments de paysage (alignements d'arbres, espaces jardinés, boisements...).
L'ensemble de ces éléments de paysage identifiés est listé dans le règlement du PLU.
Deux types d'éléments sont protégés :

- Des espaces paysagers identifiés par une trame verte sur les documents graphiques du PLU ;
- Des éléments du patrimoine bâti identifiés par une trame orange sur les documents graphiques du PLU.

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 125-1-5 7° du code de l'urbanisme

Le PLU protège les éléments remarquables du patrimoine paysager, qu'il s'agisse des grands parcs privés tels que la propriété de la Ranchère, que les squares et mails publics situés dans les quartiers, ou les cœurs d'îlots et les jardins privatifs.
Ces espaces participent à l'identité de Saint-Nom-la-Bretèche et à la qualité du cadre de vie de ses habitants.
Le PLU maintien les espaces paysagers protégés du PLU de 2007 en adaptant à la marge et en ajoute de nouveaux (cf. 2.5.2 Évolution des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du CU, page 214).

Ces espaces sont les suivants :

- vallons de la plaine agricole
- cônes de vue depuis la route de Sainte-Gemme sur la plaine agricole
- cônes de vue depuis la route du Valmartin sur la plaine agricole
- abords de la RD307 dans la plaine agricole
- secteur des Trente Arpents
- lisières forestières
- abords de la route de Sainte-Gemme entre la Bretèche et le Valmartin
- franges des espaces urbanisés en bordure des espaces agricoles
- abords du château de la Bretèche
- abords de la ferme située à l'angle de la rue de Deux Croix et du chemin de l'Abreuvoir
- abords de la propriété de la Ranchère
- espace paysagers aux abords du golf dans le hameau de la Tuilerie
- espaces collectifs du domaine de la Fontaine
- espaces collectifs de la résidence du Pré Saint-Nom
- espaces collectifs de la résidence du Buisson Sainte-Anne
- espaces collectifs de la résidence du Parc de Galie
- espaces collectifs de la résidence du Clos Salibert
- fonds de jardins sur les abords de la future déviation de la RD 307
- cœurs d'îlots paysagers

Le PLU intègre des règles visant la préservation de ces espaces repérés aux documents graphiques :

- dans les zones agricoles, naturelles et forestières (zones A et N) il y autorise uniquement l'aménagement d'accès de nature perméable auquel s'ajoute, dans le secteur An, les piscines de plein air dont seul le bassin pourra être couvert par un dispositif de protection de hauteur limitée ;
- dans les zones urbaines, à l'exception du secteur UBb et de la zone UE, à l'article 2 du règlement, il y autorise seulement, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif l'aménagement des accès aux constructions et les cheminements, les aires de jeux de nature perméables ou végétalisés, les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m² d'emprise au sol et leur hauteur 3 mètres, les piscines de plein air.
- Dans le secteur UBb et la zone UE, il y interdit toute construction et y autorise uniquement les cheminements piétons et/ou cycles et les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ainsi que l'aménagement des accès aux constructions.
- Dans l'ensemble des zones, il y stipule, à l'article 13, que les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, soient maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent et, en dehors des aménagements des aménagements et constructions autorisées le cas échéant, ces espaces seront conservés en pleine terre.

2.8 Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme

Définition

L'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut « *Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables [...]* ».

Application à Saint-Nom-la-Bretèche

Dans le prolongement du PADD qui identifie un réseau de sentes souvent aménagées sur des parcelles privées, à préserver et à valoriser, le règlement du PLU et ses documents graphiques protègent les sentes.

Toute construction y est interdite à l'article 1 des zones urbaines concernées et des zones agricoles, naturelles et forestières.

2.9 Les emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme

Définition

Les plans locaux d'urbanisme peuvent délimiter des emplacements réservés au bénéfice de la commune ou de toute autre collectivité.
L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que la vocation projetée (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique, programme de logements dans un objectif de mixité sociale), à l'exception des constructions à caractère précaire (article L. 423-1 du code de l'urbanisme).

Application à Saint-Nom-la-Bretèche

Le PLU de Saint-Nom-la-Bretèche compte un emplacement réservé sur le territoire communal dont l'objet est la réalisation du projet de déviation de la RD307 à destination du Conseil Général 78.
Sa localisation, son objet, sa surface approximative et son bénéficiaire sont mentionnés au règlement du PLU et à ses documents graphiques, pièces n°4 et 5 du dossier de PLU.

2.10 La protection des massifs de plus de 100 ha

Le SDRIF de 1994 impose la protection de la lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, hors sites urbains constitués en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif.
Cette disposition est rappelée à l'article 1 du règlement des zones concernées.

Les sites urbains constitués ont été définis comme étant les zones urbaines du PLU. Aussi, l'interdiction de construire dans toute la bande de 50 mètres s'impose dans la zone agricole (A) ainsi que dans les zones naturelles et forestières (N).
Dans les zones urbaines considérées comme des sites urbains constitués, l'urbanisation est proscrite en direction du massif à l'article 1.

3 La justification des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des secteurs particuliers, pièce n°4 du dossier de PLU, précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui pourraient être amenés à évoluer sous la forme de nouveaux développements ou de réaménagements.
Elles sont établies conformément aux articles L. 123 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme et visent à définir les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs de la commune, qu'il s'agisse de secteurs déjà urbanisés destinés à être réorganisés ou densifiés, ou de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
La définition des orientations d'aménagement et de programmation ont fait l'objet de réflexions préalables.

3.1 OAP n°1 : le secteur des Platanes

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Platanes porte sur un site stratégique en entrée du bourg de Saint-Nom.
Elle a été définie pour fixer les grandes orientations d'aménagement visant à permettre une urbanisation maîtrisée tant sur le plan du paysage urbain que sur ses impacts fonctionnels et environnementaux.
Elle vise à assurer une bonne insertion du projet dans son environnement urbain, fonctionnel et paysager.

Sur le plan programmatique, elle encadre l'offre en logements, en équipements et en stationnement à développer sur le site.

Sur le plan paysager, les orientations visent à encadrer l'urbanisation du site en préservant les éléments végétaux remarquables et en requalifiant les voies structurantes bordant le site. Un retrait paysager est également imposé en bordure sud du site pour assurer une transition paysagère avec les opérations pavillonnaires voisines.
Par ailleurs, les hauteurs maximales des constructions sont précisées afin de structurer l'avenue des Platanes et d'assurer une transition douce avec les opérations résidentielles bordant le site. Des préconisations architecturales en lien avec le concept de « ruralité contemporaine » développé dans le PADD sont également développées pour assurer une bonne insertion du projet dans son environnement urbain.
Enfin, cette OAP permet d'introduire des préconisations environnementales visant tant la limitation de la consommation d'espace, que le développement des modes de déplacements doux et les énergies renouvelables afin d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

3.2 OAP n°2 : les abords de la ferme de la rue Charles de Gaulle

L'orientation d'aménagement et de programmation de la ferme de la rue Charles de Gaulle a été définie pour fixer les grandes orientations d'aménagement visant à permettre une valorisation du site par le développement d'une offre de logements diversifiées, complétant le parcours résidentiel de la commune.

Sur le plan programmatique, elle encadre l'offre de logements à développer et la cible de population souhaitée, ainsi que les besoins en stationnement.

Les orientations visent la structuration du paysage urbain sur la rue Charles de Gaulle ainsi que la préservation du caractère végétal des espaces en cœur d'îlot.

Enfin, cette orientation d'aménagement et de programmation permet d'introduire des préconisations environnementales visant tant la limitation de la consommation d'espace que le développement des modes de déplacements doux et les énergies renouvelables afin d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

3.3 OAP n°3 : les abords de la ferme du Valmartin

L'orientation d'aménagement et de programmation des abords de la ferme du Valmartin a été définie pour fixer les grandes orientations d'aménagement visant à permettre une valorisation de ce site exceptionnel sur le plan du paysage et de patrimoine bâti, en cas de cessation de l'activité agricole dans la ferme.

Sur le plan programmatique, elle fixe les destinations autorisées en cas de cessation de l'activité agricole et encadre l'offre de logements à développer ainsi que les besoins en stationnement.

Les orientations visent la préservation et la valorisation du paysage et du patrimoine bâti historique, tout en offrant des possibilités de renouvellement sur un secteur limité, en partie nord du site.
Une attention particulière est portée sur la protection du patrimoine bâti, afin qu'elle puisse s'adapter à la nature diversifiée du bâti en place (ferme, granges, murs...).

PARTIE IV :
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1 Patrimoine naturel et biodiversité

1.1 Situation actuelle et enjeux principaux

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche possède un patrimoine naturel et agricole riche et diversifié. Celui-ci inclut notamment :

- la Forêt domaniale de Marly protégée (ainsi que ses lisières) par le SDRIF de 1994 et recensée en ZNIEFF de type II
- des milieux humides (zones humides, mares et étangs dont un faisant l'objet d'un projet d'arrêté de protection de biotope, ruisseaux intermittents, ru de Gally)
- le site classé de la Plaine de Versailles comprenant un golf
- des espaces agricoles

Des corridors écologiques sont présents sur le territoire communal, et on note la présence d'une espèce végétale patrimoniale associée aux zones humides (*Equisetum variegatum*).

1.2 Incidences positives

Au niveau du PADD, plusieurs orientations vont directement dans le sens de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine naturel et de la biodiversité :

- *Préserver et valoriser le patrimoine naturel et culturel (préserver le grand paysage, préserver les milieux naturels, valoriser les richesses patrimoniales du territoire)*
- *Maintenir l'activité agricole (assurer la pérennité de l'activité agricole, développer une agriculture périurbaine, préserver le paysage agricole)*
- *Développer l'économie touristique et de loisirs.*

Dans le règlement et le zonage, ce souci de préservation se traduit notamment par un classement des espaces naturels en zone N, des espaces agricoles en zone A. Des Espaces boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme (EBC) et d'Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (EPP) sont instaurés pour garantir la préservation des milieux d'intérêt comme les bois, les milieux humides et les abords des rus. Une zone de protection en lisière de la forêt de Marly est également fixée aux documents graphiques du PLU.

1.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

1.3.1 Incidences du PLU

L'urbanisation peut avoir des effets négatifs directs et indirects liés à la perturbation et à la destruction d'habitats, écosystèmes, milieux remarquables, écrasement de la faune dû à une circulation accrue, possibilité de dérangement des espèces par une fréquentation importante des espaces naturels et semi-naturels.

1.3.2 Mesures réductrices

Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation par rapport au zonage de l'ancien PLU. Le développement au sein de la trame existante est privilégié avec l'orientation suivante :

- *Renforcer et réorganiser la centralité*

Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la typologie de logements en petit collectif et logement intermédiaire va dans le sens d'une densification, et est plus économe en espace que le tissu pavillonnaire, jusqu'à présent majoritaire sur la commune. La réhabilitation de bâtiments

existants est intégrée au niveau de l'OAP des abords de la ferme du Valmartin et de la ferme de la rue Charles de Gaulle (OAP n°2 et 3).

Conformément aux orientations du SDAGE, les zones humides identifiées figurent aux documents graphiques du PLU. La zone humide du Vivier repérée par TRANS FAIRE en 2010 classée en zone UX aux documents graphiques du PLU révisé, était déjà classée en zone UE (à vocation d'activités économiques) au PLU de 2007.
L'orientation « *Assurer des complémentarités entre les activités en lien avec la centralité et celles des zones d'activités* » du PADD permet l'implantation d'activités artisanales et de services en franges de la zone d'activités du Vivier.
Par conséquent, dans le cadre des projets concernant la zone UX du secteur du Vivier ou les parcelles adjacentes, une délimitation de la zone humide selon l'arrêté du 24/06/2008 (précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 124-7-1 et R 211-108 du code de l'environnement) est nécessaire pour déterminer si les projets dans cette zone sont concernés par la loi sur l'eau n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 consolidée au 14 Juillet 2010 (articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement) et par le SDAGE Seine Normandie (déclaration ou autorisation, éventuellement mesures compensatoires, tout contrevenant s'exposant notamment à de lourdes amendes et à la remise à l'état initial du site).

2 Patrimoine culturel et paysage

2.1 Situation actuelle et enjeux principaux

Le territoire de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche est caractérisé par une forte identité rurale. Des zones boisées importantes (forêt de Marly), des espaces agricoles et un golf participent à la grande qualité paysagère de la commune, avec notamment le site classé de la « Plaine de Versailles ».

2.2 Incidences positives

La préservation du patrimoine culturel et du paysage de Saint-Nom-la-Bretèche constitue un objectif transversal qui transparaît dans différentes orientations du PADD, que ce soit au niveau des espaces agricoles et naturels, des franges urbaines ou au sein des espaces bâtis :

- *Préserver le grand paysage*
- *Préserver le paysage agricole*
- *Valoriser les richesses patrimoniales du territoire*
- *Préserver les trames urbaines historiques*
- *Préserver le patrimoine bâti et paysager des hameaux historiques*

Au niveau du règlement et de ses documents graphiques, les orientations du PADD sont relayées par les statuts de protection des milieux naturels et agricoles évoqués dans la partie 1 (Patrimoine naturel et biodiversité), ainsi que par le classement d'une partie de ces espaces en site classé de la Plaine de Versailles.
Les éléments remarquables du patrimoine bâti sont également protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. L'article 11 encadrant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords permet la bonne insertion des projets et garantit la préservation du patrimoine paysager.

2.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

2.3.1 Incidences du PLU

Les nouveaux projets d'urbanisation, qu'ils soient en renouvellement au sein de la trame existante ou en extension de celle-ci, risquent de dénaturer l'identité de la commune et de dégrader les paysages, si aucune attention n'est portée sur ce sujet.

2.3.2 Mesures réductrices

Le maintien de la qualité paysagère et la bonne insertion dans le paysage des aménagements futurs sont les objectifs de l'orientation du PADD « *Maintenir la spécificité des quartiers et des résidences* ».
Chacune des OAP comporte un volet paysager spécifique visant à insérer les aménagements futurs dans le paysage et à inscrire le projet dans le concept de « ruralité contemporaine » développé dans le PADD.

3 Énergie

3.1 Situation actuelle et enjeux principaux

En France, la grande majorité de l'énergie consommée provient de sources fossiles comme le pétrole. Les énergies renouvelables ne fournissent que 6,4% de l'énergie consommée (données du MEDDTL, 2010). Ces dernières années, on assiste progressivement à l'essor d'énergies renouvelables comme l'éolien, le solaire, la géothermie ou les biocarburants. La consommation d'énergies fossiles telles que le pétrole contribue aux émissions de gaz à effet de serre et au réchauffement climatique.
Au niveau de Saint-Nom-la-Bretèche, l'ensoleillement est satisfaisant pour l'exploitation du photovoltaïque, et le potentiel géothermique est fort sur une grande partie de la commune.
La vitesse moyenne du vent est propice à la production d'énergie éolienne, mais l'environnement de la commune et les enjeux paysagers rendent cette exploitation difficile.

3.2 Incidences positives

Le PLU permet la création d'installations de production d'énergies renouvelables, notamment à travers son PADD. L'orientation « *Maintenir la spécificité et la diversité des quartiers et des résidences* » mentionne que « les projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant les énergies renouvelables seront permis ».

3.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

3.3.1 Incidences du PLU

La création de logements, d'équipements ou d'activités supplémentaires prévue par plusieurs orientations du PADD va augmenter la consommation d'énergie primaire pour la construction et le fonctionnement de nouvelles installations. Le développement va générer des déplacements supplémentaires pour assurer les flux de biens et de personnes.

3.3.2 Mesures réductrices

Le PADD affiche la volonté de limiter la consommation d'énergie liée aux déplacements, par le biais de plusieurs orientations :

- « *Renforcer le centre historique de St Nom* » : « Redimensionner et requalifier l'espace public pour libérer davantage d'espace aux piétons et aux cycles, freiner les circulations, ... »
- « *Intensifier les liaisons et l'accessibilité aux pôles de centralité* » : « Réaménager l'avenue des platanes pour permettre des circulations douces agréables et sécurisées »
- « *Favoriser les déplacements doux* » : « Entre les pôles de centralité, entre les quartiers, hameaux et le centre-ville et vers les équipements, vers la gare »
- « *Réorganiser le stationnement des véhicules et celui des cycles* »

Les OAP traduisent cette volonté, avec l'intégration des modes de déplacements alternatifs à la voiture et la construction de bâtiments de qualité environnementale, notamment en terme de maîtrise de la consommation énergétique.
La consommation d'énergie pour les usages domestiques est prise en compte au niveau du règlement du PLU, puisque les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives (article 7) ou être accolées pour la plupart des zones, favorisant ainsi une urbanisation compacte et limitant les déperditions énergétiques et les besoins en chauffage domestique.

4 Eau

4.1 Situation actuelle et enjeux principaux

La ressource en eau, essentielle à la vie, représente un enjeu majeur de gestion et de préservation. Au niveau de Saint-Nom-la-Bretèche, la nappe de la Craie est sensible aux pollutions : la commune se situe en zone vulnérable aux nitrates. L'eau potable (provenant de Flins-Aubergenville), bien que satisfaisant les normes de qualité, possède des teneurs en nitrates relativement élevées.
La commune a fait l'objet d'une alerte « sècheresse » en 2009, et le SAGE de la Mauldre impose une limitation du ruissellement à 1L/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle, afin de favoriser le rechargement des nappes.

4.2 Incidences positives

Le PADD affiche la volonté, dans son orientation « *Préserver les milieux naturels* », de préserver « les ressources en eau, les rus, les milieux humides et l'ensemble des espèces floristiques et faunistiques qui s'y développent » et de « lutter contre les pollutions, notamment de la nappe phréatique (nappe de la Craie) particulièrement vulnérable aux pollutions à Saint-Nom-la-Bretèche ».

4.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

4.3.1 Incidences du PLU

Le développement des activités et de la population de la commune entraînent une augmentation des prélèvements en eau potable et des rejets d'eaux usées. La construction d'aménagements et de logements liés à ce développement va générer une imperméabilisation des sols qui influence de façon négative la quantité et la qualité de l'eau qui rejoint les nappes.
Le PLU permet l'urbanisation du secteur du Vivier sur lequel une zone humide a été identifié (Cf. partie 1 Patrimoine naturel et biodiversité). Dans le cadre des projets concernant la zone UX sur le secteur du Vivier, une délimitation de la zone humide selon l'arrêté du 24/06/2008 (précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 124-7-1 et R 211-108 du code de l'environnement) est nécessaire pour déterminer si les projets dans cette zone sont concernés par la loi sur l'eau n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 consolidée au 14 Juillet 2010 (articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement) et par le SDAGE Seine Normandie (déclaration ou autorisation, éventuellement mesures compensatoires, tout contrevenant s'exposant notamment à de lourdes amendes et à la remise à l'état initial du site).

4.3.2 Mesures réductrices

Le règlement et ses documents graphiques intègrent les objectifs de protection de la ressource en eau de plusieurs manières :

- La préservation des espaces boisés, de leurs lisières et des espaces paysagers permet de protéger ces surfaces de l'imperméabilisation. Ces secteurs localisés garantissent la vocation végétale et un couvert non imperméabilisé des sols.
- La possibilité de créer des toitures-terrasses végétalisés en dérogeant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions à l'article11 du règlement.

- L'article 1 du règlement des zones A et N définit une bande de protection de 10 m autour des cours d'eau et des milieux humides (réduite à 6 mètres dans le secteur Nl), où les constructions, l'entreposage de matériel, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.
- La définition d'un secteur Ae dans les zones soumises au risque d'érosion, où sont interdits les « aménagements entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement des écoulements (hors dispositif de régulation) » et « le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements ».
- La logique d'économie des espaces naturels et agricoles qui conduit à un développement axé sur la trame urbaine existante (renouvellement), qui limite les besoins en extension et la complexification des réseaux existants, en particulier pour l'assainissement.
- La limitation du ruissellement à 1l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle est intégrée dans l'article 4 du règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Au niveau des OAP, la gestion alternative des eaux pluviales est particulièrement étudiée, tant au niveau des Orientations d'Aménagement qu'au niveau des parcelles. La gestion économe de l'espace est également prise en compte pour limiter l'imperméabilisation.

5 Air

5.1 Situation actuelle et enjeux principaux

Les enjeux liés autour de la qualité de l'air, notamment liés aux émissions de gaz à effet de serre sont importants à l'échelle régionale voire inter-régionale, du fait de nombreux effets cumulatifs qui dépassent l'échelle communale.
Dans la commune de Saint-Nom-la-Bretèche, la qualité de l'air est rarement mauvaise. Néanmoins, elle est légèrement moins bonne que pour la moyenne du département des Yvelines.

5.2 Incidences positives

Le PLU inclut plusieurs mesures pour préserver les espaces naturels et agricoles, et de façon plus globale les éléments de la trame verte et bleue. Ces éléments constituent des zones relativement préservées des sources de pollutions de l'air d'origine anthropique. De plus, ces éléments jouent un rôle, quoique limité, d'amélioration de la qualité de l'air.

5.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

5.3.1 Incidences du PLU

Les principales sources de pollution de l'air, notamment d'émissions de gaz à effet de serre, sont le transport routier, le chauffage domestique, l'implantation d'activités consommatrices d'énergie ou émettrices de rejets polluants...

De ce fait, le PLU peut être porteur d'effets négatifs : augmentation de la population exposée aux pollutions, densification urbaine multipliant la consommation d'énergie et les chauffages domestiques, augmentation du trafic automobile, développement d'activités polluantes.

5.3.2 Mesures réductrices

L'implantation d'installations classées pour l'environnement (ICPE), qui peut générer des émissions polluantes, ne peut être interdit sur l'ensemble de la commune par le PLU. Toutefois, le PLU gère l'implantation des installations soumises à déclaration (les moins dangereuses) en zone urbaine et limite l'implantation des installations classées soumises à autorisation à la zone UX. La législation en vigueur sur les installations classées encadre les émissions polluantes de ce type d'installations.
Le PADD, les OAP et le règlement sont destinés à réduire les impacts sur l'air dus aux déplacements et au chauffage domestique, par un certain nombre d'orientations et de mesures présentées dans la partie 3 relative à l'énergie.

6 Bruit

6.1 Situation actuelle et enjeux principaux

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche subit actuellement des nuisances sonores liées aux infrastructures routières : A13, D98 et D307 (de même que sa future déviation).
Une partie de la commune est également située dans la zone C (exposition modérée) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux.

6.2 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

6.2.1 Incidences du PLU

Le développement de la démographie, des activités économiques et touristiques peut générer une augmentation du trafic routier ayant une incidence sur le bruit. En outre, l'implantation de nouvelles activités peut provoquer des nuisances sonores supplémentaires, et les logements nouvellement créés augmenter le nombre de personnes exposées.

6.2.2 Mesures réductrices

La prise en compte des nuisances sonores apparaît dans le PADD principalement dans deux orientations :

- « Préserver le patrimoine bâti et paysager des hameaux historiques », indiquant que les projets doivent prendre en compte les risques notamment issus du contexte naturel et les nuisances anthropiques.
- « Maintenir la spécificité et la diversité des quartiers et résidences », précisant que le renouvellement urbain devra prendre en compte les risques et nuisances recensés sur le territoire.

Cette volonté de préserver les habitants de Saint-Nom-la-Bretèche des nuisances sonores est également retranscrite dans le règlement et ses documents graphiques.
Ainsi, le règlement du PLU rappelle les dispositions concernant les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres qui sont identifiés sur le document graphique complémentaire (pièce n°5.6). L'arrêté préfectoral ainsi qu'une note relative au classement des voies bruyantes sont présentés en pièces annexes n°7.3.1 du dossier de PLU.
Par ailleurs, l'extrémité ouest d'un secteur déjà urbanisé (vallon de Chavenay) ainsi qu'une partie non urbanisée du Parc de Gallie se situent dans la zone C du PEB de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux. Le projet de PLU le classe ces terrains en zone urbaine (secteurs UCb et UBb), et intègre les règles du PEB conformément à la loi portant engagement national pour l'environnement (articles L.147-1 et suivants du code de l'urbanisme) qui interdit la construction d'immeubles collectifs à usage d'habitation, d'habitat groupé (lotissements) de parc résidentiels de loisirs, et y encadre les constructions à usage commercial, industriel ou agricole, les équipements publics ou collectifs, ainsi que les opérations de rénovation, de réhabilitation et de réaménagement de l'existant. Le reste de la zone impactée par le bruit de cet aérodrome se situe dans des secteurs agricoles classés en Zone A au projet de PLU.
Concernant les nuisances liées aux activités, les zones UX destinées à les accueillir se situent en périphérie de la trame urbaine, et sont accessibles par la RD307 (ou son projet de déviation) en contournant la majorité des zones urbanisées.
Enfin, de nombreux éléments pour diminuer l'usage de la voiture au profit des transports en commun et des modes doux, présentés dans les partie précédentes relatives à l'énergie et à l'air, contribuent à limiter les nuisances sonores liées à la circulation automobile.

7 Risques

7.1 Situation actuelle et enjeux principaux

Le territoire de Saint-Nom-la-Bretèche est soumis à plusieurs risques naturels, avec des zones sensibles à l'érosion, aux coulées de boues ou au ruissellement, un phénomène de retrait-gonflement des argiles important (un Plan de Prévention des Risques Naturels relatif à ce risque a été approuvé le 12 mai 2012), un Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain lié à des carrières, et une sensibilité aux remontées de nappe.
Les risques technologiques sont peu présents, et se limitent à des ouvrages de transport de gaz naturel, ainsi qu'à la présence de deux sites (garages automobiles dont un n'est plus exploité et dont les cuves ont été neutralisées) d'utilisation d'hydrocarbures de type carburant, fuel, essence, acétylène.

7.2 Incidences positives

Par rapport à l'ancien PLU, il n'y a pas d'extension supplémentaire de la trame urbaine prévue, et donc pas de secteur urbanisé supplémentaire exposé aux différents risques. En particulier, le risque lié au transport de gaz ne touche qu'une petite partie de la trame urbaine (environ 10%, principalement le long de la RD 307).

7.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

7.3.1 Incidences du PLU

Le développement urbain, s'il n'est pas encadré, peut causer une augmentation des risques naturels, des risques technologiques notamment liés aux activités, ainsi que de la population exposée.

7.3.2 Mesures réductrices

Il est précisé au niveau du PADD, dans l'orientation « Préserver le patrimoine bâti et paysager des hameaux historiques », que les projets doivent prendre en compte les risques notamment issus du contexte naturel et les nuisances anthropiques, et que le PLU intègre les Plans de Prévention des Risques applicables. L'orientation « Maintenir la spécificité et la diversité des quartiers et résidences » rappelle également que le renouvellement urbain doit prendre en compte les risques et nuisances recensés sur le territoire.
Le zonage intègre un secteur Ae dans les zones soumises au risque d'érosion, où sont interdits les « aménagements entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement des écoulements (hors dispositif de régulation) » et « le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements ».
Dans les zones urbaines, les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ne peuvent s'implanter qu'au sein des zones UX, situées en périphérie de la trame urbaine. Celles soumises à déclaration sont autorisées au sein des zones urbaines mixtes, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
En outre, les annexes du PLU rappellent les risques et nuisances en jeu sur le territoire. Le règlement s'y réfère pour les risques liés aux anciennes carrières abandonnées ainsi que pour les Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux.

8 Déchets

8.1 Situation actuelle et enjeux principaux

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche bénéficie de la collecte sélective et du recyclage des déchets, ainsi que de leur valorisation énergétique effectuée par le SIDOMPE.

8.2 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

8.2.1 Incidences du PLU

L'augmentation de la population et le développement des activités entraîne une production accrue de déchets et la complexification des parcours de collecte.
Les chantiers de construction liés au renouvellement de la ville sur la ville peuvent également être des sources importantes de déchets.
Les réseaux actuels de collecte et les structures de traitement possèdent les capacités suffisantes pour absorber les augmentations prévisibles.

8.2.2 Mesures réductrices

Le PLU permet d'intégrer la gestion des déchets au fonctionnement urbain, en encadrant à l'article 3 du règlement les accès et voiries. Celles-ci doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
La limitation de l'étalement de la trame urbaine, la préférence pour une forme urbaine compacte et les dispositions liées à l'orientation « Améliorer le fonctionnement urbain » facilitent les parcours de collecte des déchets.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la construction de bâtiments de qualité environnementale est particulièrement recherchée, avec la réduction des déchets de construction (matériaux recyclés,...) et la production de déchets plus recyclables et moins nocifs pour l'environnement.

9 Bilan des incidences du PLU sur l'environnement

Tout en accroissant le parc de logements pour assurer sa diversification, le niveau d'équipements et de services offerts aux habitants et en accueillant de nouvelles activités économiques ou de loisirs, la commune souhaite limiter l'impact sur les différents champs de l'environnement.

L'ensemble des développements de la commune est assuré au sein de la trame urbaine existante ou en continuité avec l'existant pour assurer l'accueil de nouvelles populations et activités économiques dans le cadre du PLU. Les espaces agricoles, naturels et humides sont en très grande majorité préservés.

D'une manière générale, les dispositions du PLU permettent de réorganiser la commune avec un maillage viaire plus adapté, une polarisation plus équilibrée de la ville, une centre ville renforcé tout en renouvelant les espaces urbanisés et en limitant la consommation du foncier.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de développement durable avec le renforcement de la mixité sociale de l'habitat, de l'activité économique et de l'emploi tout en protégeant globalement la biodiversité et les paysages. Les projets de la zone humide du secteur « Le Vivier » devront vérifier leur conformité avec la loi sur l'eau n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, consolidée au 14 Juillet 2010.

PARTIE 5 : INDICATEURS À ÉLABORER POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Le code de l'urbanisme indique à l'article L. 123-1-1 :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi seront notamment les suivants :

- Suivi du parc de logements existants :
  - Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)
  - Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants

- Suivi de la construction neuve :
  - Nombre de logements produits
  - Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs
  - Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés
  - Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m²)
  - Répartition par type de logements (individuel ou collectif)

- Suivi des effectifs scolaires :
  - Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire
  - Nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire
  - Bilan de la consommation des espaces.

Département des Yvelines

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 1.3 rapport de présentation de la modification n°1



APPROBATION DU PLU RÉVISÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 20 DÉCEMBRE 2012

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4 AVRIL 2016

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 16 MAI 2019

Sommaire

A- Introduction : présentation générale de la modification 5
B- Contenu de la modification..... 7
C- Justification du choix de la procédure 15
D- Présentation et justifications des modifications 16
ANNEXES : fiches annexes sur la capacité d'évolution des quartiers d'habitations..... 64

A- Introduction : présentation générale de la modification

Le PLU de Saint-Nom-la-Bretèche a été approuvé le 13 Février 2007, revisé le 20 décembre 2012. Différentes raisons conduisent aujourd'hui la commune de Saint-Nom-la-Bretèche à faire évoluer son PLU :

- L'évolution d'un projet qui présente un caractère d'intérêt général portant sur le site de la ferme Charles de Gaulle
- L'évolution de certains éléments du programme portant sur le projet de la ferme du Valmartin
- La prise en compte des conséquences de la loi ALUR (suppression du COS) afin de faire en sorte que le règlement reste cohérent par rapport aux orientations du PADD.
- L'intégration de nouvelles dispositions réglementaires en application des dispositions de la loi Grenelle 2
- Des ajustements mineurs visant à corriger des erreurs matérielles
- Des changements ponctuels apportés sur la forme des documents

Les pièces du dossier PLU concernées par la modification sont les suivantes :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- le règlement écrit
- le plan de zonage
- les annexes

Les autres pièces du dossier du PLU révisé approuvé en 2012 sont sans changement.

B- Contenu de la modification

1- Modifications de « fond » apportées aux différentes pièces du dossier :

a) Évolution d'un projet d'intérêt général portant sur la ferme située rue Charles de Gaulle

Le programme et les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 sont légèrement modifiés afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle d'un projet mixte de constructions de logements adaptés aux jeunes, jeunes ménages et personnes âgées et de création de commerces de proximité, le long de la rue Charles de Gaulle. Le plan de zonage est également modifié.

b) Évolution des éléments du programme de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 portant sur la ferme du Valmartin

Les éléments programmatiques concernant le nombre et la taille des logements à réaliser dans la ferme sont supprimés car le projet ayant fait l'objet de l'orientation d'aménagement n'est plus d'actualités. La volonté de mettre en valeur la ferme du Valmartin et de favoriser sa réhabilitation est maintenue.

c) Prise en compte des conséquences de la suppression du COS en fonction des caractéristiques des quartiers afin de faire en sorte que le règlement reste cohérent par rapport aux orientations du PADD.

Sans remettre en cause l'esprit général de la loi, l'objectif est d'utiliser les outils réglementaires existants pour prendre en compte les principes fixés par la loi ALUR de manière équilibrée sur le territoire communal. Le dispositif réglementaire instauré avait été conçu pour traduire de manière précise l'une des orientations fondamentales du PADD : *«* le PLU vise à maintenir le caractère fortement paysager des quartiers et des résidences qui ont su préserver les structures végétales développées lors de leur conception *».* La suppression du COS ne permet plus de garantir la mise en œuvre de cet objectif. Pour cela, la démarche mise en œuvre a été, dans un premier temps, de réaliser un diagnostic foncier.
Le diagnostic foncier a pour objet d'évaluer le potentiel d'évolution des zones déjà urbanisées à l'échéance des prévisions qui sont faites dans le cadre du PLU, c'est-à-dire à l'horizon 2025.

En préambule il est nécessaire de rappeler qu'un certain nombre de sites mutables potentiels ont déjà été identifiés dans le PLU :

- Les sites faisant déjà l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation.

Indépendamment de ces secteurs mutables identifiés, le diagnostic foncier a porté sur l'ensemble des zones urbaines de la commune afin d'évaluer leur potentiel de mutation. Les zones urbaines existantes sur le territoire communal ont été analysées au regard d'un certain nombre de critères :

- les formes urbaines ;
- la densité actuelle du bâti et l'état du bâti ;
- la taille des parcelles ;
- la capacité des équipements (voirie, réseaux) ;
- le couvert végétal, le patrimoine ;
- la sensibilité en termes de paysage et de qualité environnementale (ruissellement des eaux pluviales, biodiversité) ;
- la qualité du cadre de vie.

Sur la base de ces critères, sont déterminés pour chaque zone le potentiel théorique d'évolution ainsi que les facteurs favorables ou défavorables à la mutation. En fonction de cette analyse est ensuite déterminée l'opportunité de mettre en place des mesures destinées à encadrer la mutation en fonction de deux objectifs :

- L'évolution vers une certaine forme de densification qui doit pouvoir se faire mais dans le respect des caractéristiques de chaque quartier et en tenant compte du potentiel existant sur les différents sites de projets identifiés sur l'ensemble du territoire communal ;
- Le nombre supplémentaire de logements qui pourra être réalisé, ainsi que le nombre d'habitants correspondant, devront être cohérents avec les perspectives d'évolution démographiques retenues pour l'ensemble de la ville de Saint-Nom-La-Bretèche à l'horizon 2025/2030.

L'analyse des formes urbaines a été réalisée de manière fine, îlot par îlot, à partir d'un travail de terrain. Les différentes catégories de formes urbaines identifiées sont le bâti ancien, les immeubles de centre-ville, les résidences d'habitat collectif, les maisons groupées ainsi que les maisons individuelles sous diverses formes.

L'analyse des formes urbaines pour chaque catégorie de zone est présentée sur des fiches annexées au présent document.

À l'issue de cette analyse, il apparait qu'un certain nombre de zones sont peu ou pas évolutives, donc peu mutables et densifiables à l'horizon des 10 à 15 prochaines années : il s'agit des immeubles de centre-ville, des ensembles résidentiels d'habitat collectif, des emprises des grands équipements et des zones d'activités dont la vocation sera confirmée. Une fois exclus les sites de projets identifiés et les zones non mutables, restent les zones d'habitation à caractère résidentiel, composées en majorité d'habitat individuel qui apparaissent comme les zones mutables et qui nécessitent une analyse approfondie.

Analyse détaillée des zones d'habitation à caractère résidentiel, composées en majorité d'habitat individuel (zone UC)

En termes d'organisation et d'implantation du bâti, apparaissent des secteurs de maisons groupées, généralement réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, où la densité est déjà élevée et qui apparaissent peu mutables. Le reste des zones d'habitation à caractère résidentiel est composée par le bâti ancien et des maisons individuelles construites de manière spontanée. Ces zones présentent au contraire un potentiel de mutabilité important**,** d'autant plus qu'avec la suppression du COS, les droits à construire y ont été considérablement augmentés et qu'elles représentent une part importante du territoire communal. Par contre à l'intérieur de ces zones, existent différents facteurs qui apparaissent plus ou moins favorables à la mutation des quartiers vers une certaine forme de densification.

- le caractère patrimonial de certains ensembles : bâti ancien de village, maisons remarquables entourées de jardins, de parcs, souvent clôturées avec des murs et des portails anciens : ce sont des ensembles patrimoniaux qui font partie de l'histoire et de la mémoire, qui méritent d'être protégés ;





- le caractère déjà plus ou moins morcelé du parcellaire (voir fiche d'analyse ci-après) : existent dans ces zones de nombreuses parcelles moyennes qui sont déjà occupées avec une certaine densité, elles sont en conséquence peu évolutives et devraient plutôt faire l'objet d'une évolution douce : extension mesurée du bâti existant ;



- la capacité des équipements (voirie, réseaux) : certains quartiers sont desservis par des voiries étroites souvent privées. Il apparaît très difficile d'élargir les voies. La densification de ces secteurs présenterait donc des risques pour la sécurité des biens et des personnes : accès malaisé ou impossible des véhicules de secours, d'incendie. Le faible dimensionnement de ces voies et espaces publics constitue une contrainte majeure en termes d'accès et de stationnement.

- le relief, la topographie : le relief notamment route de Sainte Gemme confère à certains quartiers une forte sensibilité paysagère et environnementale : impact paysager en termes de vues vers la Plaine de Versailles, ruissellement des eaux pluviales ;





- le couvert végétal qui reste très présent dans certains quartiers notamment aux abords de la forêt de Marly et du Golf de Saint-Nom-la-Bretèche mais qui peut être forcément fragilisé par le morcellement des parcelles et qui joue un rôle sur le maintien de la biodiversité ;





- la qualité du cadre de vie à laquelle les habitants sont attachés : présence de jardins, équilibre entre le bâti et le végétal.

Compte tenu de ces différents éléments, l'orientation retenue est d'aller vers une densification maitrisée, ce qui nécessite de mettre en place des outils réglementaires pour encadrer cette évolution et pour éviter qu'elle ne se traduise par des conséquences négatives excessives pour le paysage, l'environnement et la qualité de vie.

Afin de rester dans la philosophie générale du PLU d'origine et d'éviter une incohérence entre le PADD et le dispositif réglementaire du PLU, il est indispensable de modifier certaines dispositions, à savoir :

- Article 2°: En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, est instauré la règle suivante : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division. Chaque lot devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone sur laquelle la construction est implantée. Ceci dans le but de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles.

- Article 7 : Préservation des espaces verts de jardins situés en fond de parcelle en fixant une marge de retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- Article 8 : Mise en place de règles de retrait entre deux constructions sur une même propriété.

- Article 13 de la zone UC : préservation des espaces verts de pleine terre et maintien de la biodiversité en instaurant un coefficient de biodiversité défini en fonction de la surface d'emprise au sol totale autorisée sur la parcelle.

Ces dispositions respectent l'esprit de la loi ALUR car au final les droits à construire seront augmentés (de 20 à 30% suivant les zones) par rapport à ce qu'ils étaient au moment de l'approbation du PLU, avant la suppression du COS. Toutefois elles en modulent l'application afin que cette densification soit maitrisée et qu'elle reste conforme aux orientations fixées par le PADD pour l'évolution des quartiers d'habitations et ne se traduise pas par un changement radical des formes urbaines et une disparition du couvert végétal.

d) Intégration de nouvelles règles en application des dispositions de la loi Grenelle 2

- Article 4 : Mise en place de mesures incitant à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle quand le sous-sol le permet;

- Article 11 : Permettre en toute zone, la réalisation de toitures terrasses végétalisées

- Articles 11 et 15 : Intégrer des mesures destinées à faciliter le recours aux énergies renouvelables et autoriser les débords pour l'isolation par l'extérieur
- Article 12 : mettre en place les dispositions définies par le décret du 25 juillet 2011 portant sur le stationnement des deux roues et la mise en place de dispositifs électriques pour la recharge des véhicules électriques et hybrides.

- Article 13 : obligation de planter des arbres et/ou de conserver des espaces verts dans les marges de retrait entre l'espace public et la construction

e) Confortation des axes commerciaux existants

- Identification d'axes et périmètres pour la protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

f) Affinage du règlement afin de mieux prendre en compte les caractéristiques spécifiques des quartiers du village :

- Art 1 : ajustements des catégories de construction interdites ou autorisées sous conditions dans les différentes zones

- Article 3 : définition de largeurs minimales pour les accès et les voies nouvelles afin garantir des conditions de desserte suffisantes et sécurisées.

- Article 6 de toutes les zones urbaines : mise en place d'une règle autorisant des décrochés ou des retraits partiels de façade sur rue participant à l'animation des façades dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle ou morphologique du front bâti

- Article 6 de la zone UD, obligation de s'implanter en retrait

- Article 7 des zones UA, UB, UC : mise en place d'une règle de retrait en limite séparative de fond de parcelle afin de préserver les jardins et cœurs d'îlot verts

- Article 9 de la zone UA : mise en place d'une emprise au sol dégressive en fonction de la taille de la parcelle hormis pour le secteur UA compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2

- Réécriture de l'article 11 des zones U du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions avec ajout d'une palette de couleurs

- Article 12, ajustement des normes de stationnement applicables aux constructions à destination de logement

g) Modifications apportées aux emplacements réservés

- Créer des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, au bénéfice de la commune, ayant pour destination l'aménagement des espaces publics. Actuellement, quelques parcelles privées occupées par des aménagements publics (place, mare, voirie) n'ont jamais été rétrocédées à la commune. Dans le cadre de la modification, des emplacements réservés sur ces parcelles ont été identifiés.

- Ajouter une voie à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme entre le boulevard des Plants et la rue Guitel

h) **identification au titre du patrimoine bâti protégé** (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) **de la maison dite du Portier**

2- Ajustements mineurs et rectifications d'erreurs matérielles

a) Prise en compte des zones humides

- identification des zones humides sur le plan de zonage et ajout de mesures dans les dispositions générales du règlement.

b) Prise en compte des zones de restriction d'occupation des sols liées à la présence de canalisations de gaz

- identification sur le plan de zonage des zones de restriction d'occupation des sols liées à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses ;
- rappel dans le règlement des restrictions d'occupation des sols dans les zones concernées par un risque lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses ;

c) Prise en compte de l'aléa retrait-gonflements des argiles

- ajout de règles dans les dispositions générales du règlement et compléments apportés aux annexes du PLU

- ajout de mesures de précaution dans les dispositions générales du règlement liées à la nappe phréatique affleurante.

d) Actualisation de l'écriture de la règle applicable concernant la protection des lisières le long des massifs boisés de plus de 100 hectares, en application du SDRIF en intégrant la notion de site urbain constitué ;

e) Modification ponctuelle d'une limite entre les zones UAb et UCa :

- intégration de trois parcelles en zone UCa faisant partie de l'ensemble urbain constitué par la résidence de la rue du Pommeraie

f) Modification des limites de la zone UAb et UCc

- le secteur de la rue des Longues Raies est réintégrée en zone UCc car il ne s'agit pas d'un secteur de centralité

g) Suppression de deux limites d'implantation obligatoires identifiées sur le plan de zonage

h) Identification d'une sente piétonne à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

i) Actualisation de l'article 4 du règlement concernant le traitement des eaux usées et pluviales et la collecte des déchets

j) Article 5 et article 14 : prise en compte de l'application immédiate de la Loi ALUR, ces deux articles sont devenus sans objet.

k) Article 10 de la zone UD précision concernant la hauteur maximale des constructions

l) Mise à jour du lexique

3- Changements de « forme » apportés au zonage et au règlement

a) Article 3 de la zone UE, rappel des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 en matière d'accès

b) Actualisation des intitulés des articles du Code de l'urbanisme

c) Modification de mise en forme du règlement

C- Justification du choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. Son article L 153-31 dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

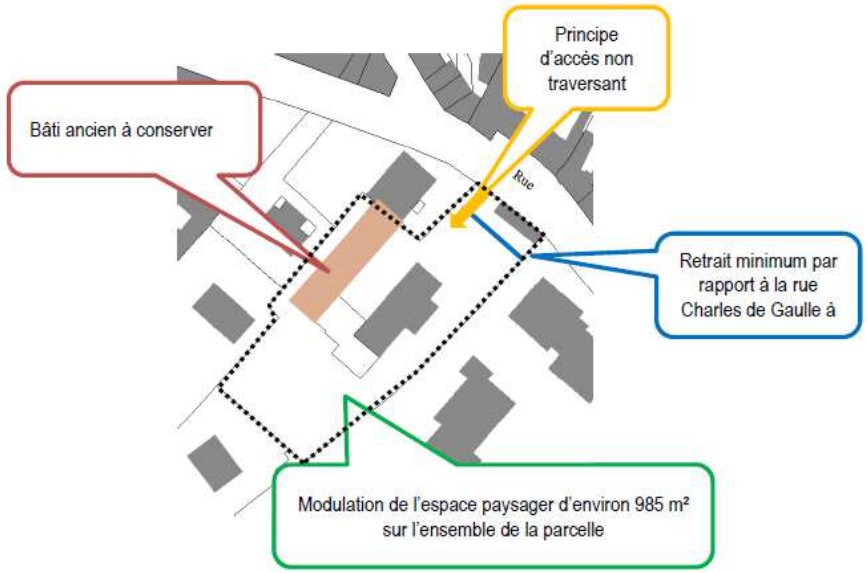
Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne porte que sur l'actualisation du diagnostic, des ajustements du règlement, du plan de zonage et des annexes du dossier de PLU. Il n'est prévu aucun changement dans le PADD. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

D- Présentation et justifications des modifications

1- Modifications de « fond » apportées aux différentes pièces du dossier

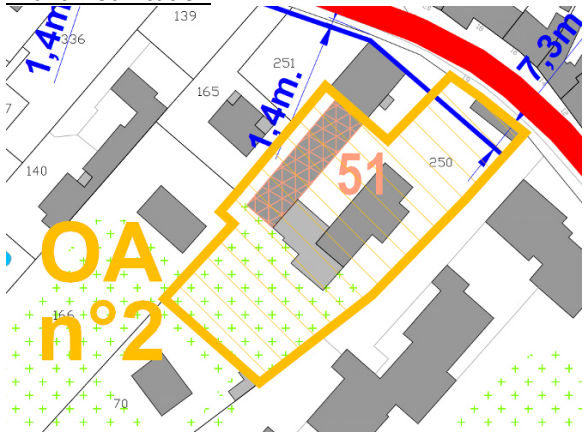
a) Évolution d'un projet d'intérêt général portant sur la ferme située rue Charles de Gaulle

<table>
<tr><th>PIÈCE CONCERNÉE</th><th colspan="2">EXTRAITS DES OAP</th></tr>
<tr><td>Modification de l'OAP n°2</td><td>Avant modification
 
</td><td>Après modification
 

L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 porte sur la parcelle ~~cadastrée AB 250~~ située en bordure Sud de la rue Charles de Gaulle.

Le programme

Des logements ~~d'une superficie moyenne minimum de 70 m² de surface de plancher~~ seront créés principalement à destination des jeunes, des jeunes ménages et des personnes âgées.
2 places de stationnement par logement seront créés, ~~dont la moitié sera couverte~~</td></tr>
</table>

		Place visiteur : 0,5 place par logement si l'opération comprend plus de 3 logements. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les surfaces à usage commercial uniquement à rez-de-chaussée. **Le paysage** ~~Le long~~En vis-à-vis de la rue du Général de Gaulle, les constructions ~~respecteront~~ devront être implantées en retrait ~~de l'alignement~~ par rapport à la rue. La distance de retrait est définie sur le schéma ci-dessus. L'ancienne ferme repérée aux documents graphiques du PLU comme bâti remarquable à protéger au titre de l'article ~~L.123-1-5 7°~~ 151-19 du Code de l'urbanisme. ~~sera préservée et réhabilitée~~ est conservée. Les autres bâtiments pourront être réhabilités ou démolis. ~~En partie sud du terrain~~, Un espace paysager de ~~l'espace en~~ pleine terre aménagé en espace vert de 985 m² sera maintenu sur l'ensemble de la parcelle. Sa largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres. Un principe d'accès non traversant est prévu depuis la rue Charles de Gaulle pour desservir l'opération.
Plan de zonage	Avant modification 	Après modification 

Règlement Article 3 de la zone UA	Cette disposition ne s'applique pas à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2	

JUSTIFICATIONS
L'orientation d'aménagement est modifiée pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle du programme de logements. Modifications apportées aux éléments de programme - la précision sur la typologie des logements (superficie moyenne minimum) est en contradiction avec les objectifs de public visé (les jeunes, jeunes ménages, personnes âgées). En effet ces prescriptions sont contraignantes et ne permettent pas de réaliser des petits logements de type studio ou deux pièces. - L'obligation de réalisation de places de stationnement visiteurs est ajoutée afin de répondre aux besoins en stationnement dans le périmètre de l'opération et ainsi éviter une saturation des espaces de stationnement sur rue. Modifications apportées à l'espace paysager - l'espace paysager à maintenir, protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme instauré dans le PLU ne correspond pas à une réalité physique puisqu'il ne s'agit pas d'un espace particulièrement remarquable (pelouse enherbée). La préservation de cet espace constitue une contrainte forte pour la faisabilité d'un projet car il rend inconstructible toute la partie Sud du site, or ce site pourrait facilement accueillir un programme de construction de logements. Dans le cadre de la modification la protection de l'espace paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est levée néanmoins l'orientation d'aménagement impose le maintien de l'espace paysager à surface équivalente, répartie différemment sur la parcelle et intégrée dans le projet. Modifications apportées au principe d'accès - Compte-tenu des caractéristique du site et de sa desserte actuelle, il n'est pas envisageable de réaliser une voie d'accès traversante depuis la rue Charles de Gaulle vers le chemin des Longues Raies. Ce principe d'aménagement imposé pour toute création de voie nouvelle risque de compromettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, aussi l'orientation d'aménagement précise que le principe d'accès est non traversant afin de permettre sa faisabilité technique et économique.

b) Évolution des éléments du programme de l'Orientation d'aménagement et de programmation n°3 portant sur la ferme du Valmartin

PIÈCE IMPACTÉE	EXTRAIT DE L'OAP	JUSTIFICATION
Modification de l'OAP n°3	**Le programme** Seules les parties non couvertes par des espaces paysagers au schéma ci-dessus pourront accueillir des constructions nouvelles à destination agricole, d'habitat ou d'hébergement hôtelier. La reconversion de la ferme historique sera soit à destination d'habitat, soit à destination d'hébergement hôtelier. ~~En cas de reconversion à destination d'habitat, 15 logements maximum seront créés dans le corps de bâtiment principal, d'une superficie moyenne de 100 m² de surface de plancher.~~	Il n'est pas imposé de nombre de logements afin de laisser plus de souplesse dans la réalisation d'un projet. Par ailleurs, la volonté communale est d'accueillir des jeunes, jeunes ménages ou des personnes âgées, or une superficie moyenne de 100 m² des logements ne semble pas adaptée à la demande de ces futurs habitants. Cette disposition est donc supprimée.

c) Prise en compte des conséquences de la suppression du COS en fonction des caractéristiques des quartiers afin de faire en sorte que le règlement reste cohérent par rapport aux orientations du PADD.

Mise en place de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme en toute zone		
ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	**EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ**	**JUSTIFICATION**
Dispositions générales	En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des limites futures de chaque lot qui sera issu de la division.	Le but est de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles.

Article 7, définition de distances de retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle		
ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	**EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ**	**JUSTIFICATION**
UA -7	Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions devront être implantées ~~ont en limite ou~~ en retrait de 8 mètres minimum**.**	L'objectif est d'assurer la préservation des espaces verts de jardin majoritairement situés en fond de parcelle et d'éviter une imperméabilisation des cœurs d'îlots.
UB-7	Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions devront être ~~s'implanteront i~~mplantées ~~sur la en limite ou~~ en retrait de 4 mètres minimum.	
UC-7	Par rapport aux autres limites séparatives,* les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum.	

Article 8, mise en place de règle de retrait entre deux constructions sur une même propriété		
ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	**EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ**	**JUSTIFICATION**
UA-8	La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter l~~es une distance~~ un retrait de 12 mètres minimum ~~suivantes calculées par rapport au mur de façade et à l'aplomb des terrasses, saillies et balcons quand ils existent :~~ ~~La hauteur de la construction quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 6 mètres~~ ~~La moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou porte d'accès avec un minimum de 4 mètres.~~	Des distances de retrait entre deux constructions sont définies ou augmentées afin d'assurer un éclairement suffisant des constructions et permettre le maintien d'espaces verts sur les terrains.
UB-8	La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de 8 mètres minimum . ~~La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les distances suivantes calculées par rapport au mur de façade et à l'aplomb des terrasses, saillies et balcons quand ils existent :~~ ~~4 mètres minimum si la façade de la construction comporte des ouvertures ;~~ ~~3 mètres minimum si la façade est aveugle, comporte des jours de souffrance* ou une~~	

	~~porte d'accès.~~	
UC-8	~~Il n'est pas fixé de règle~~. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de 10 mètres minimum	
UD -8	~~Dans les secteurs UDa,~~ La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter ~~une distance minimale~~ un retrait de ~~4~~8 mètres minimum ~~comptée horizontalement entre tous points des bâtiments (terrasses, saillies et balcons inclus).~~	
UP – 8	<u>Dans le secteur UPa :</u> ~~La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera une distance minimale de 8 mètres comptée horizontalement entre tous points des bâtiments (terrasses, saillies et balcons inclus).~~ La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de 12 mètres minimum <u>Dans le secteur UPb :</u> La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter ~~une distance~~ un retrait ~~minimale~~ de ~~8~~16 mètres minimum ~~comptée horizontalement entre tous points des bâtiments (terrasses, saillies et balcons inclus).~~	Les quartiers résidentiels situés dans la zone UP présentent des qualités paysagères plus prononcées en limite de la forêt de Marly ou en limite du Golf de Saint-Nom-La-Bretèche que dans les autres quartiers. Aussi, les distances de retrait sont augmentées de manière à préserver des distances assurant le maintien d'espaces verts sur le terrain. Le retrait de 15 mètres en UPc est conservée.

Article 13 de la zone UC : instauration d'un coefficient de biodiversité		
ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	**EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ**	**JUSTIFICATION**
UC - 13	~~les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.~~ Dans le secteur UCa : pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UC 9, doit être maintenu 1,3 m² d'espace vert de pleine terre perméable. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables. Dans les secteurs UCb et UCc : pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UC 9, doivent être maintenus 2 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables. Dans le secteur UCd : pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UC 9, doit être maintenu 2,2 m² d'espaces verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espace vert de pleine terre perméable.	L'objectif est de renforcer la végétalisation des quartiers avec la mise en place d'un coefficient de biodiversité. Cette règle permet de conserver le caractère végétal des quartiers résidentiels. Ces mesures assurent : - l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ; - la présence effective de la nature dans la ville. Les espaces verts sur dalle ou en terrasse (dalles de parking au niveau du sol, terrasse des constructions) et les toitures terrasses végétalisées sont acceptés dans le calcul des espaces verts mais avec une proportion différente : 2 m² d'espaces éco-aménageables comptent pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.

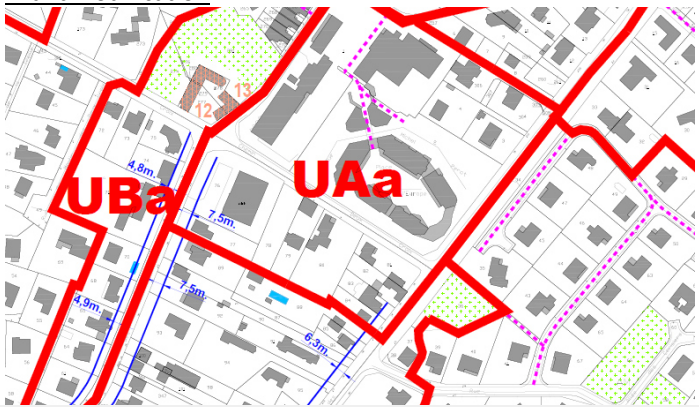
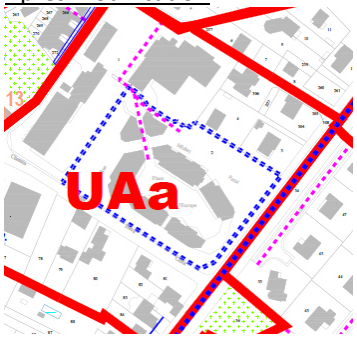
d) Intégration de nouvelles règles en application des dispositions de la loi Grenelle 2

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
Article 4 de toutes les zones **Réseaux**	**b) Eaux pluviales :** En fonction de la topographie du terrain et de la nature des sols, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif. Toutefois, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique à préciser, doivent être privilégiés la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et le stockage sur la parcelle pour un usage domestique (arrosage, eau de lavage…). Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.	Des précisions ont été apportées en faveur de la rétention des eaux pluviales à la parcelle lorsque les caractéristiques du sol le permettent.
Articles 6 et 7de toutes les zones	Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants : - Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur	Cette mesure permet de faciliter l'isolation par l'extérieur des constructions
Article 11 de toutes les zones Aspect extérieur des constructions	Les toitures peuvent également être végétalisées. ***11.2.4 Capteurs solaires*** Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage. L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.	Instauration de mesures en faveur de l'augmentation de la part de la nature et de la biodiversité en ville et de limitation de l'imperméabilisation des sols. Mise en place de conditions concernant l'implantation et l'aspect extérieur des dispositifs en faveur des énergies renouvelables de type solaire.

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
Article 12 de toutes les zones Stationnement	Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou d'hébergement hôtelier sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, ce parc devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ces bâtiments devront également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos	Cette règle a été actualisée conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 portant sur les normes de places de stationnement imposées pour les vélos et les conditions de recharges des véhicules électriques et hybrides. Cette disposition est destinée à favoriser l'utilisation des véhicules électriques. Elle est justifiée pour promouvoir les énergies renouvelables et lutter contre le réchauffement climatique conformément aux orientations de la Loi Grenelle 2
Annexe du règlement relative au stationnement vélos et aux conditions de recharges des véhicules électriques et hybrides	Pour toutes les catégories de construction Un local à cycles doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m² et être clos et couvert. Par catégorie : - Pour les constructions comportant au moins deux logements, sa superficie est d'au minimum 0,75 m² pour les T1 et T2 et d'au minimum 1,5 m² pour tous les autres logements ; - Pour les constructions à usage de bureaux, sa superficie est d'au minimum 1, 5 m² pour 100 m² de surface de plancher ; - Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place pour 10 employés avec en plus, le stationnement visiteurs ; - Pour les équipements scolaires primaires, collèges, lycées et universités, 1 place pour 8 à 12 élèves. - Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit : - alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10% des places, avec au minimum une place ; - installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des	Ces prescriptions ont été fixées par le décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 concernant les normes de places de stationnement imposées pour les vélos. Ces prescriptions précisent les conditions de recharge des véhicules électriques et hybrides en fonction des catégories de construction conformément au décret du n°2011-873 du 25 juillet 2011.

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
	consommations. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers. L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.	
Article 13 toutes zones sauf UE, N et A **Plantations et espaces libres**	Un arbre de haute tige devra être planté pour 200 m². Les essences allergènes conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental sont interdites. Le retrait entre la voie et la construction doit recevoir un aménagement paysager. Les ambiances végétales caractéristiques des quartiers en particulier les clôtures végétalisées doivent être préservées.	Cette obligation de planter des arbres de haute tige permet le maintien d'un couvert végétal dans les quartiers résidentiels. Les aménagements privés en bordure des voies participent à la végétalisation de la ville. Les clôtures végétalisées contribuent à la végétalisation de la ville. Leur développement est favorisé.
Article 15 **Performances énergétiques et environnementales**	L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie…) est recommandée. Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.	Ces dispositions, prises en application de la loi Grenelle 2, visent à atteindre deux objectifs en faveur de la qualité de l'environnement : - l'infiltration des eaux pluviales afin d'améliorer l'alimentation des nappes phréatiques ; - l'utilisation des énergies renouvelables afin de limiter les rejets de CO^2 dans l'atmosphère.
Article 16 **Réseau numérique**	Pour les constructions à usage d'habitation de trois logements et plus, ainsi que pour les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier, devront être prévus à la construction permettant les réseaux internes le raccordement à un réseau collectif de haut débit.	Cette disposition, prise en application de la loi Grenelle 2, vise à développer le réseau numérique sur le territoire.

e) Confortation des axes commerciaux existants au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT ET DU ZONAGE		JUSTIFICATION
Plan de zonage	Avant modification 	Après modification 	Les axes avenue des Platanes, route de St Germain, rue Charles de Gaulle et les périmètres au niveau de la place de l'Europe et de la Tuilerie ont été identifiés au titre de la protection de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'urbanisme). Ces délimitations correspondent aux périmètres et axes concernés par le droit de préemption des baux commerciaux et des fonds de commerce, instauré par la commune le 18 décembre 2012.

f) Affinage du règlement afin de mieux prendre en compte les caractéristiques spécifiques des quartiers du village :

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Article 2 de la zone UP Occupation du sol autorisée sous conditions particulières	~~- Les extensions* des constructions existantes à conditions qu'elles soient en rez-de-chaussée et qu'elles ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher*.~~	La zone UP correspond à la résidence du Golf. La limitation des extensions des constructions existantes à 30 m² maximum de surface de plancher n'est pas nécessaire puisque des polygones d'implantation obligatoire sont délimités sur le document graphique. Ces polygones permettent d'encadrer strictement l'évolution des constructions y compris en cas d'extension.
Article 2 de la zone UX Occupation du sol autorisée sous conditions particulières	- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elle ne dépasse pas ~~2 300~~1 010 m² de surface de plancher*, dont ~~1 500~~ 700 m² de surface de vente. - Les constructions destinées à l'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle.	Les plafonds des surfaces de plancher et des surfaces de vente pour les commerces sont diminués conformément aux prescriptions du document d'orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Val de Gally. Afin de développer les activités dans la zone UX, il est autorisé sous condition les entrepôts liés à une activité présente dans la zone.
Article 2 de la zone A Occupation du sol autorisée sous conditions particulières	~~- La reconversion des bâtiments existants à condition qu'ils soient destinés à un projet en lien avec la valorisation du site classé de la Plaine de Versailles.~~	La reconversion des bâtiments existants est autorisée sans condition afin de faciliter la diversification des activités agricoles.
Article 3 toutes zones sauf A et N Conditions d'accès et de desserte	***Accès**** - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* à une voie* ~~publique ou privée~~ ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. - La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 3 mètres. - les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. ***Voirie*** ~~En cas de création d'une voie de desserte~~, Les voies* nouvelles devront : - présenter une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 5 mètres ; - être aménagées de telle sorte qu'elles se raccordent à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le	Les chemins d'accès aux parcelles sont souvent sous-dimensionnés et ne permettent pas d'accéder de manière régulière (stationnement) et sécurisée (accès pompier, croisement des véhicules) sur les parcelles : c'est le cas notamment en « deuxième rideau » depuis la rue, ce qui entraine souvent des conflits de voisinage et des problèmes de sécurité ainsi qu'un stationnement anarchique sur rue. La mise en place de largeurs minimales pour les accès et les voies nouvelles permet de maitriser et sécuriser les conditions de desserte. Cette nouvelle rédaction est justifiée par la prise en compte de deux objectifs : - un impératif de sécurité publique des biens et des personnes : passage des véhicules de sécurité : pompiers, ambulances… ;

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	passage des véhicules. - prendre en compte la circulation des piétons et des cycles. <u>Dispositions particulières</u> Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher inférieure à ~~d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes et d'implantation d'annexes* n'excédant pas~~ 25 m² ~~d'emprise au sol~~*sur un bâti existant, qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.	- un impératif fonctionnel : faire en sorte que les constructions soient desservies dans des conditions suffisantes et confortables. Les garages et les places de stationnement doivent être facilement accessibles en termes de manœuvre et de retrait des véhicules. - Les largeurs des voies nouvelles doivent être suffisantes compte tenu du nombre de logements desservis afin que les habitants utilisent réellement leurs places de parking. Cette disposition permet de faire évoluer le bâti existant sans imposer des contraintes supplémentaires en termes d'accès
Article 6 des zones UA et UB	L'implantation des constructions à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade en implantation ou surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle et morphologique du front bâti et qu'ils participent à son animation. Les constructions situées en vis-à-vis d'une limite minimale d'implantation inscrite aux documents graphiques devront être implantées ~~s'implanteront~~ ~~sur le retrait~~ sur cette dernière ou en retrait de celle-ci.	L'implantation à l'alignement permet de préserver les caractéristiques morphologiques des villages anciens. Néanmoins, quelques décrochés de façade existent dans le bâti ancien actuel et participent à l'animation des façades. L'implantation en retrait de la limite minimale d'implantation laisse une souplesse d'implantation des constructions.
Articles 6 et 7 en toute zone	<u>Dispositions particulières :</u> Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants : - Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante - Lorsque les constructions voisines, excepté les annexes*, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait* moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons (uniquement l'article 6) ;	Il n'était pas tenu compte de l'implantation des bâtiments existants ce qui rendait impossible leur évolution s'ils n'étaient pas conformes à la règle.

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ; - Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ; - Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement (uniquement à l'article 6) - Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle. (uniquement à l'article 7) - La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives *.	Il est nécessaire de conforter les protections paysagères urbaines et architecturales Des dispositions particulières sont mises en place pour permettre le fonctionnement des équipements publics… L'implantation d'annexes de petite dimension ont peu d'incidences sur l'organisation spatiale et peuvent ainsi être exonérées de règle d'implantation.
UA-6	Les constructions devront être implantées ~~s'implanteront~~ à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 3 mètres. Si la construction est implantée en retrait, l'alignement devra être assuré par un élément constructif : porche, mur de clôture. Les constructions ~~(terrasses, saillies et balcons inclus)~~ devront être implantées ~~s'implanteront~~ à l'intérieur d'une bande de ~~15~~ 20 mètres mesurée à partir de l'alignement ou du retrait défini aux documents graphiques. Dispositions particulières relatives à la bande de constructibilité : ~~Dans toute la zone,~~À l'exception des constructions situées dans les périmètres ~~-~~des orientations d'aménagement et de programmation n°1 ~~-~~et n°2 ~~délimités sur les documents graphiques du PLU et présentés en pièce n°4 du dossier de PLU~~	La diversité des formes urbaines présente dans la zone UA nécessite plus de souplesse dans le choix d'implantation des constructions. Néanmoins une continuité bâtie à l'alignement sur rue permet de conserver une certaine harmonie des fronts de rue du village. La majorité des constructions existantes sont implantées au-delà de la bande constructible de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement. Une bande constructible de 20 mètres correspond de manière plus fine à la réalité d'implantation du bâti ancien. La bande constructible est donc étendue à 20 mètres. Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle des projets d'aménagement définis dans les OAP, la bande de constructibilité ne s'applique pas.

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
UD-6	~~Dans le secteur UDa :~~ Les constructions devront être implantées ~~s'implanteront~~ : ~~Soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. Les saillies et balcons en surplomb du domaine public sont autorisés à condition de ne pas excéder 1 mètre mesuré depuis la façade.~~ ~~Soit~~ en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ~~ou des cours communes~~ en respectant un retrait de ~~3~~ 5 mètres minimum. ~~Dans le secteur UDb :~~ ~~Les constructions devront être implantées s'implanteront~~ : ~~Soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. Les saillies et balcons en surplomb du domaine public sont autorisés à condition de ne pas excéder 1 mètre mesuré depuis la façade.~~ ~~Soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 5 mètres au droit du garage. La distance est mesurée à partir de la façade principale, non compris les terrasses, saillies et balcons.~~ ~~Les constructions (terrasses, saillies et balcons inclus) s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes. Au delà de la bande de 20 mètres, sont uniquement autorisés :~~ ~~L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;~~ ~~Les constructions annexes* isolées d'une superficie n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol* cumulée et d'une hauteur de 3 mètres pour les toitures à pentes et 2,50 mètres pour les toitures terrasses.~~ ~~Pour l'extension* des constructions existantes implantées dans la bande constructible de 20 mètres réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :~~ ~~Soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. Les saillies et balcons en surplomb du domaine public sont autorisés à condition de ne pas excéder 1 mètre mesuré depuis la façade.~~ ~~Soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 2 mètres ou en ne réduisant pas la distance minimale existante entre la construction et l'alignement. La distance est mesurée à partir de la façade principale, non compris les terrasses, saillies et balcons.~~	Les constructions existantes en zone UD sont majoritairement implantées en retrait des voies. Aussi, afin de : - conserver une implantation harmonieuse des constructions par rapport aux voies ; - maintenir des espaces verts en front de rue contribuant à la valorisation paysagère des quartiers résidentiels et à la réduction de l'imperméabilisation du sol ; - faciliter le stationnement effectif des véhicules sur les parcelles et éviter une saturation des espaces de stationnement sur voie. La possibilité d'implantation à l'alignement est supprimée. La distance de retrait est légèrement augmentée de 2 mètres en cohérence avec les distances de retrait majoritairement conservées dans la zone UD. La bande constructible de 20 mètres en zone UDb est supprimée. En effet la zone UDb correspond à des copropriétés dans lesquelles la voie de desserte n'est pas identifiée. La bande de constructibilité de 20 mètres est calculée depuis l'alignement de la voie publique rendant inconstructible les 2/3 des résidences.

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
UC-7	Par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions devront être implantées ~~s'implanteront~~ en contiguïté d'une des deux limites ~~séparatives~~* ou en retrait ~~aboutissant à l'espace de desserte.~~	La possibilité de s'implanter en retrait des deux limites séparatives latérales permet de donner plus de souplesse à l'implantation des constructions sur la parcelle.
UA-7 et UB -7	Par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions devront être implantées ~~s'implanteront~~ en contiguïté ~~d'une~~ des ~~deux~~ limites ~~séparatives~~* ou en retrait ~~aboutissant à l'espace de desserte.~~	La possibilité de s'implanter sur les limites ou en retrait des deux limites séparatives latérales permet de donner plus de souplesse à l'implantation des constructions sur la parcelle.
Article 9 de la zone UA	~~**Dans le secteur UAa :**~~ ~~L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière*. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 65 % pour les surfaces à usage commercial et artisanal uniquement à rez-de-chaussée.~~ ~~Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction de bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU sans extension de l'emprise au sol de la construction.~~ ~~**Dans le secteur UAb :**~~ ~~L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les surfaces à usage commercial et artisanal uniquement à rez-de-chaussée.~~ Dans les secteurs UAa et UAb : Il est fixé une emprise au sol* dégressive cumulative en fonction de la taille de la parcelle : - Pour les premiers 300 m² de terrain, l'emprise au sol *est fixée à 50 % ; - Pour les m² compris au-delà de 300 m² et jusqu'à 500 m², l'emprise au sol*est fixée à 30 % ; - Pour les m² au-delà de 500 m², l'emprise au sol* est fixée à 20 % . **Dans le secteur UAb compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 :** L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les surfaces à usage commercial ~~et artisanal~~ uniquement à rez-de-chaussée.	Il est donc proposé de mettre en place une emprise au sol dégressive qui permet à la fois de ne pas pénaliser la constructibilité des petites et moyennes parcelles (moins de 600 m²) et d'éviter une imperméabilisation du sol des parcelles de plus grande taille (+ de 800 m²). La règle d'emprise au sol en secteur UAc est conservée. La règle du secteur UAb compris dans le périmètre de l'OAP n°2 est conservée.

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Article 11 de toutes zones sauf UE et UX Aspect extérieur des constructions	***11.1 Prescriptions générales*** Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures : • ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; • doivent s'intégrer dans leur environnement et respecter, le cas échéant, les prescriptions architecturales de l'ensemble immobilier dans lequel ils s'inscrivent ; (hors A et N) • doivent reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France ; • doivent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement ; • peuvent exceptionnellement favoriser une architecture créative. ***11.2 Toitures*** ***11.2.1 Pentes*** En cas de pente, celle-ci sera comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal. ***11.2.2. Matériaux*** Seuls sont autorisés les matériaux traditionnels caractéristiques de l'Île-de-France d'aspect tuiles plates ou mécaniques, ardoises, zinc pré-patiné et cuivre. ***11.2.3. Ouverture de toit*** Les ouvertures en toitures seront constituées de lucarnes, de verrières ou de châssis vitrés intégrés dans la couverture. Leur implantation doit être axée sur les ouvertures Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales. Les lucarnes recouvertes par un toit à un seul pan sont interdites. L'encombrement total des châssis ne dépassera pas le quart de la longueur horizontale du pan de toit. Les châssis de toit, de dimensions maximales 0,80 m de large par 1,20 m de haut, seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage. Les verrières devront s'accrocher sur le faitage ou/et l'égout de la toiture. ***11.2.4 Dispositions particulières*** D'autres dispositions que celles édictées ci-dessus pourront être retenues pour les	Une nouvelle rédaction est justifiée par la volonté communale de se doter d'un article 11 lui permettant d'être plus exigeante vis-à-vis des constructeurs sur la qualité architecturale des projets. L'esprit de cette nouvelle rédaction, qui reprend une grande partie des propositions faites par le CAUE et l'Architecte des Bâtiments de France, préconise de respecter les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France, mais laisse également une grande liberté en termes de créativité et d'ouverture à différentes écritures architecturales, y compris l'architecture contemporaine et l'architecture bio climatique, mais à condition que cela soit fait avec une recherche de style et de qualité en évitant les architectures pauvres ou simplistes. Avec cette nouvelle rédaction, la commune pourra si cela est nécessaire, être plus exigeante en termes de qualité, d'intégration dans le site, de traitement de façades, tout en restant dans la tradition de Saint-Nom-la-Bretèche marquée par une diversité des styles liée aux époques de construction et à l'histoire du village.

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	toiture des extensions, des annexes et des vérandas, à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale. ***11.3 Façades*** ***11.3.1Teintes et matériaux*** Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes. Les teintes des revêtements de façade, des volets, portes et clôtures doivent respecter le nuancier communal et être harmonisées en camaïeu. Dans le cas de projet d'aménagement ou de construction d'ensemble, les teintes devront respecter le nuancier du projet d'aménagement ou de construction s'il existe. Les façades revêtues d'enduits doivent être de finition lissé ou gratté fin. Lors des ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches …) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés. ***11.3.2 Façades commerciales*** Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre. Les devantures commerciales devront s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle. ***11.4 Ouvertures*** Les proportions et l'ordonnancement des ouvertures doivent participer à une composition harmonieuse de la façade. Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Ils doivent être intégrés au linteau ou posés à l'intérieur du bâtiment. Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés à l'identique. ***11.5 - Eléments techniques*** Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.	Des prescriptions en matière de matériaux, teinte sont ajoutés afin de permettre une bonne insertion des constructions dans les quartiers résidentiels. Des prescriptions sur les façades commerciales ont été ajoutées afin garantir une harmonisation des façades sur rue.

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	11.6 - Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique peut être interdite. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection doivent conserver ou restaurer : • l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisées existants sur l'unité foncière ; • l'architecture et la volumétrie des constructions et des ouvertures, les modénatures, balcons, corniches ferronneries, encadrements, éléments de décor, etc. ; • les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux. • les toitures composées de petites tuiles plates ; • les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale ; • les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager du quartier ;	Des prescriptions plus précises sur les travaux d'extension et d'aménagements autorisés sur les bâtiments protégés au titre du patrimoine, sont mises en place afin de mieux encadrer leur évolution.
	11.7 Clôtures Les clôtures doivent participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent présenter une harmonie avec les clôtures voisines et la construction principale. Les panneaux claustra en pin sont interdits. L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc. Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation. ***11.7.1 Clôtures sur voie* ou emprise publique*** Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.	Des prescriptions sur les clôtures autorisées sur voie ou en limite séparative permettent de garantir une harmonisation des clôtures sur rue et en limite séparative dans les quartiers résidentiels.

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture. Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre au moyen d'échalas de bois de teintes naturelles. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture. ***11.7.2 Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins*** Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres. Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés. Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive pour conserver l'unité et la qualité de l'espace vert. ***11.7.3 Dispositions particulières :*** Une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ; Dans les secteurs identifiés sur le document graphique la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m, afin de préserver les vues. D'autres dispositions pourront être retenues pour la pose d'équipements techniques comme les coffrets des concessionnaires qui devront s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.	
Article 11 des UE et UX	**Dispositions applicables aux constructions nouvelles** L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. Seront évitées les architectures pauvres ou trop agressives, qui s'intégreraient mal dans le paysage.	Des règles plus adaptées aux zones d'équipements collectifs et d'accueil d'activités économiques sont proposées.

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	Les façades Les façades en bordure des voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec la même attention que les façades principales. Les devantures commerciales ne devront pas être trop voyantes. Les couleurs de matériaux de parement et de peintures devront être mats. Les couleurs vives ou fluorescentes sont proscrites. Les saillies d'éléments de construction sur voies : Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposés, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous face. Les toitures et terrasses La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées. **Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions** Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures Les travaux sur le bâti existant devront conserver et mettre en valeur l'architecture d'origine si elle le mérite. Dans le cas contraire, ils devraient avoir pour effet d'améliorer l'aspect extérieur de la construction. L'architecture et la volumétrie des constructions d'origine présentant un intérêt architectural devront être respectées. La création de nouveaux percements devra	

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	s'intégrer dans la composition des façades (reprises des proportions, du rythme et des éléments de modénature). <u>Dispositions applicables aux extensions</u> L'extension d'un bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural et l'utilisation de matériaux de haute qualité environnementale doit être privilégiée (parement ou bardage bois, mur végétal…).	
Article 11 des zones A et N	Les clôtures créées côté impair de la route de Sainte Gemme devront être étudiées avec un soin particulier. Elles devront être réalisées avec des essences végétales sauvages (haies d'aubépines, par exemple), s'intégrant de manière harmonieuse et leur hauteur devra être étudiée de manière à ne pas occulter totalement les cônes de vue vers la Plaine de Versailles.	Des prescriptions spécifiques concernant les clôtures situées du côté impair de la route de Ste Gemme sont mises en place afin de maintenir les cônes de vue vers la Plaine de Versailles.
Annexes du règlement Nuancier communal		Le nuancier communal existant dans le PLU approuvé de 2007, supprimé en 2012, est réintroduit dans la présente modification afin de garantir l'harmonie des coloris des constructions au sein du village et des quartiers résidentiels.
Article 12 toutes zones Stationnement	***Constructions destinées à l'habitation :*** Toute construction destinée à l'habitation devra avoir un minimum de 2 places de stationnement par logement . Pour les constructions comportant moins de 3 logements, il ne pourra être exigé plus de 4 places de stationnement par logement	Les normes de stationnement pour les constructions destinées à l'habitation sont précisées afin de tenir compte de la réalité des projets déposés sur le territoire ces dernières années. Il s'agit principalement de réalisation de maisons individuelles avec une surface de plancher assez élevée. La règle de calcul du nombre de place de stationnement en fonction de la surface de plancher n'est pas adaptée à Saint-Nom-la-Bretèche

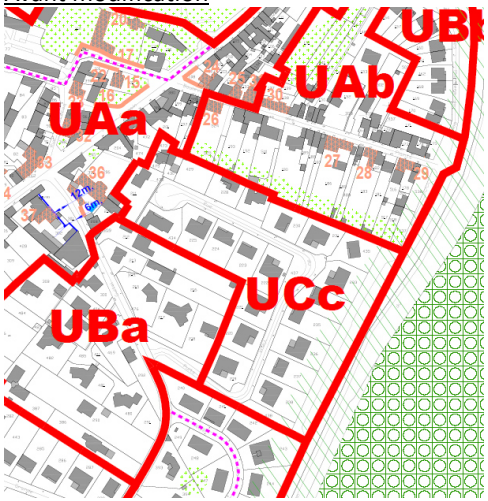
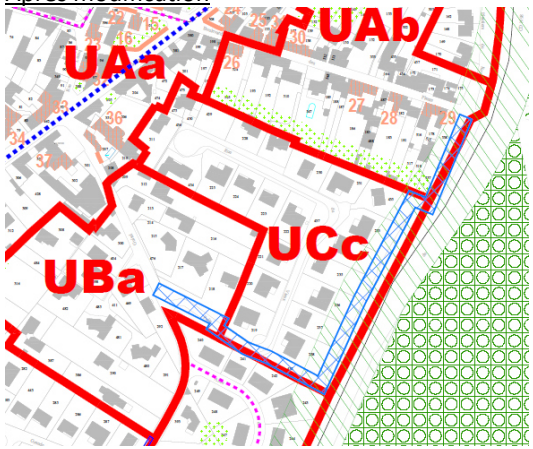
ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	Pour les constructions de 3 logements et plus : - Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue - la réalisation de places de stationnement commandées est interdite uniquement lorsque l'espace de stationnement est collectif, clos et fermé ;	pour les opérations de moins de trois logements car elle implique la réalisation sur les parcelles d'un nombre important de places de stationnement indépendamment du nombre de logements effectif créé (exemple pour une maison de 300 m² de surface de plancher avec un unique logement, il est imposé 6 places de stationnement sur la parcelle). La règle modifiée permet de garantir un nombre de places de stationnement suffisant et adapté au nombre de logements réalisé, à la trame viaire et aux caractéristiques des quartiers résidentiels de St Nom la Bretèche. La surface de 25 m² par emplacement est très contraignante pour les projets portant sur la création d'un ou deux logements implantés sur des parcelles de petite et moyenne tailles notamment dans le cadre de réalisation de maisons individuelles. Cette exigence est donc limitée aux opérations de plus de trois logements nécessitant des espaces de stationnement clairement délimités sur la parcelle, afin de garantir que les véhicules soient bien garés dans des conditions optimales assurant ainsi le stationnement effectif sur la parcelle et non sur la rue.

g) Modifications apportées aux emplacements réservés

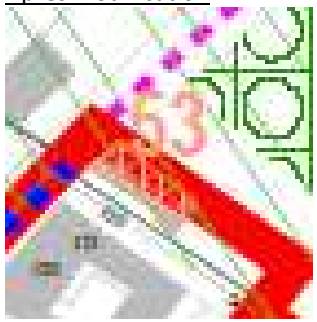
<table>
<tr><th>PIÈCES IMPACTÉES</th><th>EXTRAITS</th><th>JUSTIFICATION</th></tr>
<tr>
<td>Annexes du règlement et plan de zonage

Tableau des emplacements réservés au titre de l’article L.151-41 du Code de l’urbanisme</td>
<td>
<table>
<tr><th>N°</th><th>DESTINATION</th><th>BENEFICIAIRE</th><th>SUPERFICIE
Approchée en m²</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Déviation de la RD307</td><td>Conseil Général</td><td>263 000</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Stationnement – rue de la Fontaine des Vaux</td><td>Commune</td><td>865</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Aménagement d’espace public – rue Colette</td><td>Commune</td><td>2 055</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Voirie – rue du Valmartin</td><td>Commune</td><td>170</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Voirie – chemin de la Pluette</td><td>Commune</td><td>1570</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Voirie – chemin de l’Orme</td><td>Commune</td><td>180</td></tr>
<tr><td>7</td><td>Voirie – rue de Valmartin</td><td>Commune</td><td>1 845</td></tr>
<tr><td>8</td><td>Voirie – route de Ste Gemme</td><td>Commune</td><td>1 210</td></tr>
<tr><td>9</td><td>Voirie – chemin du Bois des Arpents</td><td>Commune</td><td>1 285</td></tr>
<tr><td>10</td><td>Voirie – rue des Platanes</td><td>Commune</td><td>230</td></tr>
<tr><td>11</td><td>Voirie – rue de la Fontaine des Vaux</td><td>Commune</td><td>880</td></tr>
<tr><td>12</td><td>Voirie – rue Guitel</td><td>Commune</td><td>585</td></tr>
<tr><td>13</td><td>Voirie – rue Charles De Gaulle</td><td>Commune</td><td>85</td></tr>
<tr><td>14</td><td>Stationnement – rue Charles De Gaulle</td><td>Commune</td><td>390</td></tr>
<tr><td>15</td><td>Voirie – chemin du Vivier</td><td>Commune</td><td>155</td></tr>
<tr><td>16</td><td>Voirie – chemin des Longues Raies</td><td>Commune</td><td>505</td></tr>
<tr><td>17</td><td>Voirie – chemin de la Procession – rue du Valmartin</td><td>Commune</td><td>1 305</td></tr>
<tr><td>18</td><td>Voirie – route des deux Croix – rue du Valmartin</td><td>Commune</td><td>1 440</td></tr>
<tr><td>19</td><td>Voirie – route des deux Croix</td><td>Commune</td><td>890</td></tr>
<tr><td>20</td><td>Voirie – rue Arthur Rimbaud</td><td>Commune</td><td>140</td></tr>
</table>
</td>
<td>Le tracé de l’emplacement réservé n°1 concernant la déviation de la RD 307 a été modifiée en enlevant les parcelles appartenant à la commune. La superficie de l’emprise de l’emplacement réservé est réduite.

19 emplacements réservés ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils correspondent à des parcelles de statut privé qui se trouvent sur des espaces de voirie ou des espaces à usage public gérés par la commune. Afin de régulariser cette situation, ces parcelles sont inscrites en emplacement réservé.</td>
</tr>
</table>

Plan de zonage	Avant modification 	Après modification 	**Ajout d'une voie à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme** Une voie à créer de 10 mètres de largeur a été délimitée afin de relier le boulevard des Plants à la rue Guitel et ainsi améliorer l'accessibilité du secteur.

h) **identification au titre du patrimoine bâti protégé** (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) **de la maison dite du Portier**

<table>
<tr><th>PIÈCES IMPACTÉES</th><th>EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ</th><th>JUSTIFICATION</th></tr>
<tr><td>Annexe du règlement
Liste des éléments du patrimoine bâti protégé</td><td>53 | Maison du Portier | Route de St Germain
  </td><td rowspan="2">La maison dite du « Portier » située à l'entrée du village sur la route de St Germain a été repérée comme bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme compte tenu de sa valeur historique et patrimoniale.</td></tr>
<tr><td>Plan de zonage</td><td>Avant modification
 
Après modification
  </td></tr>
</table>

2- Ajustements mineurs et rectifications d'erreurs matérielles

a) Actualisation de l'article 2 du règlement des zones UA, UB, UC et UD

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Occupation du sol autorisée sous conditions	Les constructions destinées au commerce* à condition : - que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m², et le long des linéaires des axes commerciaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ~~- qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,~~ ~~- et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.~~	Les contraintes d'implantation de commerces et d'artisanat sont supprimées car elles sont inutiles et inapplicables. Afin d'assurer la pérennité des commerces de proximité en zone UA et UC, les commerces sont uniquement autorisés le long des axes commerciaux identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
	Les constructions destinées à l'artisanat* ~~à condition :~~ ~~qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,~~ ~~qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,~~	

b) Actualisation des articles 6 du règlement

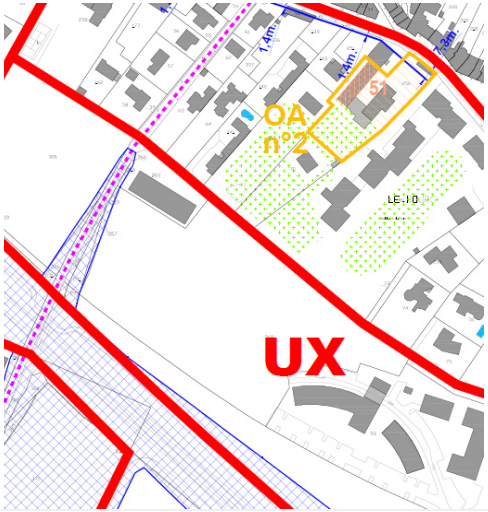
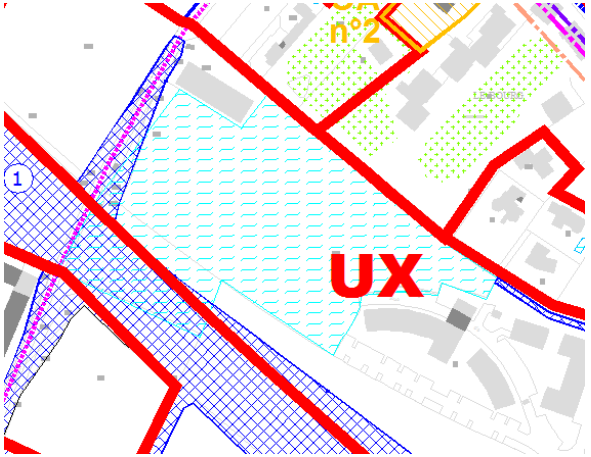
PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	~~Ces règles s'appliquent aux voies publiques et privées~~	L'article 6 concerne uniquement les voies et emprises publiques. Cette précision a donc été supprimée.
	l'alignement* des voies* et emprises publiques ~~ou des cours communes~~	La notion de cours commune n'est plus réglementée La notion d'alignement est définie dans le lexique.
	~~Les saillies et balcons en surplomb du domaine public sont autorisés à condition de ne pas excéder 1 mètre mesuré depuis la façade~~	Le surplomb du domaine public doit faire l'objet d'une permission de voirie examinée au cas par cas.

c) actualisation des articles 7 du règlement

Article 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie* de statut privé, ce sont les règles fixées à l'article 6 qui s'appliquent.	Il est précisé les règles applicables en cas de limite avec une voie de statut privé afin de faciliter l'instruction des permis. En effet, un grand nombre de voies de statut privé existe sur le territoire. Les règles applicables sont celles de l'article 6 afin de préserver une implantation harmonisée des constructions par rapport aux voies dans les quartiers résidentiels.
	Par rapport aux limites séparatives latérales* ~~aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune) :~~	La définition des limites séparatives latérales a été précisée dans le lexique.
	~~Lorsque la façade comporte des ouvertures….~~ pour les parties de construction comportant des baies…. ~~…la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou porte d'accès…~~ Pour les parties de construction ne comportant pas des baies…	Le retrait s'appliquait à l'ensemble de la façade, la notion de « partie de construction » permet de sécuriser juridiquement les constructions présentant des décrochés de façade ponctuels comportant des baies. Il est donné une définition plus précise et explicite de la notion de baie dans le lexique.

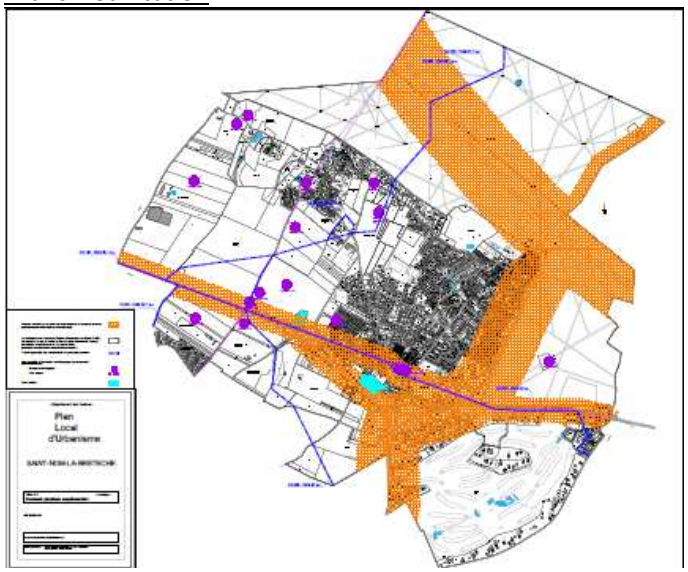
d) Prise en compte des zones humides

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Dispositions générales du règlement	**1.1.** Conformément aux préconisations du SAGE de la Mauldre révisé approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 août 2015, en présence susceptible de zones humides, toute urbanisation devra faire l'objet d'une étude attestant ou non le caractère humide de la zone concernée. En cas de présence avérée de zones humides, celles-ci devront être préservées de toute construction pouvant impacter leur conservation. Les remblais et l'assèchement des zones humides conformément à la rubrique 3.3.1.0 de la loi sur l'eau sont interdits.	Un certain nombre de zones humides a été reporté sur le plan de zonage. Une préconisation est fixée afin d'assurer leur maintien, si leur présence est avérée.

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE		JUSTIFICATION
Plan de zonage	Avant modification 	Après modification 	Les zones humides du Vivier, de l'Étoile d'Avignère, de la source du fond de Berthe et le bassin de rétention au niveau du carrefour entre la RD 98 et la RD 307 sont identifiées comme zones humides dans le SAGE de la Mauldre. A ce titre, elles sont également identifiées dans le plan de zonage.

e) Prise en compte des zones de restriction d'occupation des sols liées à la présence de canalisations de gaz

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Dispositions générales du règlement	- La commune est concernée par des secteurs affectés par le risque lié au transport de matières dangereuses. Les zones d'interdiction ou de restriction d'occupation des sols sont identifiées sur le document graphique. Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, La consultation de GRTgaz dès lors qu'un projet de construction* se situe à proximité des ouvrages de transport est obligatoire. Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes : - dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et d'Etablissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ; - dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet doit engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, la construction ou l'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut être interdite. La DRIEE est consultée a minima lors sur les demandes d'autorisation de construire ; - dans la zone de vigilance et d'information : le transporteur est informé de tout projet d'urbanisme.	Plusieurs canalisations de gaz traversent le territoire, des restrictions d'occupation des sols existent en fonction de la zone dans laquelle la construction est implantée. Les différentes zones de restrictions sont reportées sur le plan de zonage. Les restrictions d'occupation des sols concernent essentiellement les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE		JUSTIFICATION
plan de zonage	Avant modification 	Après modification 	Le plan complémentaire existant dans le PLU actuel indique le tracé des canalisations de gaz mais ne reporte pas les zones de restriction d'occupation des sols liées à la présence de ces canalisations. Le plan de zonage modifié intègre les zones de restriction d'occupation des sols

.

f) Prise en compte de l'aléa retrait-gonflements des argiles

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Dispositions générales du règlement	- La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) argiles qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 mai 2012. Dans les zones concernées par un risque retrait-gonflement d'argiles : les constructions, les occupations du sol et les plantations sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions fixées par le plan de prévention des risques naturels (cf. annexes servitudes 7.1 du dossier PLU).	Le PPRN argiles a été approuvé le 15 mai 2012. Il fixe un certain nombre de prescriptions sur les constructions, les occupations du sol et les plantations autorisées sur les parcelles concernées par le risque retrait gonflement des argiles. Le règlement du PLU renvoie au PPRN annexé au dossier PLU afin de prendre en compte les mesures qui s'imposent.
Annexes du PLU	- Le dossier de PPRN approuvé en 2012 est ajouté aux annexes du PLU. - Une fiche sur les recommandations en cas de sol argileux en Île-de-France est également annexée. - La carte des zones de vulnérabilité sur les AAC des champs captants des Bîmes et de La Chapelle.	Les annexes du PLU sont actualisées.

g) Précisions apportées aux conditions d'implantation des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Dispositions générales du règlement	Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) L'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à enregistrement à déclaration, à autorisation est interdite ou n'est autorisée sous conditions particulières que dans la mesure où : ▪ elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants ; ▪ et les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante. - Les travaux sur des Installations existantes Classées pour la Protection de l'Environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.	Les conditions particulières d'autorisation d'implantation des ICPE sont précisées afin de protéger les biens et les personnes (risques et nuisances) et de préserver l'environnement.

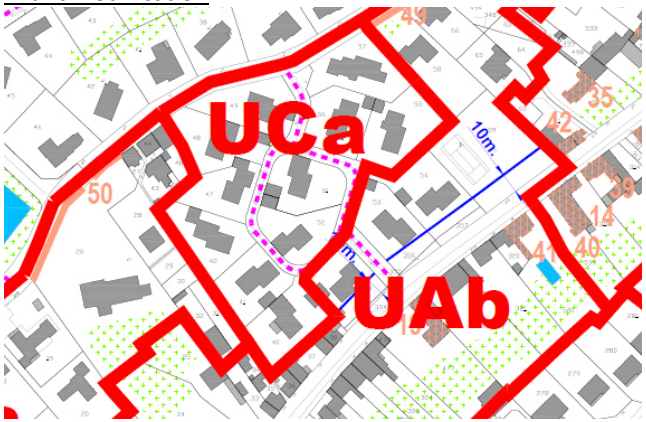
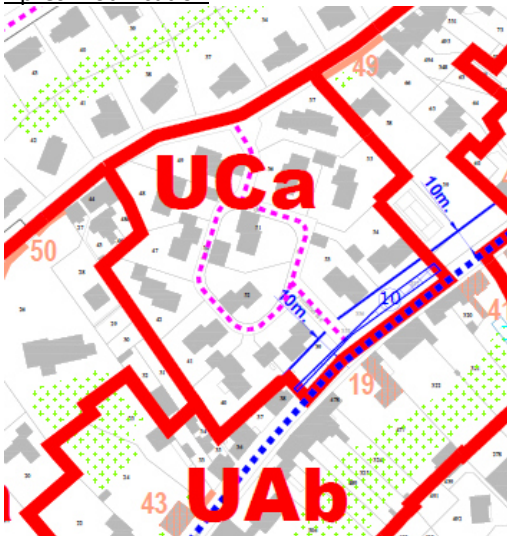
h) Prise en compte du risque lié à la présence d'anciennes carrières

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Dispositions générales du règlement	La commune est concernée par un risque lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées. Tout projet de construction ou d'aménagement fera l'objet au préalable d'un avis de l'inspection générale des carrières.	Un risque lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées est présent sur la commune de Saint-Nom-la-Bretèche. Le règlement du PLU rappelle que tout projet de construction doit faire l'objet d'un avis de l'autorité compétente en matière de carrières.

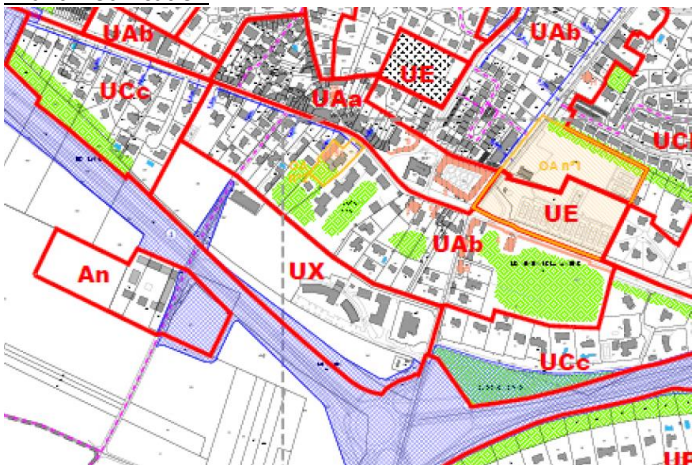
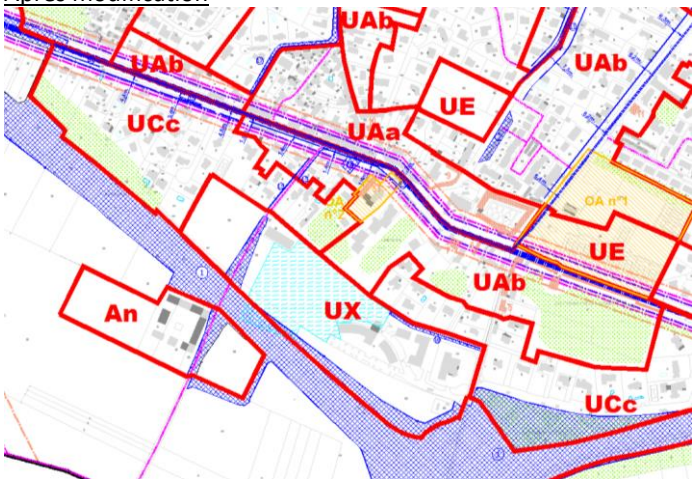
i) Actualisation de l'écriture de la règle applicable concernant la protection des lisières le long des massifs boisés de plus de 100 hectares, en application du SDRIF en intégrant la notion de site urbain constitué

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Dispositions générales du règlement	~~Toute construction est interdite dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU.~~ En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué : - toute construction nouvelle est interdite. - Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf : ▪ celles liées à l'exploitation agricole ; En site urbain constitué sont autorisées : - les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier : - les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes réalisées en direction du massif forestier dès lors que : - elles sont liées à l'exploitation agricole ; - la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie* ouverte à la circulation routière.	Les règles inscrites dans le PLU actuel concernant l'application du SDRIF sur les lisières des massifs de plus de 100 ha omettent la notion de site urbain constitué. Les règles sont précisées afin de prendre en compte la protection des lisières. hors site urbain constitué et en site urbain constitué

j) Modification ponctuelle d'une limite entre les zones UAb et UCa

PIÈCE IMPACTÉE	EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE	
Modification de la délimitation de la zone UCa	Avant modification 	Après modification 
JUSTIFICATION	intégration de trois parcelles en zone UCa faisant partie de l'ensemble urbain constitué par la résidence de la rue du Pommeraie.	

k) Modification des limites entre les zones UAb et UCc sur le secteur des Longues Raies :

PIÈCE IMPACTÉE	EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE
Modification de la délimitation des zones UAb et UCc	Avant modification  Après modification 
JUSTIFICATION	Le règlement de la zone UA (centre village) n'est pas adapté aux constructions situées dans le secteur de la rue des Longues Raies, correspondant à des maisons individuelles. Un classement en zone UC est plus adéquate.

I) Suppression d'une limite d'implantation obligatoire identifiée sur le plan de zonage

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	
Plan de zonage	Avant modification 	Après modification 
JUSTIFICATION	Cette limite minimale d'implantation correspond aux limites du domaine public qui n'ont pas vocation à être modifiées.	

m) Protection des sentes piétonnes à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Dispositions générales	Sont interdits en toutes zones : ▪ Toute construction dans les sentes piétonnes à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code l'urbanisme identifiées sur le document graphique	Des sentes piétonnes sont identifiées sur le plan de zonage. Cette interdiction d'implantation vise à conserver le maillage de liaisons piétonnes existantes dans le village.

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE		JUSTIFICATION
Plan de zonage	Avant modification 	Après modification 	Il est proposé d'identifier une nouvelle sente piétonne à créer au titre de l'article L.151-38 au niveau de la rue Jacques Prévert afin de développer le réseau de liaisons douces sur le territoire.

n) Actualisation de l'article 4 du règlement concernant le traitement des eaux usées et pluviales et la collecte des déchets

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
Article 4 de toutes les zones **Réseaux**	**Assainissement** A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. **a) Eaux usées :** Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées. L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'urbanisme. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées. **Collecte des déchets** Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements, les établissements disposant d'un service de restauration et les autres activités nécessitant une collecte spécifique.	L'article a été complété afin de rappeler les dispositions réglementaires relatives au traitement des eaux usées. L'obligation de réaliser un lieu de stockage des déchets pour les programmes de plus de trois logements et pour les établissements nécessitant un stockage spécifique a été mise en place afin de mieux gérer la collecte des déchets et mieux sécuriser l'accès aux lieux de stockage spécifiques dans un objectif de salubrité publique.
Article 4 de la zone UP	~~Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.~~	L'ensemble du territoire est relié à un réseau public d'assainissement collectif. Les dispositions sur l'assainissement autonome sont donc supprimées

o) Article 5 et article 14 : prise en compte de l'application immédiate de la Loi ALUR

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
Article 5 en toute zone Taille minimale des parcelles **Article 14 en toute zone** COS	Sans objet	Ces articles sont sans objet en application immédiate de la loi ALUR.

p) Article 10 de la zone UD précision concernant la hauteur maximale des constructions

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
Article 10 de la zone UD	Dans le secteur UDa : La hauteur maximale des constructions ~~à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée~~ est fixée à 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35 ; 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou à l'égout des toitures à pente inférieure à 35°.	La règle n'est pas modifiée, il est uniquement précisé la hauteur maximale en mètres conformément à l'écriture des articles 10 des autres zones du règlement.

q) Article 12 des zones UA, UB, UC et UD : précision concernant les normes de matière de stationnement des constructions à usage de commerces, d'artisanat et d'hébergement hôtelier

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
UA-12 et UC-12	Constructions destinées aux commerces* Il sera pas exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.	Le commerces est autorisé sous condition en zone UA et UC, il est précisé les normes en matière de stationnement des constructions à usage de commerces.
UA-12 et UB-12	Les constructions destinées à l'artisanat : Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher*, il sera créée au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher*.	L'artisanat est autorisé en zones UA, UB, il est rappelé les normes en matière de stationnement des constructions à usage d'artisanat.

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
	Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins : - 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ; - 1 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.	
UC-12 et UD-12, A 12 (secteur Ar)	Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : Il sera créé au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.	Les hébergements hôteliers sont autorisés dans la zone UC, il est rappelé les normes en matière de stationnement des constructions à usage d'hébergement hôtelier.

r) Ajustement de la hauteur maximale des annexes

PIÈCES IMPACTÉES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Modification de la définition des annexes	Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie totale cumulée n'excède pas 12 m² d'emprise au sol* et leur hauteur ~~3~~ 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes et ~~2,50~~ 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ;	La hauteur maximale des annexes est augmentée de 50 centimètres pour permettre un volume plus satisfaisant.

s) Mise à jour du lexique

PIÈCES IMPACTÉES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Mise à jour du lexique	Un certain nombre de définitions ont été remplacées, modifiées ou supprimées dans le lexique comme l'accès, voie, limite séparative latérale, ouverture, l'emprise au sol, le COS, espace de pleine terre perméable, espace vert éco-aménageable ….	La précision du lexique permet une meilleure compréhension du règlement.

3- Changements de « forme » apportés au zonage et au règlement

a) Article 3 des zones UA et UE, rappel des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 en matière d'accès

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
UA- 3 **UE –3**	Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 délimité sur les documents graphiques du PLU et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU : Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.	L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 porte sur les zones UA et UE. Il est uniquement rappelé que l'OAP fixe des orientations en matière d'accès et de circulation.

b) Mise à jour et actualisation des articles du Code de l'urbanisme

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Dispositions générales	Les emplacements réservés* pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions L. ~~123-1 8°~~151-41, L. ~~123-2 b) et c),~~ et R. 123-12 ~~1°~~4c) et d) du Code de l'urbanisme. Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application des ~~l'~~articles L.~~123-1-5 7~~ 151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme. • L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal~~, le cas échéant~~ en date du 18 décembre 2007 ; ~~Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à un permis d'aménager dès que le P.L.U. est approuvé~~. • La démolition des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. ~~123-1-5 7~~ 151-19 du Code de l'urbanisme est soumise au permis de démolir ;	Les références aux articles concernant les emplacements réservés et les éléments de patrimoine sont actualisées. Le PLU est approuvé et les délibérations pour les clôtures et le permis de démolir ont été prises. Il est rappelé ces indications dans le règlement.

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	• La démolition est soumise au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal, ~~le cas échéant.~~ en date du 18 décembre 2007. ~~La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir devra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5ème alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.~~	

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Ensemble du règlement	l'article ~~L.123-1-5 7°~~ est remplacé par les articles L.151-19 et L.151-23	L'intitulé des articles a changé, il est remplacé dans l'ensemble du règlement et dans la légende du plan de zonage.
	l'article ~~L.123-1-5 6°~~ est remplacé par L.151-38	
	l'article ~~L.123-1-5 8°~~est remplacé par L.151-41	

c) Modification de mise en forme du règlement

Des améliorations ponctuelles de mise en forme, d'orthographe ont été réalisées. Ces améliorations de mise en forme visent à rendre plus lisible le règlement.
Le corps du règlement a été structuré et les paragraphes ont été numérotés.

Report dans les dispositions générales du règlement de règles applicables dans toutes les zones		
ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	**EXTRAIT DU RÈGLEMENT**	**JUSTIFICATION**
Article 1 **Occupation du sol interdite en toute zone**	Sont interdits en toutes zones : ▪ L'ouverture et l'exploitation de carrières ; ▪ Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ; ▪ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ; ▪ Le stationnement des caravanes isolées de plus de trois mois ▪ L'aménagement de terrains de camping ou destinés aux habitations légères et de loisirs ; ▪ Les garages collectifs de caravanes. ▪ Toute construction dans les sentes piétonnes à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code l'urbanisme identifiées sur le document graphique	La référence à ces occupations du sol interdites est reportée dans les dispositions générales pour faciliter la lecture du règlement
Article 2 **Occupation du sol autorisée dans les espaces paysagers hormis en zones UBb, A et N**	**Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :** - Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ; - Les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ; - L'aménagement des accès aux constructions ; - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie totale cumulée n'excède pas 12 m² d'emprise au sol* et leur hauteur 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes et ~~2,50~~ 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ; - Les piscines de plein air.	Pour plus de clarté, la référence des occupations du sol autorisées dans les espaces paysagers est mentionnée une seule fois dans les dispositions générales du règlement. Les dispositions relatives aux occupations du sol autorisées dans les espaces paysagers en zone UBb, A et N sont maintenues dans chaque zone.

	Hormis dans les zones UBb, A et N où les aménagements autorisés sous condition sont fixés à l'article 2 des zones concernées.	
Articles 1 et 2	Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) L'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à enregistrement à déclaration, à autorisation est interdite ou n'est autorisée sous conditions particulières que dans la mesure où : ▪ elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants ; ▪ et les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante. - Les travaux sur des Installations existantes Classées pour la Protection de l'Environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.	Ces références aux ICPE sont reportées dans les dispositions générales afin de faciliter la lecture du règlement

d) Ajustements d'écriture des règles

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
Article 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**	~~La distance est mesurée à partir de la façade principale, non compris les terrasses, saillies et balcons.~~	Le calcul des retraits des articles 6 et 7 est défini en annexe du règlement
Article 7 de la zone UA **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	Par rapport aux limites séparatives latérales* ~~aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune)~~, les constructions devront être implantées en contiguïté d'une des deux limites ou en retrait ~~s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales* aboutissant à l'espace de desserte.~~ Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions devront être implantées ~~en limite ou~~ en retrait.	Le contenu de cette règle n'a pas évolué mais l'écriture a été clarifiée afin de faciliter sa compréhension.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de X mètres minimum. ~~Les distances suivantes calculés par rapport au mur de façade et à l'aplomb des terrasses, saillies et balcons quand ils existent.~~	La notion de « distance » est remplacée par « le retrait » dans un souci d'uniformisation. Les modalités de calcul des retraits sont définies dans le lexique en annexe du règlement
Article 9 **Emprise au sol**	~~L'aménagement sans extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol réglementée ci-dessus.~~ L'emprise au sol des constructions ~~de toute nature~~	Cette disposition est supprimée car l'aménagement d'une construction ne créée pas d'emprise au sol nouvelle. Les travaux sur les constructions existantes sont encadrés dans les dispositions générales du règlement. La définition de l'emprise au sol est mentionnée dans le lexique. La mention de « toute nature » créée une incertitude juridique inutile.
Article 10 **Hauteur maximale des constructions**	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, ~~les ouvrages techniques~~, cheminées et autres ouvrages techniques ~~superstructures~~ exclus. ~~Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale réglementée ci-dessus, l'ensemble des règles ci-dessus ne s'applique pas à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée.~~	Le terme « superstructure » n'est pas approprié.

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
	Dispositions particulières : Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.	La règle est inchangée, seule l'écriture de la règle est modifiée.
Article 12 Stationnement	Chaque emplacement, ~~dans une aire collective~~, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.	Tout emplacement de stationnement doit être facilement accessible. Les modalités de calcul des places de stationnement sont précisées
Article 13 **Espaces verts et plantations**	Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. La continuité du terrain naturel doit être assurée avec les terrains voisins.	La définition des espaces libres est précisée pour faciliter l'instruction des permis Cette disposition permet de : - prévenir les surplombs d'un terrain sur l'autre générés par des aménagements paysagers inappropriés. - d'assurer la stabilité du terrain naturel et la continuité du relief.

ANNEXES : fiches annexes sur la capacité d'évolution des quartiers d'habitations

Maisons de village et corps de ferme

Immeubles de centre ville

Résidences d'habitat collectif

Maisons groupées et collectifs bas

Maisons implantées de manière organisée sur de petits terrains (400 m² environ)

Maisons implantées de manière organisée sur des parcelles moyennes (700-900 m² environ)

Maisons implantées de manière organisée en limite d'espace naturel ou agricole

Maisons implantées de manière spontanée en limite d'espace naturel ou agricole

Maisons implantées de manière spontanée sur de grandes parcelles (+ de 1000 m² environ)

Maisons implantées de manière spontanée sur des parcelles de taille modeste (400 -900 m² environ)



Maisons de village et corps de ferme

Capacité d'évolution théorique assez forte mais en pratique assez difficile à utiliser. Par ailleurs un certain nombre de protections existe déjà.









Immeubles de centre-ville
Capacité d'évolution théorique faible voire nulle.





Maisons groupées et collectif bas

Capacité d'évolution théorique faible voire nulle.









Maisons implantées de manière organisée sur de petits terrains (400 m² environ)

Capacité d'évolution théorique faible voire nulle.





Maisons implantées de manière organisée sur des parcelles moyennes (700-900 m² environ)
Capacité d'évolution assez significative, notamment sur les grandes parcelles.









Maisons implantées de manière organisée en limite d'espace naturel ou agricole

Capacité d'évolution assez significative, notamment sur les grandes parcelles. Cependant existe déjà un certain nombre de protections.







Maisons implantées de manière spontanée en limite d'espace naturel ou agricole

Capacité d'évolution assez significative notamment sur les grandes parcelles. Cependant existe déjà un certain nombre de protections







Maisons implantées de manière spontanée sur des parcelles de taille moyenne (400 -900 m² environ)

Capacité d'évolution assez significative, notamment sur les grandes parcelles.







Maisons implantées de manière spontanée sur de grandes parcelles (+ de 1000 m² environ)

Capacité d'évolution assez significative notamment sur les grandes parcelles. Il existe cependant déjà un certain nombre de protections.







Département des Yvelines

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 1.4 : Rapport de présentation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU site du Vivier



APPROBATION DU PLU RÉVISÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 20 DÉCEMBRE 2012

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4 AVRIL 2016

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 16 MAI 2019

Sommaire

1. Rapport de présentation 4
   A. Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général

   B. Présentation de la mise en compatibilité du PLU

2. Evaluation environnementale 39

3. Les pièces du PLU mises en compatibilité 98

   A. l'étude justifiant des règles d'implantation des constructions aux abords de la déviation de la RD 307

   B. le PADD

   C. l'OAP du site du Vivier

   D. le règlement des zones UX et UV

   E. le plan de zonage extrait avant / après

Préambule / Choix de la procédure

Le PLU actuel de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche a été approuvé le 22 décembre 2012, modifié le 04 avril 2016.

Aujourd'hui, le PLU nécessite d'être adapté pour permettre la réalisation d'un projet qui présente un caractère d'intérêt général sur un site dédiée à la vocation économique dans le PADD actuel . Ce projet porte sur la réalisation d'un programme d'hébergement à destination des séniors avec locaux et services communs, d'un local de santé et d'un bâtiment destiné à accueillir des activités économiques.

La réalisation du projet entraine la réduction d'une protection (zone humide) présente sur le site.

- Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'utiliser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées.

Saint-Nom-la-Bretèche

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

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Espace Ville SCOP

Saint-Nom-la-Bretèche

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

A. Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général

Espace Ville SCOP

Sommaire

1/ Localisation du projet

2/ L'occupation du sol actuelle du site

3/ La justification du choix du site et de l'impossibilité de réaliser le projet sur un autre secteur de la commune

4/ Les principales caractéristiques du projet

5/ L'analyse de l'insertion paysagère du projet au regard de sa proximité avec le site classé de la Plaine de Versailles

6/ La démonstration du caractère d'intérêt général du projet

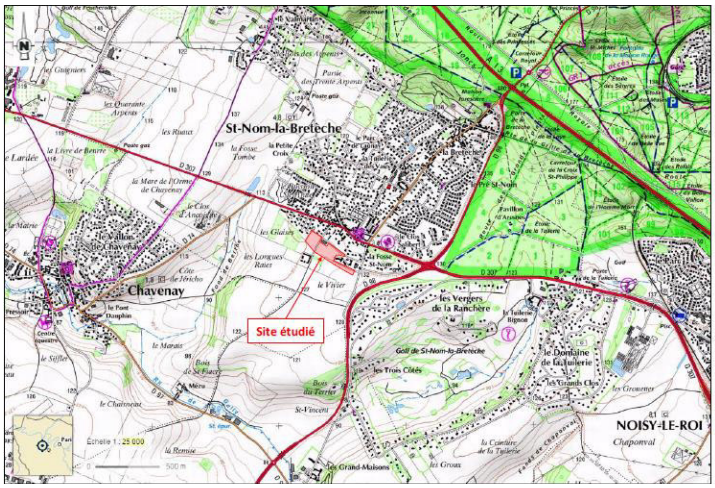
7/ Le bilan lié à la réduction de la zone humide dans une perspective d'intérêt général

1/ Localisation du projet

Le site concerné par le projet est situé au sud de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche, de part et d'autre de la rue des Cochons, au lieu-dit du « Vivier ».

Plan de situation





Le site de projet d'une superficie d'environ 3,57 ha est localisé au sud du territoire, dans la zone urbaine entre la future déviation de la RD 307 et la rue Charles de Gaulle,

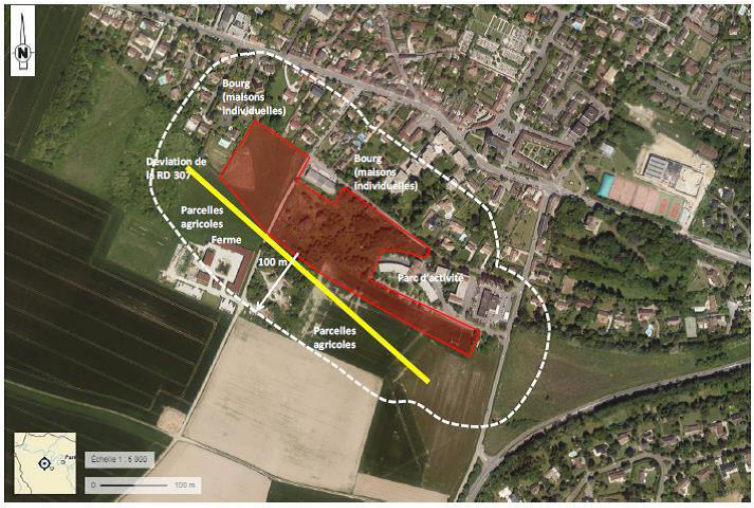


Figure 6 : Localisation des abords du projet sur photographie aérienne

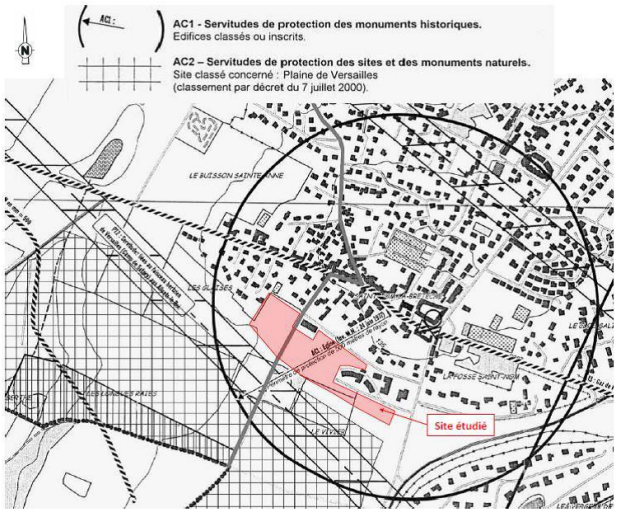


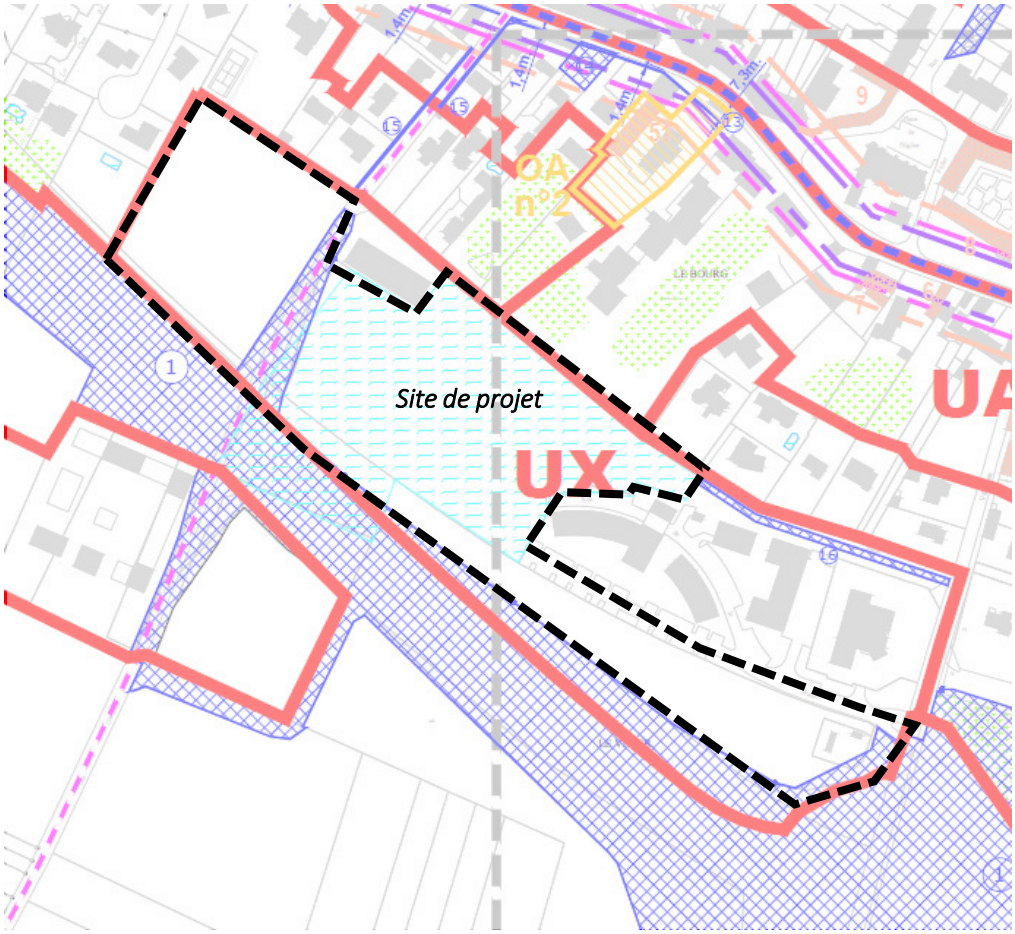
Figure 8 : Plan des servitudes (source : PLU)

Le projet est situé en limite du tissu urbain , qui constitue un front relativement dense au Nord. Le projet est encadré par de l'urbanisation, à l'ouest par un quartier résidentiel à vocation d'habitat et à l'est par un secteur d'activités économiques. Une zone humide existe sur la partie centrale (1,79 ha au total), due notamment à un déversement d'eaux pluviales.

Le site est localisé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques lié à l'église de Saint-Nom-La-Bretèche (MH inscrit) et à proximité du site classé de la Plaine de Versailles.

1/ Localisation du projet

Le site du Vivier est **adossé à la déviation de la RD 307 en cours de réalisation qui marque la frontière sud entre le village et la zone agricole. Il est classé** en zone urbaine (zone UX) à vocation dominante d'activités économiques dans le Plan Local d'Urbanisme. Un ensemble de bureaux et d'activités occupe déjà environ 1/3 de la zone UX du Vivier.
Une protection au titre d'une zone humide d'environ 17 000 m² est présente sur le site.



Plan de zonage du PLU

2/ L’occupation du sol actuelle du site

Sur la partie Ouest

Cette partie est actuellement enherbée en attente de la réalisation du projet.

En bordure de cette partie, au nord, est présente une haie arborée composées d’arbustes classiques à savoir, entres autres, quelques jeunes érables et hêtre.

Ce site présente des caractéristiques favorables à l’accueil d’une opération d’urbanisation.



Photographie 1 : Vue de la parcelle ouest du projet depuis le chemin du Vivier



Vue aérienne

2/ L'occupation du sol actuelle du site

Sur la partie Est

La surface à aménager est actuellement un terrain en friche. Deux bassins de rétention sont présents sur cette friche. Ils sont actuellement peu fonctionnels (exutoire colmaté, bassins envahis par la végétation) –

Une zone humide s'est développée sur la partie ouest du site. En effet, les argiles vertes présentes dans le sol constituent une strate très peu perméable au-dessus de laquelle peuvent se développer des circulations d'eau temporaires. Elles dépendent directement des précipitations atmosphériques.

Au droit du site, plus en profondeur, sont susceptibles de se retrouver :
· la nappe des Sables de Beauchamp et du Calcaire de Saint-Ouen,
· les réseaux aquifères du Lutétien.



Photographie 2 : Vue de la parcelle est du projet depuis le chemin du Vivier (zone humide)



Photographie 3 : Vue de la parcelle est du projet (zone humide)



Photographie 4 : Vue du nord de la parcelle est (à droite) du projet depuis le chemin des Longues Raies



Photographie 5 : Vue du nord de la parcelle est du projet (zone humide à conserver)

3/ La justification du choix du site et de l'impossibilité de réaliser le projet sur un autre secteur de la commune

Choix du site retenu au regard des besoins nécessaires à la réalisation du présent projet de construction et d'aménagement démontrant l'impossibilité d'implanter le dit projet sur un autre emplacement

Le site retenu doit pouvoir accueillir un programme d'envergure avec plus de 11 000 m² de surface de plancher sur réparties de la manière suivante :

- o Environ 110 unités d'hébergement (20 dans le Hameau et 90 dans la résidence) à des destinations des séniors comprenant des locaux communs, un espace de restauration, des services, correspondant à plus de 9000 m² de surface de plancher
- o Un cabinet médical d'environ 200 m²
- o Un bâtiment d'activités d'environ 2000 m²

L'assiette du site pour supporter ce programme doit nécessairement être conséquente, en effet, le gabarit dominant des constructions existantes à Saint Nom la Bretèche est assez peu dense :

- La hauteur des constructions est relativement faible puisqu'elle est majoritairement de R+1+combles. Une hauteur plus importante pourrait être envisagée uniquement dans le centre bourg compte-tenu des formes urbaines présentes (petits collectifs). Dans les autres secteurs, plusieurs contraintes paysagères physiques ou réglementaires ne permettent pas d'envisager une hauteur plus élevée :
  - la proximité des unités paysagères suivantes : la plaine agricole, de la forêt, du golf.
  - le périmètre de protection de 500 mètre autour de l'église au titre des monuments historiques
  - La proximité immédiate du site classé de la Plaine de Versailles





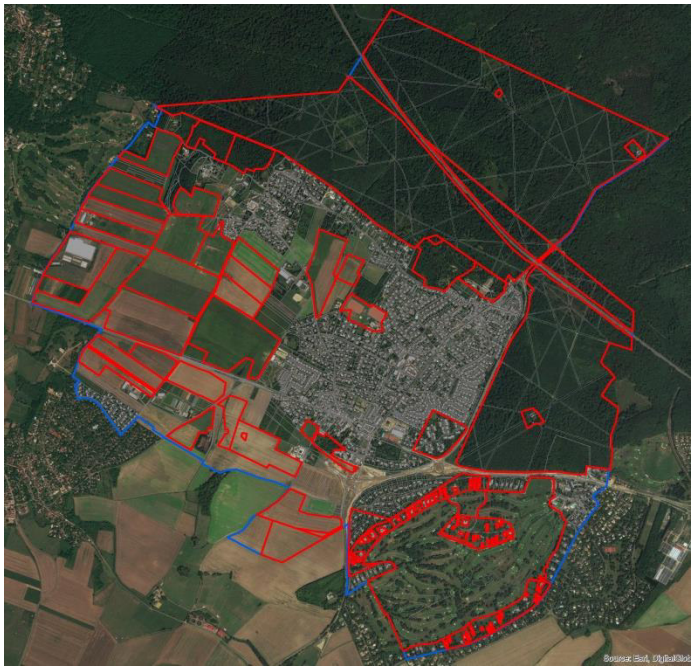
- L'emprise au sol des constructions dans les quartiers résidentiels n'excède pas 40 % de la surface de l'unité foncière sur laquelle la construction est implantée.



Compte tenu de ces éléments, le programme ne peut se développer en volume, une assiette de 28 000 m² minimum serait donc nécessaire pour réaliser le projet hors espaces de voirie et de stationnement. Ces espaces de desserte et de stationnement représentent généralement environ 10 % de la surface, de ce fait le terrain d'assiette recherchée doit avoir une surface supérieure à 3 hectares.

3/ La justification du choix du site et de l'impossibilité de réaliser le projet sur un autre secteur de la commune

Peu de site sur le territoire dispose d'une telle superficie, en effet la carte des unités foncières égales ou supérieures à 3 hectares ci-jointe identifie ces parcelles.



Dans la zone agricole et naturel :

- il s'agit soit d'espaces naturels boisés appartenant au massif forestier de la forêt de Marly,
- soit d'espaces agricoles protégés de la Plaine de Versailles.

Dans la zone urbaine :

- Les résidences privées du Clos Salibert et des Vergers de la Ranchère auraient le terrain d'assiette suffisant pour réaliser l'opération, néanmoins il s'agit de résidences constituées, en copropriété, de qualité, ne permettant pas d'accueillir de nouvelles constructions.
- La zone d'équipements collectifs possède également un terrain d'assiette suffisant néanmoins cet espace est occupé en grande partie par des installations sportives qui correspondent à des besoins réels et accrus de la population ces dernières années (installations utilisées au maximum de leur capacité et de leur amplitude horaire); par ailleurs ces terrains sont assez enclavés et ne pourraient répondre aux exigences d'accessibilité du projet.

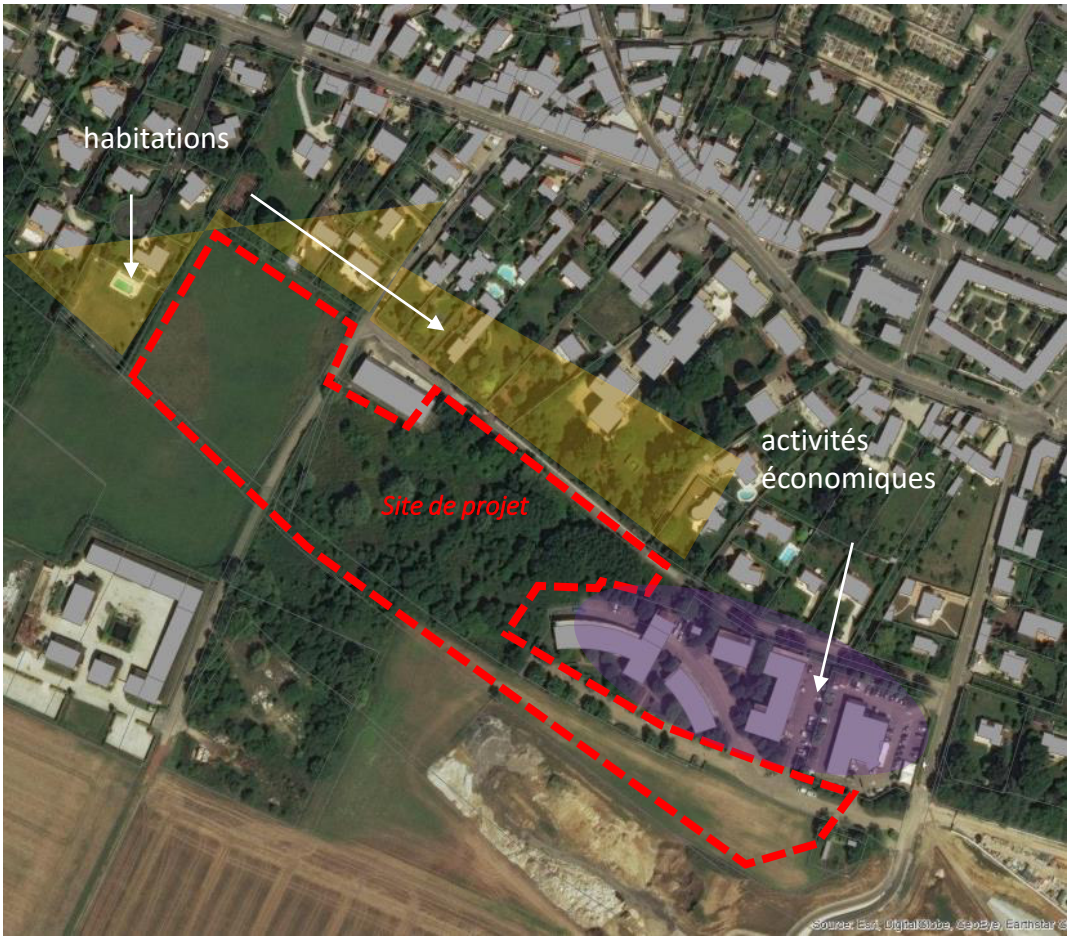
De ce fait, seule la zone dite du Vivier possède la surface nécessaire pour réaliser le projet présenté.

3/ La justification du choix du site et de l'impossibilité de réaliser le projet sur un autre secteur de la commune

Le site retenu doit :

- permettre d'accueillir une mixité fonctionnelle comprenant de l'hébergement spécifique pour répondre aux besoins des personnes âgées, un équipement collectif ou des services avec l'accueil d'une clientèle, des activités économiques bien intégrées dans l'environnement urbain et paysager de Saint-Nom-La-Bretèche

Hormis le centre-bourg, peu de site présente une mixité fonctionnelle voulue et souhaitée par les habitants. Le centre-bourg ne disposant pas d'espaces suffisants pour accueillir cette opération, le choix s'est porté sur le site dit du Vivier qui présentait le plus d'avantages en termes de localisation (présence d'habitations et d'activités économiques à proximité), d'intégration avec l'environnement bâti (peu d'habitations en limite séparative et des locaux d'activités déjà implantés dans le secteur)



- être aisément accessible et bien desservi

o pour les Nonnais-Bretechois afin d'accéder aux unités d'hébergement, à l'équipement ou aux services avec l'accueil d'une clientèle (maison médicale) et pour les visiteurs des personnes hébergés par un accès direct de la déviation

Le site retenu permet une certaine proximité et interaction entre les unités d'hébergement par l'intermédiaire de liaisons douces entre le hameau et l'immeuble collectif comprenant les locaux et services communs

o pour les futures pensionnaires afin de faire vivre les commerces et services du centre-bourg. Le site retenu comprend le chemin des Cochons comme liaison douce vers le centre-bourg en continuité du Chemin du Vivier

o suffisamment attractif pour implanter de nouvelles activités économiques. La proximité de la zone d'activités du Vivier existante et la réalisation de la déviation de la RD 307 constituent des atouts pour faciliter l'implantation de nouvelles activités sur le secteur.



Périmètres de proximité des commerces et services de Saint-Nom-La-Bretèche depuis le site de projet

4/ Les caractéristiques principales du projet

❑ **Le programme**

Il comporte un programme d'hébergement composé de :

- un hameau d'une vingtaine de maisons individuelles d'environ 2 800 m² de surface de plancher
- environ 90 appartements et des locaux communs (services, espace de restauration) sur environ 6 500 m² de surface de plancher

- Un espace dédié à la santé d'environ 200 m² de surface de plancher
- Un bâtiment d'activités en R+1 sur environ 2 000 m² de surface de plancher



Plan masse du projet : illustration donnée à titre indicatif

4/ Les caractéristiques principales du projet

❑ **La qualité architecturale des constructions projetées**

- Le hameau résidentiel (hébergements destinés à la résidence séniors) comprend des constructions dont les gabarits et l'aspect extérieur s'apparentent à ceux de maisons groupées avec une hauteur maximum de R+1 (8,60 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère maximum)
- La résidence séniors comprend une construction dont le gabarit et l'aspect extérieur s'apparent à ceux d'une résidence d'habitat collectif avec une hauteur limitée à R+1
- Les matériaux et les couleurs employés pour ces constructions seront imposés pour s'intégrer au paysage urbain et permettre une bonne insertion en limite de la plaine de Versailles

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

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



Maquette du projet

❑ **Les accès et la voirie**

Aujourd'hui la seule voie publique desservant le site est constitué par le chemin des Cochons. L'objectif est de réaliser l'accès de l'opération par la rue de la Plaine via une servitude de passage et de réserver prioritairement l'accès par le chemin des Cochons aux services publics et de secours et aux circulations douces. Le hameau résidentiel (hébergements destinés à la résidence séniors) sera desservi par le débouché de l'accès principal en traversé du Chemin des Cochons.

Cette nouvelle liaison interne qui n'a pas vocation à être ouverte au public pour des raisons de sécurité :

- présentera une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet sans être inférieure à 5 mètres sur le linéaire de l'opération;
- proposera des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

Une aire de retournement sera réalisée en limite avec la résidence séniors.

4/ Les caractéristiques principales du projet

❑ **Le stationnement**

Seront réalisés des espaces de stationnement pour :

- La résidences séniors : 1 place pour 2 unités d'hébergement. Le stationnement du personnel soignant et le stationnement visiteurs ainsi qu'un espace de stationnement livraison et des bornes de recharge pour les voitures hybrides ou électriques devront être prévu. 25 emplacements visiteurs sont envisagés
- Le hameau résidentiel ((hébergements destinés à la résidence séniors) (au moins 40 places)) soit 2 places par unité d'hébergement
- Le local de santé (au moins 10 places + stationnement vélos)
- Le bâtiment d'activités (au moins 60 places) avec une aire de stationnement vélos

❑ **Les espaces naturels et paysagers**

- Une partie de la zone humide, sur une surface d'environ 7 400 m² soit environ 40 % de la zone humide, sera préservée sur site.
- Des mesures seront prescrites pour garantir son intégrité notamment en installant une clôture, laissant toutefois passer la petite faune, afin d'éviter le piétinement ou la pollution du milieu.

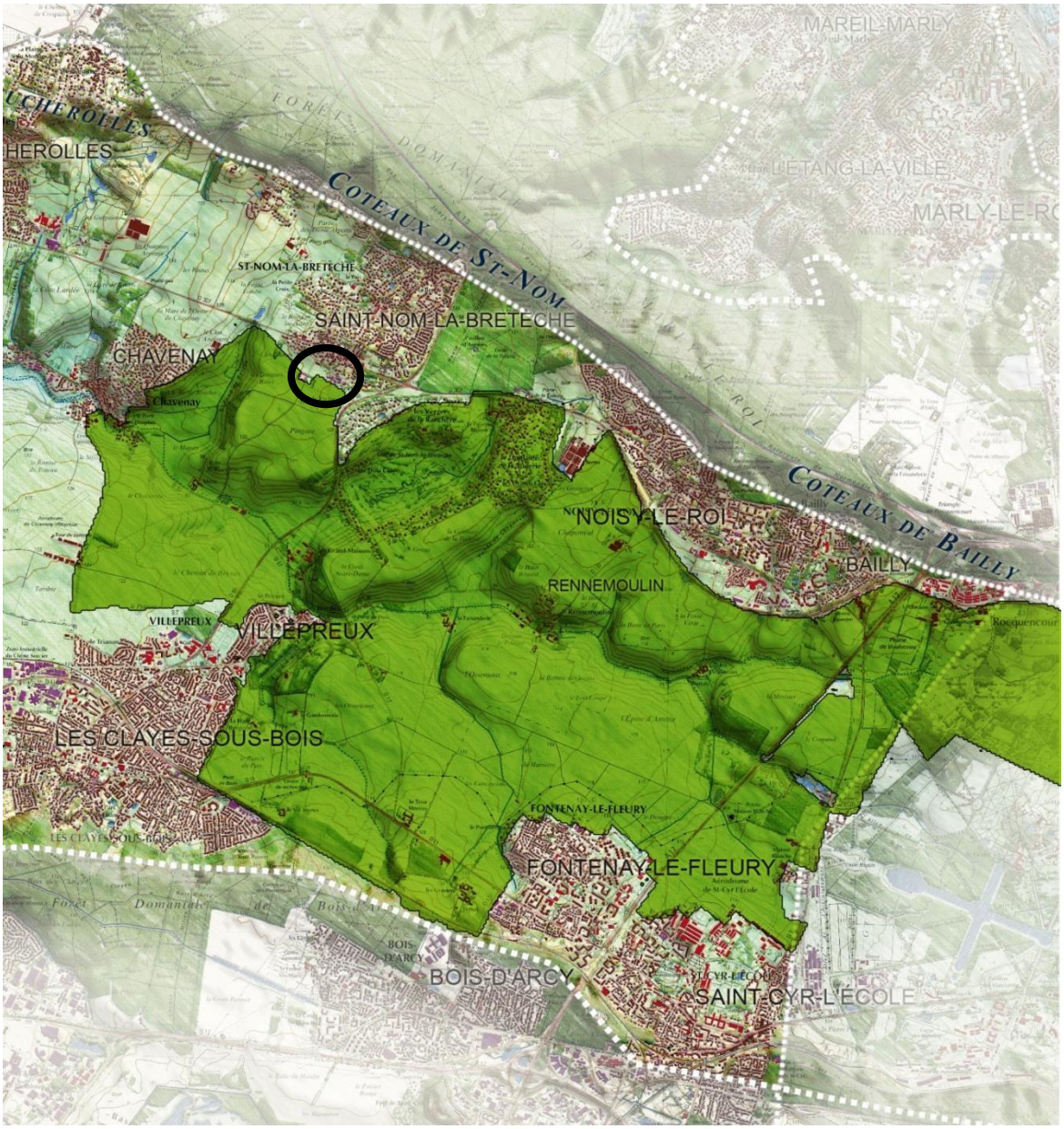
- Des aménagements urbains et paysagers seront réalisés avec :
  - Une part d'espaces verts de pleine terre,
  - La plantation d'arbres de haute tige d'espèce non allergisantes par tranche entamée de 200 m² d'espaces libres y compris sur les espaces de stationnement à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement
  - l'aménagement paysager des bassins de rétention.

5/ Analyse de l'insertion paysagère du projet au regard de sa proximité avec le site classé de la Plaine de Versailles

Le site d'étude, est concerné par deux mesures de protections :

- Le périmètre de protection de l'église de Saint-Nom-la-Bretèche (500 m de rayon), Monument Historique inscrit : néanmoins l'urbanisation qui se trouve entre le site et le monument, et la végétation qui l'accompagne, a pour conséquence d'occulter complètement toute co-visibilité et axe de vue entre le site et l'église.

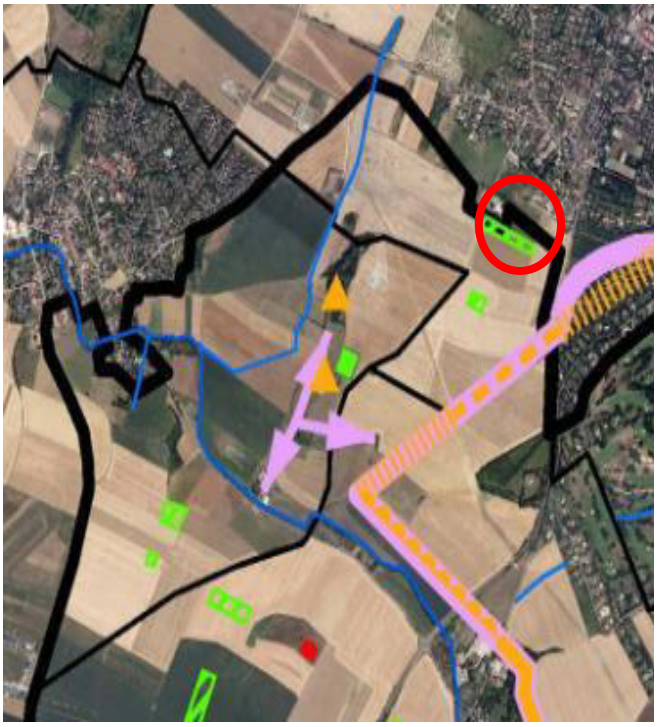
- De façon indirecte, le site classé de la Plaine de Versailles :
    - La limite du site classé se situe juste au sud de la déviation de la RD 307



5/ Analyse de l'insertion paysagère du projet au regard de sa proximité avec le site classée de la Plaine de Versailles

Le site est concerné par des orientations de valorisation et de gestion du site classé et notamment :

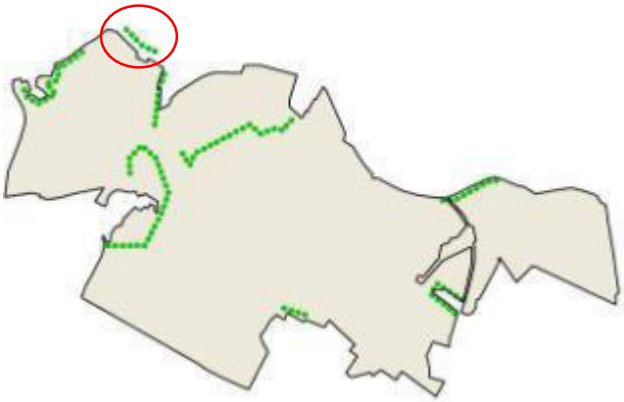
- promouvoir une gestion urbaine qui préserve l'identité de la plaine
- reconquérir l'aspect arboré des marges du site classé par une gestion adéquate des zones urbaines et de leurs limites
- Favoriser la plantation d'arbres autour des habitats individuels en limite extérieure au site classé, lorsque sa couronne arborée est insuffisante



Evoquer d'anciennes remises arborées par des boisements à divers usages :
- vergers à fruits ou à bois noble ;
- diversification paysagère et enrichissement biologique des labours, à l'ouest du Grand Parc des chasses, par la restitution d'anciennes petites remises, à leur place d'origine ou en certains endroits moins gênants pour l'agriculture ;
- écran végétal devant un front urbain ou devant un équipement tel que des serres ou hangar d'activité ;
- signalement d'anciennes remises de la fin du 18ème siècle, disparues depuis, dont l'emplacement est désormais traversé par des routes (D11, D307, autoroute A12), au moyen d'alignements qui évoquent ces plantations typiques de ces structures paysagères ;
- élément d'un espace vert de loisirs au cœur du golf de St-Nom.

Extraits du projet de valorisation des remises- source DIREN Ile de France schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé- mai 2010

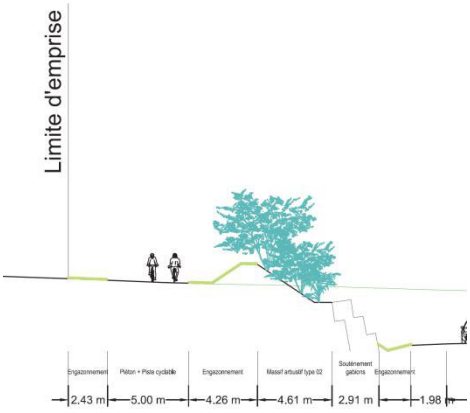
L'aménagement du site devra prendre en compte ces orientations.



5/ Analyse de l'insertion paysagère du projet au regard de sa proximité avec le site classé de la Plaine de Versailles

- Le projet n'aura pas d'impact paysager significatif sur le site classé de la Plaine de Versailles car :
  - il sera masqué en partie par le remblai et aménagement paysager de la déviation (plantations de massifs arbustifs et de haie champêtres) ;
  - Un alignement d'arbres sera planté le long du site conformément aux orientations définies pour les franges du site classé
  - La mise en valeur de la perspective sur le clocher de l'église fait partie des principes d'aménagement à respecter
  - les constructions projetées se situent dans le prolongement du bourg pavillonnaire, et ne le dénatureront pas les vues (construction de faible emprise sur deux niveaux maximum et aménagements paysagers). Elles s'intégreront au contraire parfaitement dans la continuité du bourg. Les clôtures prévues ne bloqueront pas les perspectives.
  - L'aspect extérieur des constructions sera soigné pour s'intégrer parfaitement dans le paysage
  - Le projet de compensation se trouve dans l'emprise du site classé mais ces travaux prévus pour ce projet de compensation s'inscrivent pleinement dans les objectifs du site classé et n'auront pas d'impact paysager in fine.
  - Lors de la conception du projet, avant dépôt du permis de construire, les services de l'Architecte des Bâtiments de France, en charge de ces questions, seront consultés et les prescriptions demandées sur le hameau résidentiel (hébergements destinés à la résidence séniors), l'immeuble et le local de santé seront intégrées dans la conception du projet.





Engazonnement prévu au marché terrassement

Plantations

Acer pseudoplatanus

Massif arbustif - Type 02 : ARB-02

Prairie fleurie : PRAIRIE

Haie champêtre : HC

6/ La démonstration du caractère d'intérêt général du projet

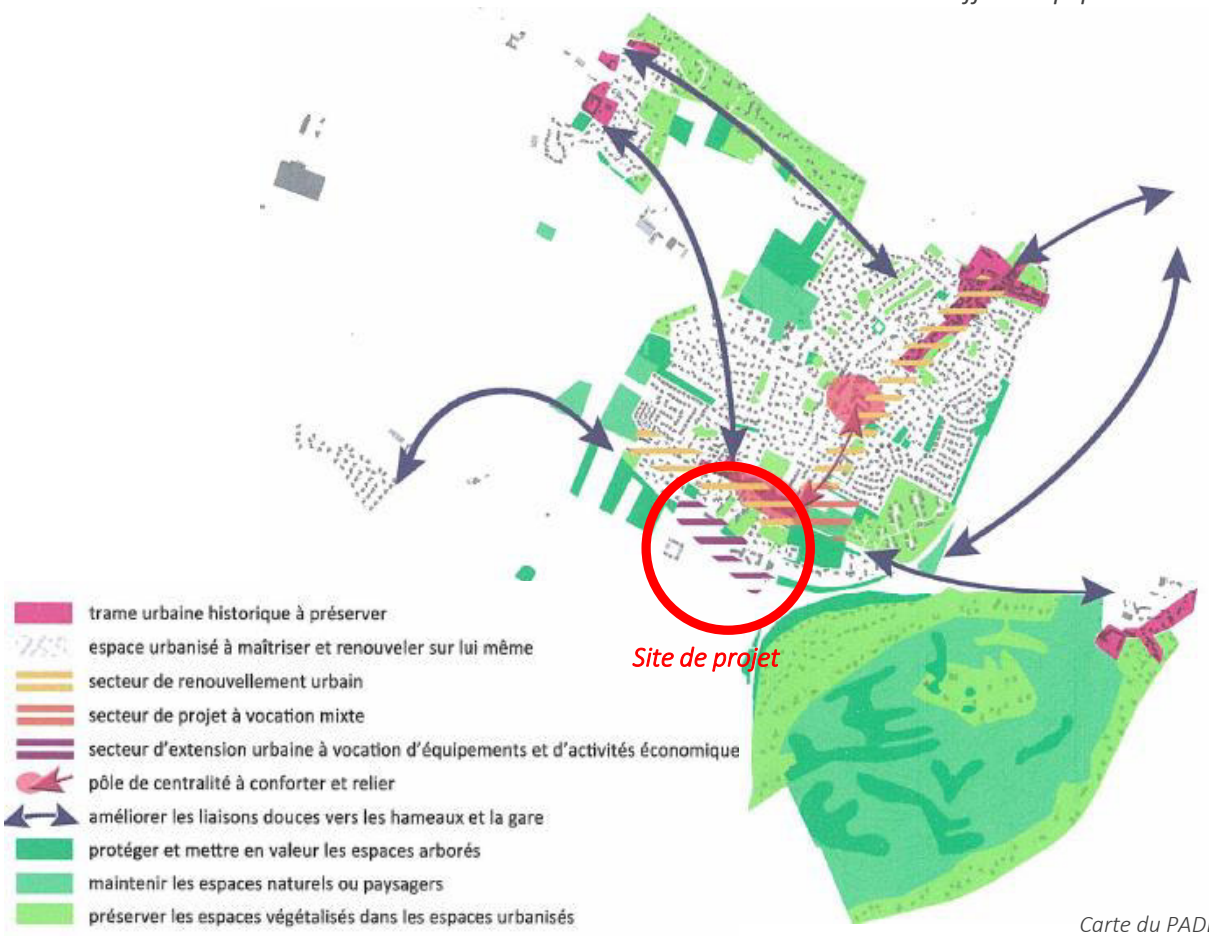
- Un projet qui s'inscrit dans la mise en œuvre globale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dans le document graphique et écrit du PADD actuel, les terrains, ont été définis comme site support de développement économique et d'accueil équipements uniquement, la vocation logements n'étant autorisée que pour le gardiennage.

Par ailleurs le projet s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations du PADD portant sur l'habitat, le développement économique et les équipements.

Extrait du PADD de PLU actuel

- ***Equilibre social de l'habitat***
  - *Assurer un meilleur équilibre sociologique de la population*
  - *Permettre une diversification du parc de logements pour assurer le parcours résidentiel et le renouvellement de la population*
- ***Développement économique***
  - *Poursuivre le développement économique et permettre le maintien et le développement des petites entreprises et des travailleurs indépendants*
  - *Préserver, renforcer et réorganiser l'offre commerciale, notamment dans le cadre de la restructuration de la rue Charles de Gaulle*
- ***Equipements***
  - *Maintenir et améliorer l'offre d'équipements »*



Carte du PADD actuel

6/ démonstration du caractère d'intérêt général du projet

Ce projet de construction d'une nouvelle offre d'hébergement pour les séniors, accompagnée d'une offre de santé complémentaire et de développement économique, répond à un certain nombre d'objectifs qui présentent un caractère d'intérêt général.

❑ **Contribuer à l'effort de production de logements**

- Le projet contribuera à l'effort général de production de logements porté par l'ensemble des communes d'Ile-de-France.

Il est rappelé que la ville n'est pas soumise aux obligations de réalisation de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU, néanmoins la commune a contribué à la réalisation de logements sociaux à hauteur de 24 logements ces dernières années.

- Ce projet permettra de participer à la production de logements à l'échelle de la ville avec l'implantation d'une résidence séniors composé d'environ 90 appartements et d'un hameau résidentiel (hébergements destinés à a résidence séniors) d'une vingtaine de maisons pour un total d'environ 110 hébergements.

- Le projet concourra également à diversifier le parc de logements en proposant à la fois des logements plus petits et des équipements adaptés aux besoins des personnes âgées .

  L'objectif vise à augmenter la part des petits logements (1 et 2 pièces) qui représente aujourd'hui seulement 5,4 % du parc de logements actuel et à augmenter la part de logements locatifs qui est d'environ 12 % en 2013.

	2013	%	2008	%
Ensemble	**1 849**	**100,0**	**1 781**	**100,0**
1 pièce	*33*	*1,8*	*28*	*1,6*
2 pièces	*66*	*3,6*	*65*	*3,6*
3 pièces	*119*	*6,4*	*119*	*6,7*
4 pièces	*186*	*10,1*	*175*	*9,8*
5 pièces ou plus	*1 445*	*78,1*	*1 394*	*78,3*

Nombre de pièces par résidence principale
INSEE 2013

6/ démonstration du caractère d'intérêt général du projet

- Le projet permettra de plus d'assurer le parcours résidentiel :
    - en offrant une alternative aux séniors résidant dans des logements devenus trop grands et inadaptés,
    - et par voie de conséquence, en libérant ces grands logements pour accueillir de nouvelles familles avec enfants.

Il est précisé que l'offre d'hébergement séniors « de standing » proposée est spécifique et particulièrement adaptée à une demande croissante d'une population assez aisée résidant dans la plaine de Versailles. En effet, il est rappelé que le revenu moyen des ménages est de 34 000 euros dans la communauté de communes Gally-Mauldre et de 40 973 euros à St Nom la Bretèche en 2015 soit quasiment le double du revenu médian des ménages des Yvelines (25 616 euros).

	Nombre	%	Nombre de personnes
Ensemble	**1 849**	**100,0**	**5 037**
Propriétaire	*1 578*	*85,4*	*4 346*
Locataire	*218*	*11,8*	*564*
dont d'un logement HLM loué vide	*2*	*0,1*	*3*
Logé gratuitement	*53*	*2,8*	*127*

Résidences principales selon le statut d'occupation INSEE 2013

Revenu des ménages INSEE 2013

	2014
Nombre de ménages fiscaux	1 809
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	5 297,0
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	41 474
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	88,5

6/ démonstration du caractère d'intérêt général du projet

❑ **Maintenir le niveau de population actuelle**

- Le projet permettra de réaliser une nouvelle offre de logements contribuant ainsi à assurer un certain dynamisme démographique, conformément aux orientation du SCoT, en effet, ces dernières années est observée une stabilisation du nombre d'habitants voire une légère diminution (-0.1 taux annuel moyen) entre 2008 et 2013
- Le projet favorisera le maintien sur le territoire de la population plus ou moins âgée, particulièrement impliquée dans la vie associative et jouant un rôle important dans le dynamisme commercial de Saint-Nom-La-Bretèche. En effet, les parts des 60 à 74 ans (+ 1%) et plus nettement la part des 75 ans et plus (+ 3%) ont augmenté entre 2008 et 2013

  Le projet apportera une offre en logements adaptés permettant aux personnes âgées de rester sur le territoire de St Nom la Bretèche, ce qui contribuera, parallèlement, à favoriser le renouvellement générationnel de la population dans le parc résidentiel actuel composé essentiellement de grands logements (majorité de maisons).

	2009	2014
Population municipale	5 157	4 972
Population comptée à part	229	221
Population totale	**5 386**	**5 193**

Population INSEE 2014

Population par tranche d'âges INSEE 2013

	2013	%	2008	%
Ensemble	**5 037**	**100,0**	**5 053**	**100,0**
0 à 14 ans	1 058	21,0	1 193	23,6
15 à 29 ans	685	13,6	669	13,2
30 à 44 ans	796	15,8	902	17,9
45 à 59 ans	1 145	22,7	1 118	22,1
60 à 74 ans	947	18,8	911	18,0
75 ans ou plus	406	8,1	259	5,1

6/ démonstration du caractère d'intérêt général du projet

❑ **Un projet nécessaire à l'échelle du bassin de vie de la Plaine de Versailles, répondant à une demande locale**

A ce jour, il n'existe pas sur le bassin de vie de la Plaine de Versailles, de structure différente, adaptée pour les personnes âgées en dehors de l'EPHAD classique situé sur les communes de Maule et Noisy le Roi.
Ce projet présente un caractère général parce qu'il répond à une demande locale et constitue un besoin exprimée et souhaitée par les habitants.

❑ **Conforter le niveau d'équipements notamment de santé**

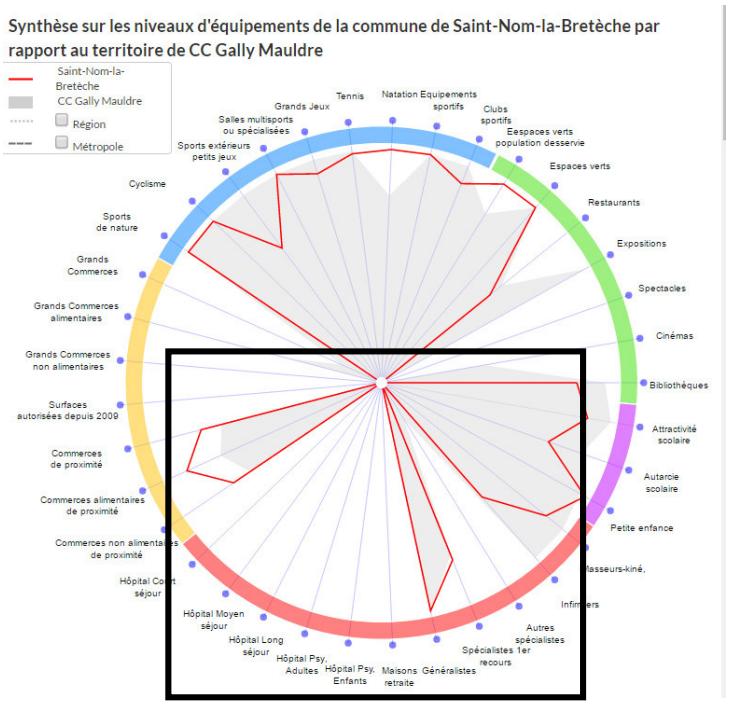
• Le projet comprend l'implantation d'un espace dédié à la santé.

Cet espace dédié à la santé, d'une surface de 200 m², viendra compléter l'offre médicale qui est en décroissance sur le territoire, en effet 28,5 % des professionnels de santé sont proche de la retraite (ARS 2012).

La commune a initié la réalisation d'une maison médicale située avenue des Platane. Cet établissement répond à des services médicaux généralistes avec 4 cabinets réservés pour deux praticiens généralistes, deux sages femmes et un pédiatre.

L'équipement proposé dans le projet, situé à proximité de la maison médicale est complémentaire. En effet, l'espace de santé sera orienté sur les services paramédicaux.

Par ailleurs, le projet comprend des services à la personne (aide à domicile, auxiliaire de vie) qui apportent une réponse complémentaire à la demande croissante sur le territoire du fait du vieillissement de la population.



IAU, ARS 2012

6/ démonstration du caractère d'intérêt général du projet

❑ **Créer de nouveaux emplois sur le territoire**

- Le projet contribuera au maintien de l'équilibre économique du territoire en apportant une complémentarité entre l'activité implantée dur le site et les commerces du centre-ville en cours de réaménagement rue Charles de Gaulle.
- Il permettra également la construction d'un immeuble d'activités économiques favorisant la création d'emplois sur le territoire en plus de ceux générés par la résidence séniors (entre 30 à 40 emplois créés). L'objectif est d'encourager le développement des petites entreprises et des travailleurs indépendants par la création d'un bâtiment d'activité dans le prolongement de la zone d'activités du Vivier.

7/ Le bilan lié à la réduction de la zone humide dans une perspective d'intérêt général

Rappel du contexte :

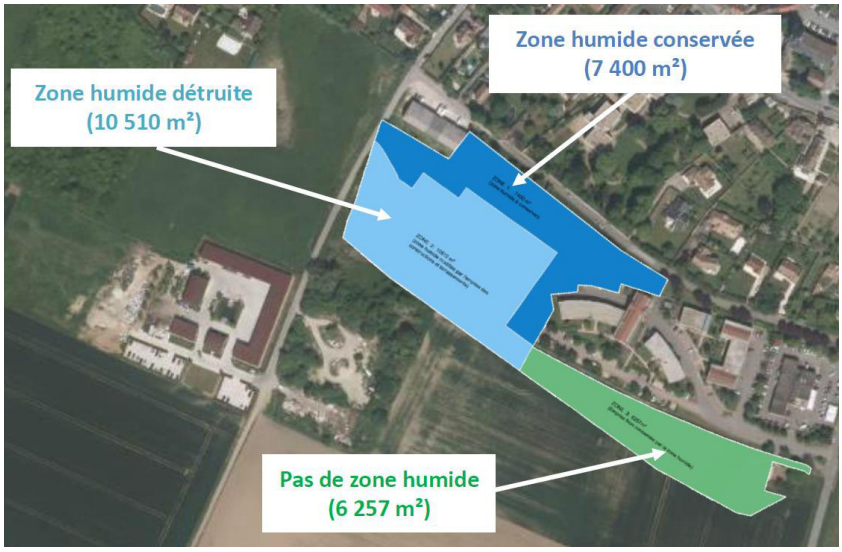
Une zone humide de 1,79 hectares est présente sur le site du Vivier, cette zone a été identifiée par le PAGD comme une zone humide «effective» connue sur le bassin versant du SAGE notamment la mare qui présente un intérêt écologique modéré pour les espèces d'amphibiens recensées. La zone humide résulte d'un processus d'accumulation d'eaux pluviales sur un substrat argileux. Conformément aux préconisations du PAGD : «devra être pris en compte le secteur humide identifié au lieu-dit du Vivier en respectant les prescriptions environnementales en vigueur; «Selon le règlement du SAGE de la Mauldre révisé approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 août 2015» : en présence susceptible de zone humide, toute urbanisation devra faire l'objet d'une étude attestant ou non le caractère humide de la zone concernée. En cas de présence avérée de zones humides, celles-ci devront être préservées de toute construction pouvant impacter leur conservation. Les remblais et l'assèchement des zones humides sont interdits.»

Le règlement du SAGE de la Mauldre indique que : «si l'analyse technico-économique a démontré, qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction y compris partielle, d'une zone humide est soumise à des mesures compensatoires. Ces mesures compensatoires à hauteur de 250 % de la surface détruite, doivent prévoir l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et la biodiversité. »

Toutefois, si le projet démontre qu'il est «de nature à contribuer à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique des cours d'eau», ce sont les règles de compensation du SDAGE qui s'appliquent à savoir une compensation à hauteur de 150 %.

Contraintes liées à la réduction de la zone humide présente sur site

- Une destruction de 1,05 hectares de zone humide, mais sur une partie ne présentant pas d'intérêt écologique avéré et dont l'alimentation en eau est totalement artificialisée et aléatoire puisqu'elle est due principalement au rejet des eaux pluviales communales.
- Toutes les fonctionnalités hydrologiques, physiques et biogéochimiques et écologiques de la zone humide présente sur site ont été étudiés dans le cadre du dossier « Loi sur l'eau ».Une synthèse des fonctionnalités est présentée ci-après.



7/ Le bilan lié à la réduction de la zone humide dans une perspective d'intérêt général

L'analyse fonctionnelle de la zone humide actuelle est explicitée comme suit.

Sur le plan hydraulique, cette zone humide a deux sources d'alimentation en eau :

- la première, le dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales ayant perduré pendant plus d'une décennie concerne principalement la partie basse topographique, c'est-à-dire la partie sud,
- et la seconde, l'infiltration à travers la nappe de l'Oligocène ou des Sables de Fontainebleau dont la base est la couche d'argiles vertes dont le site constitue un affleurement.

Les travaux de la déviation, mise en service le 19 avril 2018, ont supprimé la première source en rétablissant le réseau et en recréant un exutoire. La partie basse de cette zone n'est donc plus alimentée. Les eaux recueillies et régulées continuent à se déverser dans le ru du Fond de Berthe ne modifiant pas le système hydrographie.

La seconde source qui se situe dans la partie nord, continue à fonctionner. La nappe déverse par diffusion un flux d'eau depuis la partie haute sous le Chemin des Longues Raies. Ce flux d'eau imprègne la surface de la couche argileuse pour donner une surface de sol fraiche à humide.
Cette zone humide est déconnectée du système hydrographique : les écoulements vers le Ru du Fond de Berthe se font de façon diffuse en suivant la topographie.

Sur le plan écologique, les espèces végétales les plus typiques mais non protégées ont été observées dans l'emprise de la déviation. Dans l'emprise du projet, ces espèces sont présentes sous forme d'individus isolés ou peu nombreux. Dans le secteur maintenu, la végétation est typique de zone humide et l'eau est présente.
La végétation est typique de milieu frais régulièrement alimentés en eau mais pas suffisamment pour que l'eau stagne en surface (le Frêne est l'arbre dominant et est typique de ce type de milieu). Elle est composée d'espèces courantes non remarquables.
Deux secteurs se distinguent pour la faune : la mare où les amphibiens, principales espèces protégées du site mais à enjeu de conservation faible, ont été observés et la partie basse du site à l'endroit de la stagnation des eaux pluviales. La mare qui n'est pas touchée par le projet offrira aux amphibiens l'habitat adéquat.
L'enjeu écologique de l'ensemble de l'aire d'étude est évalué à faible

Sur le plan géochimique, cette zone humide n'a pas de fonction particulière. Elle reçoit des eaux de nappe peu chargées en nutriments et filtrées par la matrice de l'aquifère. Le site n'ayant pas d'usage particulier, les eaux qui y circulent ne reçoivent pas d'éléments particuliers, en dehors d'éléments naturels issus des processus biologiques classiques d'une friche arborée.

7/ Le bilan lié à la réduction de la zone humide dans une perspective d'intérêt général

Mesures de réduction des impacts liés à la destruction d'une partie de la zone humide présente sur site

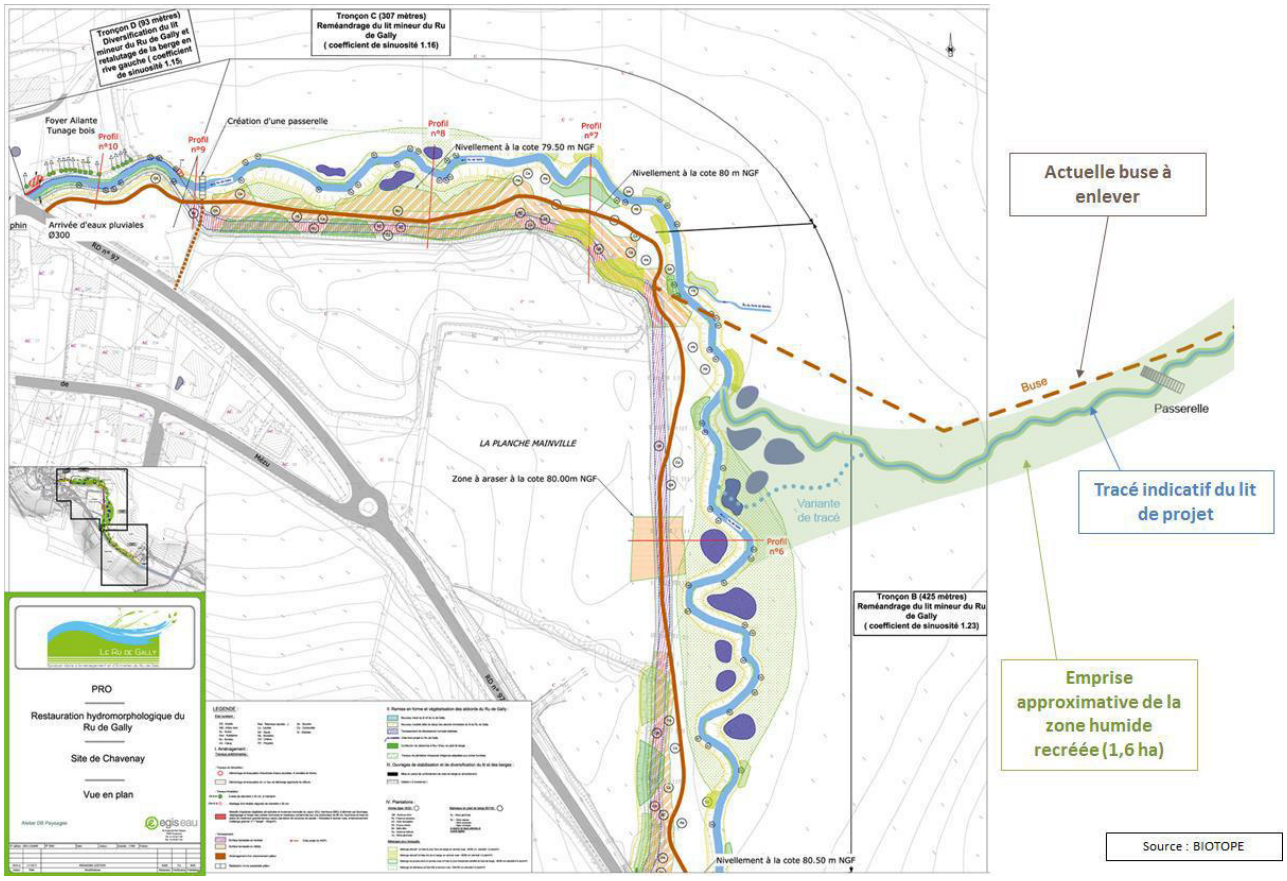
- Une préservation sur site de la partie de la zone humide qui présente l'intérêt écologique le plus prégnant au niveau de la mare (pas d'altération de la fonction écologique de la zone humide) :
    - En surface (7 400 m² préservés sans remblaiement, ni circulation en phase travaux)
    - En alimentation en eau (l'alimentation est assurée par le ruissellement sur la zone et par les arrivées d'eaux souterraines du chemin des Longues Raies. Les fonctions hydrologique, physique et biogéochimique seront inchangées dans le cadre du projet).
- Une meilleure gestion écologique de la zone humide conservée avec :
    - Un entretien écologique des abords (pas de dépôt sauvage),
    - une identification claire avec la mise en place d'une clôture laissant passer la petite faune évitant ainsi l'effet de piétinement

Mesures de compensation des impacts liés à la destruction d'une partie de la zone humide présente sur site

Une compensation à hauteur de 150 % de la surface de la zone humide sur site dont l'intérêt écologique est modéré vers la restauration d'un cours d'eau visant à améliorer de manière notable la gestion d'un milieu écologique plus sensible le ru de Gally au droit de son affluent le ru du Fond de Berthe sur la commune de Chavenay. Cette compensation est actée dans le PLU de Chavenay par l'identification d'une zone humide Nzh dans le plan de zonage. Les fonctionnalités de la zone humide créées ont été étudiées dans le cadre du dossier lié à la renaturation du ru de Gally et sont de nature équivalente à la zone humide détruite à l'exception des dysfonctionnements de réseaux d'eaux pluviales (il n'y en a pas sur le site, ni à proximité). En effet, le flux d'eau qui passe actuellement dans la section busée du ru du Fond de Berthe passera dans le milieu naturel. La réhumidification du site de la zone humide sera progressive car le thalweg ne reçoit actuellement que les eaux météoriques tombant sur la parcelle. En effet, l'eau du ru va d'abord s'infiltrer vers la nappe et réhumidifier la zone non saturée des terrains. De plus, le thalweg ayant une partie plane en aval et une partie plus pentue en amont, l'humidification se fera d'abord dans cette partie plane avale et gagnera progressivement la partie amont. Le Ru du Fond de Berthe, comme la zone humide actuelle, est alimenté en eau par débordement de la nappe de l'oligocène au niveau des argiles vertes, présente schématiquement sous le bourg et en amont de la RD307 ancienne, et par les eaux pluviales.
Comme le projet de compensation de zone humide s'inscrit par ailleurs dans l'opération de restauration à plus large échelle du ru de Gally, les actions de restauration combinées sur le ru de Gally et sur le ru du fond de Berthe, amèneront une plus-value écologique certaine sur le secteur.

En terme de bilan, la compensation envisagée permet notamment du fait de son intégration au projet de renaturation du ru de Gally, de créer des habitats plus pérennes et plus favorables à la faune observée sur la zone humide détruite et d'apporter une réelle plus-value écologique par rapport à la situation originelle, puisque pour rappel, la zone humide détruite est en cours d'assèchement, du fait de la résolution du dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales. Les fonctionnalités de la zone humide créées en compensation sont de nature équivalente sur le plan hydrologique, physique et biochimique voire meilleures sur le plan écologique à celles de la zone humide existante.

7/ Le bilan lié à la réduction de la zone humide dans une perspective d'intérêt général



Extrait du projet de renaturation du ru du Fond de Berthe

Saint-Nom-la-Bretèche

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

B. Présentation de la mise en compatibilité du PLU

Espace Ville SCOP

Les dispositions du PLU ayant évolué

Le PADD, le plan de zonage, le règlement du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont concernés par la mise en compatibilité.

- Le PADD :

Pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de faire évoluer le PADD notamment la carte du PADD afin d'autoriser l'hébergement dans la vocation de la zone dite du Vivier.



Légende du PADD actuel

secteur d'extension urbaine à vocation d'équipements et d'activités économiques

Légende du PADD modifié

secteur d'extension urbaine à vocation d'hébergement, d'équipements et d'activités économiques

Les dispositions du PLU ayant évolué

- Le PADD :

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

En vert : éléments ajoutés
~~En rouge barré :~~ éléments supprimés

Maintenir la spécificité et la diversité des quartiers et des résidences

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

Accueillir une population équilibrée

L'objectif est de proposer une offre d'hébergements, de logements et d'équipements, adaptée à l'accueil d'une population plus diversifiée qu'aujourd'hui. Il s'agit de répondre aux besoins actuels et d'anticiper les futurs.

Assurer le « parcours résidentiel » des populations

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

Renforcer l'attractivité économique du territoire

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

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

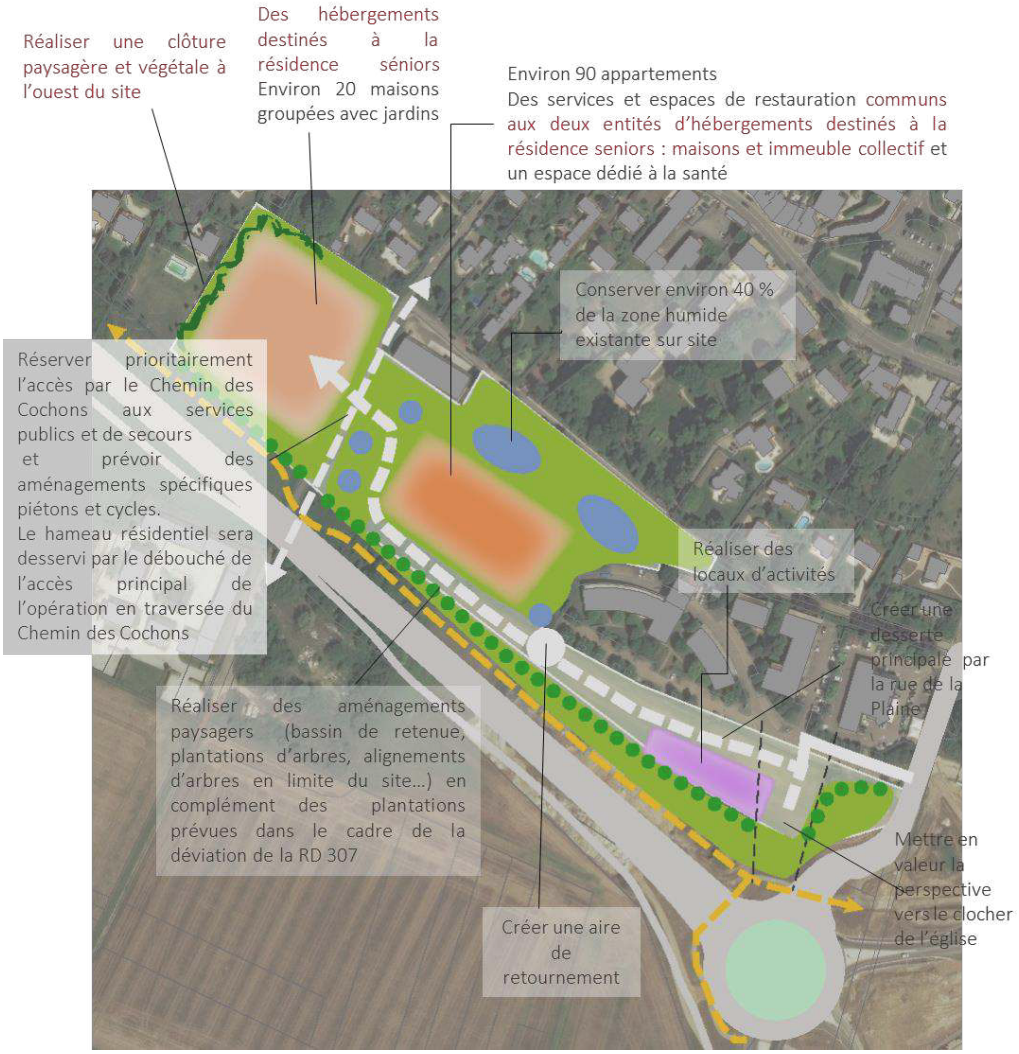
Sur le plan environnemental, les projets prendront en compte le secteur humide identifié au lieu-dit du Vivier en respectant les prescriptions environnementales en vigueur (loi sur l'eau, SDAGE).

Les dispositions du PLU ayant évolué

- Les OAP :

Pour encadrer ce projet, une OAP a été créée sur l'ensemble de ce secteur. Celle-ci décline des orientations qui permettent d'apporter des garanties sur plusieurs sujets que ce soit concernant la garantie que soit réaliser une offre d'hébergement aux personnes âgées et non du logement classique, la création de locaux communs aux deux entités (hébergements destinés à la résidence séniors : maisons et immeuble) et un lien fonctionnel entre les maisons et l'immeuble, la conservation de la zone humide, la qualité architecturale des constructions, la qualité des franges du site, des accès et du stationnement.

Justifications : Les orientations définies dans l'OAP sont complémentaires aux prescriptions fixées dans le règlement, elles permettent de préciser la programmation et des principes d'aménagement .



OAP mise en place sur le site de projet

Les dispositions du PLU ayant évolué

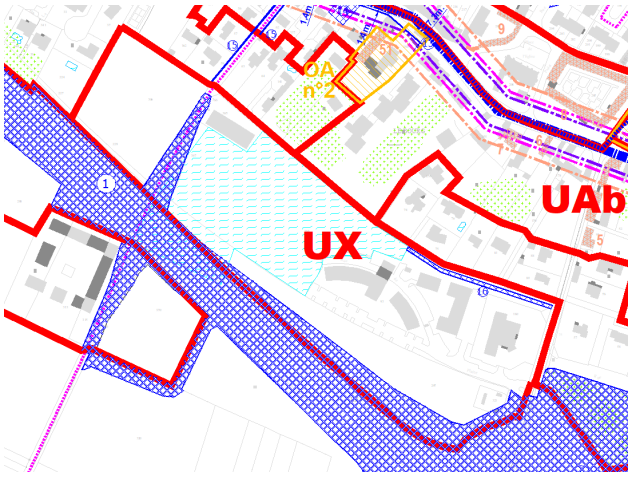
- **Le plan de zonage du PLU :**

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

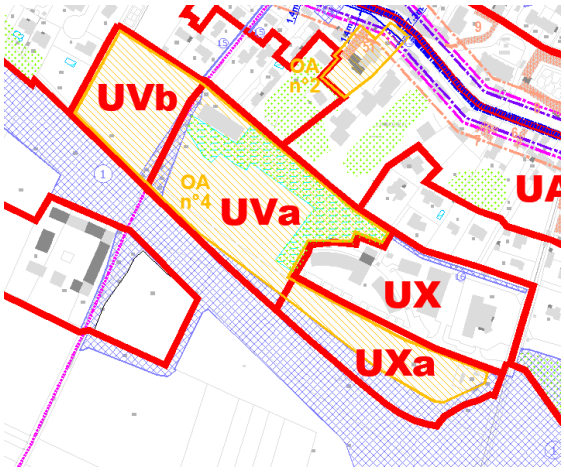
- UXa : zone destinée à accueillir des activités économiques. Celle-ci permet de mettre en œuvre le bâtiment d'activités économiques prévu dans le projet ;
- UV: zone du Vivier destinée à accueillir de l'hébergement et des équipements. Celle-ci comprend deux sous secteurs :
    - UVa : ce secteur a vocation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

Un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est identifié en superposition de la zone humide protégée afin d'interdire toute construction sur cet espace.

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



Plan de zonage avant mise en compatibilité du PLU



Plan de zonage après mise en compatibilité du PLU

Les dispositions du PLU ayant évolué

- Le règlement :

Les principales dispositions de la zone UXa

Celles-ci reprennent celles de la zone UX du PLU actuel sans modification, hormis les dispositions suivantes :

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

- Disposition ajoutée :
- L'autorisation d'implanter des constructions sous réserve de ne pas excéder 2 000 m² de surface de plancher

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

Les principales dispositions de la zone UV (Vivier)

Article UV 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions autres que celles autorisées sous condition
- Toute construction dans l'espace paysager protégé inscrit sur le document graphique en zone UVa au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

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

Sont autorisées :

- Les constructions destinées à l'habitation dans le respect du programme fixé dans l'orientation d'aménagement de programmation du secteur du Vivier

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Article UV 3 : Accès et voirie

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

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

Les dispositions du PLU ayant évolué

- Le règlement :

Articles UV 6, UV 7, UV 8 : Implantation des constructions
Celles-ci reprennent celles de la zone UX du PLU actuel avec les mêmes adaptations de règles supprimées proposées en zone Uxa. Est également introduite la possibilité de réaliser des ouvrages hydrauliques dans les marges de retrait.

« Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
pour la réalisation et l'aménagement d'ouvrages hydrauliques (bassin de rétention) »

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

Article UV 9 : Emprise au sol maximale des constructions
40 % de la superficie de l'unité foncière

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

Article UV 10 : Hauteur maximale des constructions
8,60 m au faîtage pour les toitures à deux pentes et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

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

Article UV 11 : Aspect extérieur des constructions
Celles-ci reprennent les règles de l'article 11 de la zone UC du PLU actuel.

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

Les dispositions du PLU ayant évolué

- Le règlement :

Article UV 12 : Stationnement

Dans le secteur UVa :
- Pour les constructions à destination d'habitation: 0,5 place pour logement
- Des places de stationnement pour le personnel soignant, pour les livraisons et pour les visiteurs devront être prévues. 25 emplacements visiteurs doivent être prévus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : en fonction des besoins générés par la nature de l'équipement

Dans le secteur UVb :
- Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places par logement

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

Saint-Nom-la-Bretèche

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

A. Étude justifiant des règles d'implantation des constructions aux abords de la déviation de la RD 307

Espace Ville SCOP

a. Introduction et rappel du Code de l'urbanisme

b. Localisation

c. Présentation du projet

d. Justifications des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues en application anticipée par l'article L.111-6, le long de la déviation de la RD 307 au regard de la prise en compte des critères fixés par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

1. Nuisances
2. Sécurité et accessibilité
3. Qualité de l'urbanisme , de l'architecture et des paysages

e. Conclusion

a. Introduction et rappel des dispositions des articles L. 111-6 à L.111-8 du Code de l'urbanisme

La déviation de la RD 307 en cours de réalisation sera probablement classée comme route à grande circulation sur l'ensemble de son linéaire traversant Saint-Nom-La-Bretèche dès sa finalisation. Aussi en application anticipée du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés ; le site du Vivier est ainsi concerné par la bande d'inconstructibilité.

Cette étude vise à justifier des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme au regard des critères définis dans l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme , aux abords de la déviation de la RD 307 en cours de réalisation.

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L.111-8

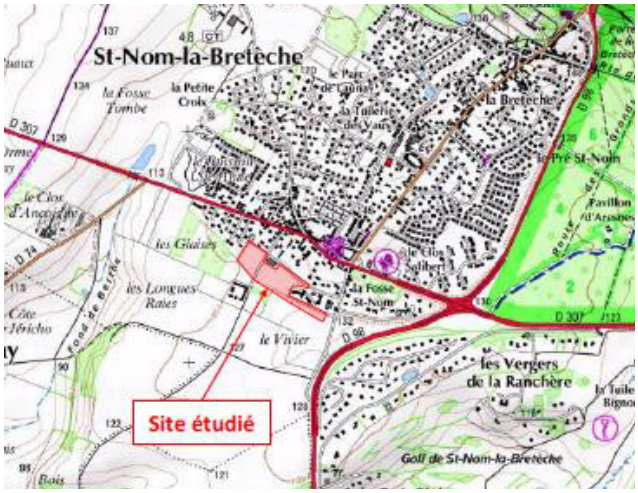
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

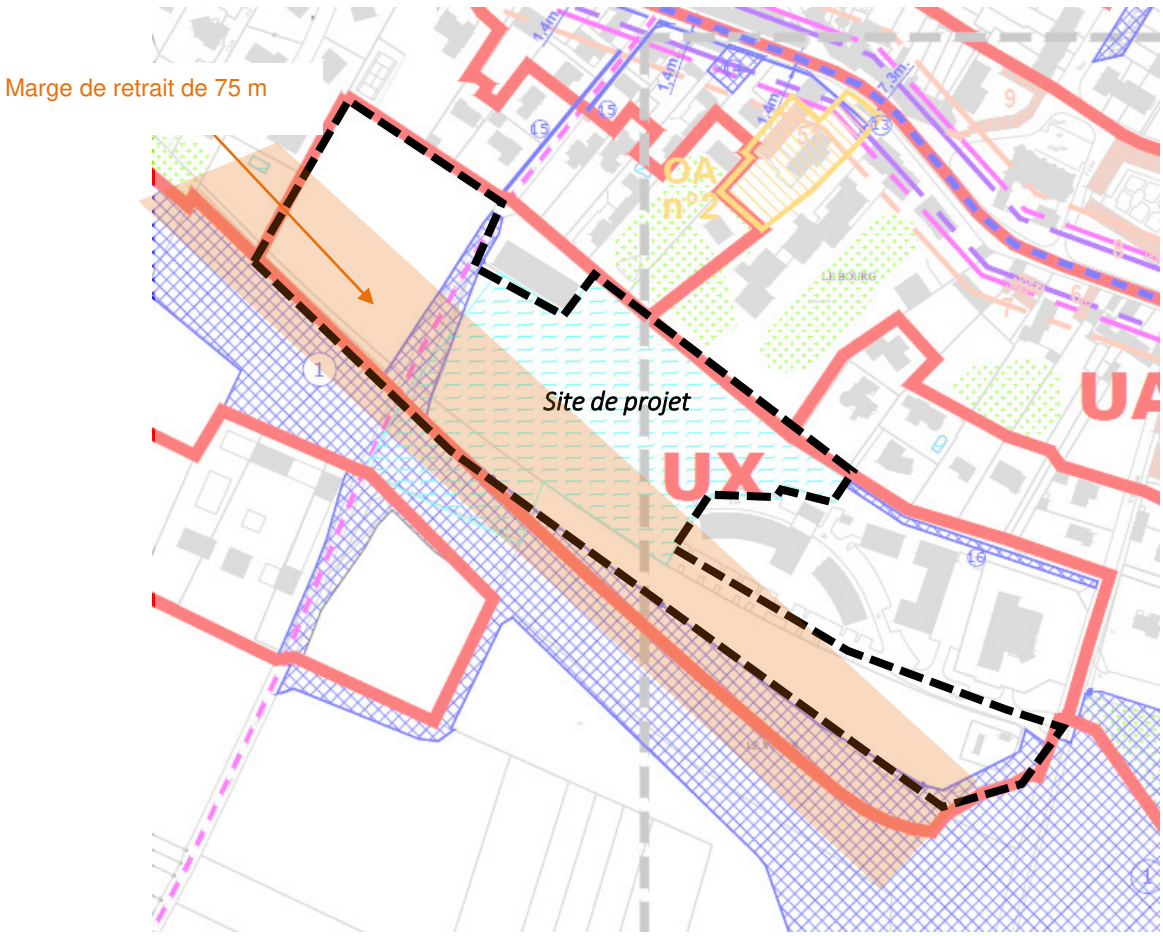
b. Localisation

Le site concerné par le projet est situé au sud de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche, de part et d'autre de la rue des Cochons, au lieu-dit du « Vivier ».

Le site de projet d'une superficie d'environ 3,5 ha est localisé au sud du territoire, dans la zone urbaine entre la déviation de la RD 307 en cours de réalisation et la rue Charles de Gaulle

Le projet est situé en limite du tissu urbain , qui constitue un front relativement dense au Nord. Le projet est encadré par de l'urbanisation, à l'ouest par un quartier résidentiel à vocation d'habitat et à l'est par un secteur d'activités économiques. Une zone humide existe sur la partie centrale (1,79 ha au total), due notamment à un déversement d'eaux pluviales.





Plan de zonage du PLU

c. Présentation du projet

- **Un projet mixte (résidence séniors, cabinet médical, activités économiques)**

  Il comporte un programme d'hébergement composé de :

  - un hameau d'une vingtaine de maisons individuelles d'environ 2 800 m² de surface de plancher
  - environ 90 appartements et des locaux communs (services, espace de restauration) sur environ 6 500 m² de surface de plancher

- Un espace dédié à la santé d'environ 200 m² de surface de plancher
- Un bâtiment d'activités en R+1 sur environ 2 000 m² de surface de plancher



Plan masse du projet : illustration donnée à titre indicatif

d. Justifications des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues en application anticipée par l'article L.111-6, le long de la déviation de la RD 307 au regard de la prise en compte des critères fixés par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

1. Les nuisances

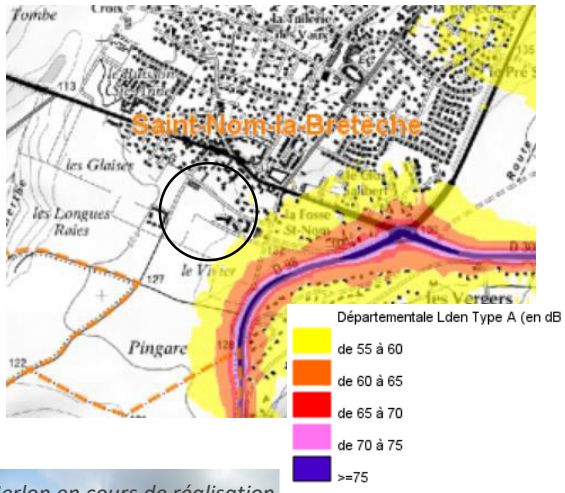
État des lieux

Le site est relativement épargné par les nuisances (olfactives, visuelles, sanitaires..), seules des nuisances d'ordre sonore pourront être rencontrées, générées principalement par la déviation de la RD 307 en cours de réalisation et dans une moindre mesure par le trafic aérien de l'aérodrome de Chavenay/Villepreux., le projet étant situé dans la zone du PEB la moins contraignante pour la construction : elle est autorisée moyennant l'application des mesures d'isolation phonique en fonction des niveaiux sonoes

Par arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, la déviation de la RD 307 a été classée en catégorie 3 . La largeur de la bande affectée par le bruit de la déviation est réglementairement de 100 mètres de part et d'autre de la voie c'est-à-dire que les constructions nouvelles doivent respecter des normes d'isolation acoustique particulières. Le projet se trouve en totalité dans cette bande.

Le Conseil Départementale des Yvelines, maître d'ouvrage de la déviation de la RD 307 a élaboré des études sur l'évolution du bruit à long terme (2030).

Cartes stratégiques du bruit dans les Yvelines




Merlon en cours de réalisation

Prise en compte dans le projet

Le Conseil Départemental des Yvelines a pris des mesures pour minimiser l'impact sonore de la déviation de la RD 307. Deux types de protections acoustiques sont en cours de réalisation sur l'ensemble du linéaire de la déviation:

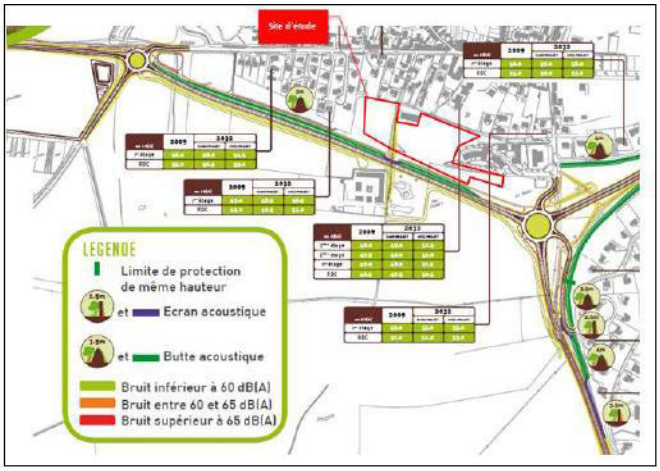
- Des merlons paysagés, la déviation sera donc en contre-bas du site de projet,
- Des écrans acoustiques absorbants ou réfléchissants.

Ces protections font l'objet d'un traitement paysagé et architectural aussi bien côté riverain que côté route pour une bonne intégration dans l'environnement.
L'objectif des protections sonores est de limiter la contribution sonore à 60 décibels maximum le jour et 55 décibels la nuit en façade des riverains actuels.

En complément le projet a adopté un parti d'aménagement permettant de compléter le dispositif de protection :

- Eloignement du bâti : une marge de retrait de 15 mètres par rapport à la limite du bord extérieur de la voie est imposée, ce qui correspond à une marge de 30 à 50 m de l'axe de la voie.

- Une limitation de la hauteur du bâti à R+1, ce qui permet de profiter de la partie la plus efficace des protections sonores.



Efficacité prévisionnelle des protections acoustiques de la déviation de la RD307 (source : Conseil Départemental 78)

2. La sécurité et l'accessibilité

État des lieux

La RD 307 et sa déviation ainsi que la RD 98 sont des routes inscrites au réseau structurant. La carte du trafic routier dans le département fait état de 15 000 véhicules par jour en limite du secteur de projet.

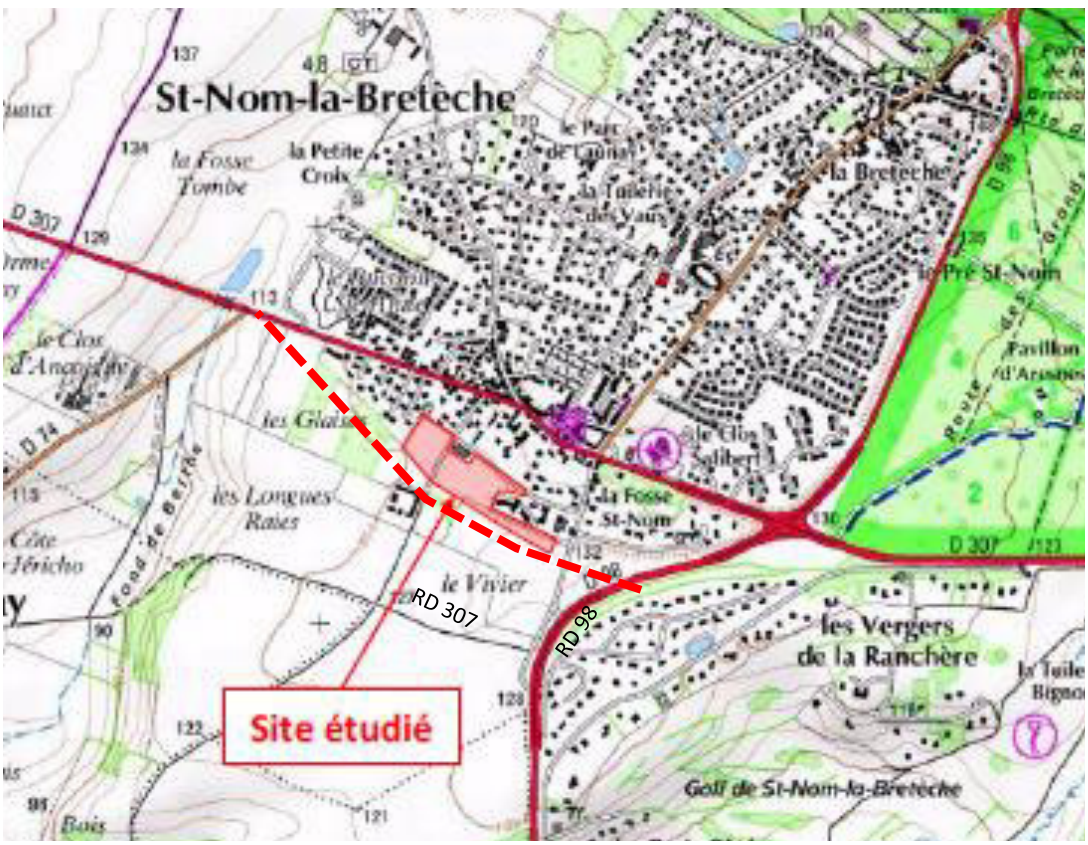
Le secteur de projet ne sera pas directement desservi par le réseau routier départemental, néanmoins ce trafic important, induit la nécessité de prévoir un aménagement spécifique pour assurer la sécurité des piétons et des cycles.

Prise en compte dans le projet

L'accessibilité routière du projet sera assurée par la rue de la Plaine prioritairement via une servitude de passage. Le chemin des Cochons sera réservé prioritairement aux services publics et de secours et circulations douces. Il permettra également de desservir le hameau résidentiel via son débouché depuis l'accès principal traversant la résidence séniors.

Le trafic généré par le projet est estimé entre 150 et 200 véhicules/jour sur les bases suivantes :
- 50 véhicules par jour pour les maisons,
- 30 à 50 pour la résidence séniors,
- 70 à 100 véhicules pour les activités économiques

L'accessibilité piétonne et cycle sera assurée par un passage inférieur franchissant la déviation de la RD 307, permettant de rejoindre la plaine de Versailles.
Les déplacements automobiles et piétons seront donc sécurisés.



3. Qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages

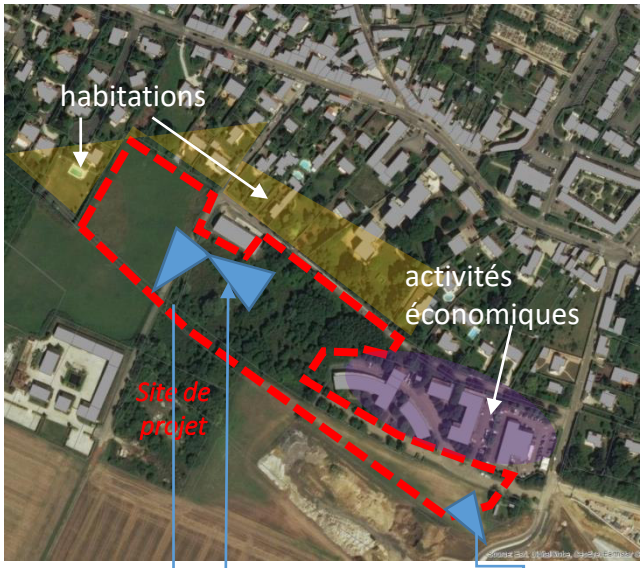
État des lieux

Le site se trouve dans un contexte périurbain, à l'entrée de ville sud du bourg. Celui-ci est situé en continuité de l'urbanisation dans un environnement de maisons individuelles (R+1+C) à l'ouest et de locaux d'activités économiques (R+1) à l'est. Un point de vue lointain vers le clocher de l'église est remarquable.

Du point de vue du paysage, le site, vide de construction présente aujourd'hui peu de qualité dans son occupation actuelle et dans son traitement. En effet, il s'agit uniquement du terrain enherbé en partie ouest du chemin des Cochons et de terrains en friche avec présence d'une zone humide non entretenue en partie est.

Le site est localisé en limite du site classé de la plaine de Versailles à ce titre, le projet est concerné par des orientations de valorisation et de gestion du site classé et notamment :

- promouvoir une gestion urbaine qui préserve l'identité de la plaine;
- reconquérir l'aspect arboré des marges du site classé par une gestion adéquate des zones urbaines et de leurs limites ;
- Favoriser la plantation d'arbres autour des habitats individuels en limite extérieure au site classé, lorsque sa couronne arborée est insuffisante.









3. Qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages

Prise en compte dans le projet

Le projet sera bien intégré en entrée de ville sud, dans le paysage du site classé de la Plaine de Versailles car :

- il sera masqué en partie par le remblai et les aménagements paysagers de la déviation (plantations de massifs arbustifs et de haie champêtres) ;

- un alignement d'arbres sera planté le long du site conformément aux orientations définies pour les franges du site classé ;

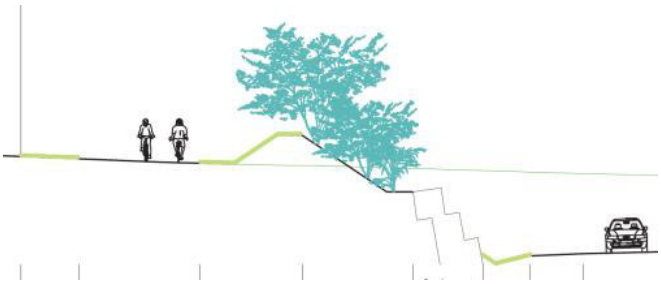
- Les constructions seront implantées en retrait de la déviation (recul entre 30 et 50 mètres de l'axe de la voie suivant les secteurs)

- La mise en valeur de la perspective sur le clocher de l'église fait partie des principes d'aménagement à respecter ;

- les constructions projetées se situent dans le prolongement du bourg pavillonnaire, et ne le dénatureront pas avec la réalisation de construction de faible emprise sur deux niveaux maximum et la réalisation d'aménagements paysagers). Elles s'intégreront au contraire parfaitement dans la continuité du bourg.

- Les clôtures prévues ne bloqueront pas les perspectives.

- L'aspect extérieur des constructions sera soigné pour s'intégrer parfaitement dans le paysage







e. Conclusion

Au regard, de l'étude présentée, les règles d'implantation différentes de celles prévues par anticipation sur le statut de la déviation de la RD 307 à l'article L.111-6 qui seront introduites dans le règlement du PLU sont les suivantes :

- Article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum de l'emprise publique (soit un retrait de 36 m de l'axe de la voie suivant les secteurs);

- Article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum des limites séparatives ;

- Article 9 concernant l'emprise au sol, il est fixé à 40 %;

- Article 10 concernant la hauteur maximale des constructions, elle est fixée à 8,60 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère;

- Article 13 concernant les espaces libres : 70 % des espaces libres devront être végétalisés en secteur UVa et un coefficient d'espace verts en fonction de l'emprise au sol est fixé en secteur UVb.

Département des Yvelines

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 1.5 : Evaluation environnementale - déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le site du Vivier



APPROBATION DU PLU RÉVISÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 20 DÉCEMBRE 2012
MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4 AVRIL 2016
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL

Sommaire

Evaluation environnementale de la déclaration de projet....4
1. L'évaluation environnementale générale sous forme de tableau....4
2. Eléments précisant le contenu du tableau....30
2.1 Le contexte environnemental – Etat initial....30
2.2 Incidences sur les enjeux forts et mesures pour Eviter, Réduire et Compenser....31
2.2.1 Choix de l'implantation du projet....31
2.2.2 Historique du site....33
2.2.3 Gestion des eaux pluviales....34
2.2.4 Compensation de la destruction de la zone humide....34
2.2.5 Sensibilité des établissements....40
2.2.6 Pollution des sols....40
2.2.7 Nuisances sonores....41
2.2.8 Bruit aérien – PEB de l'aérodrome de Chavenay....45
2.2.9 Qualité de l'air....46
3. Compatibilité du dossier au code de l'urbanisme....52
4. Analyse en comparaison d'un scénario au fil de l'eau....55
4.1 Scénario au fil de l'eau....55
4.2 Scénario de référence....56
5. Analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus....57
6. Sensibilité du projet à l'évolution climatique....58
7. Résumé non technique....59
7.1 Localisation....59
7.2 Historique....59
7.3 Le projet d'aménagement....59
7.4 Compatibilité au PLU....60
7.5 Procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU....60

7.6 Evaluation environnementale 61

8. Les indicateurs de suivi..... 64

Evaluation environnementale de la déclaration de projet

Le site est actuellement un terrain en friche en grande partie arboré.
Deux bassins de rétention d'eaux pluviales, mis en place dans les années 1980 dans le cadre de la première tranche du parc d'activités, et de fait peu fonctionnels faute d'entretien (exutoire colmaté, bassins envahis par la végétation) sont présents sur la friche.

Une zone humide s'est développée à l'est du chemin des Cochons du fait du caractère argileux des sols et suite à des arrivées d'eau liées au dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales.

La limite sud du site est bordée par la déviation de la RD307 qui contourne Saint-Nom la Bretèche pour éviter aux véhicules de traverser le centre bourg. La déviation a été mise en service le 19 avril 2018.

1. L'évaluation environnementale générale sous forme de tableau

L'évaluation environnementale générale est présentée sous forme de tableau présentant par thématique les éléments suivants :

- Les caractéristiques initiales du site et de son environnement,
- La sensibilité du milieu par rapport au projet,
- Les enjeux relatifs à un projet urbain,
- Les incidences du projet,
- Les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation et les incidences résiduelles du projet.

Les parties suivantes apportent les éléments techniques principaux étayant les éléments du tableau.

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
MILIEU PHYSIQUE					
Climat (Qualité de l'air et Energie dans parties spécifiques)	Sous influence océanique.	**Faible**	Pas d'enjeu	Aucune	Aucune mesure Aucune incidence résiduelle
Relief	Altitude du site entre 125 m NGF (sud) et 132 m NGF (nord), Pente moyenne générale de l'ordre de 5 %. Vers le sud	**Pas de sensibilité**	Pas d'enjeux	Le projet ne modifie pas significativement la topographie	Aucune mesure Aucune incidence résiduelle
Géologie	Le sous-sol de l'aire d'étude se caractérise de la surface vers la profondeur par : •Terre végétale et/ou remblais •Argiles vertes de	**Faible**	Terrains argileux de surface : Peu perméables Susceptibles de gonflements en périodes humides et de tassements en périodes	Les eaux pluviales ne sont pas infiltrées. Elles sont collectées et rejetées après régulation au réseau de la déviation de la RD307. Les études géotechniques prennent en compte les argiles	Mesure de réduction : adaptation de la gestion des eaux pluviales et adaptation des méthodes constructives Incidences résiduelles non significatives

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	Romainville •Marnes supragypseuses		sèches		
Hydrogéologie **Alimentation en eau potable**	• **La nappe de l'Oligocène** (nappe des Sables de Fontainebleau) : la nappe repose sur les argiles vertes. Des circulations d'eau proches de la surface du sol arrivent sur le site. • **La nappe de l'Eocène supérieur** (nappe des Sables de Beauchamp et du Calcaire de Saint-Ouen) • **La nappe de l'Eocène inférieur et moyen (nappe des réseaux aquifères du Lutétien)** • **La nappe de la Craie**. Elle est exploitée par le forage de Villepreux à 3 km au sud-ouest du site.	**Faible**	La nappe de l'Oligocène est potentiellement contraignante pour les travaux de terrassements. Les nappes de l'Eocène inférieur et de la craie sont protégées au droit du site par les niveaux argileux et marneux supérieurs. Le captage de Villepreux n'est pas vulnérable vis-à-vis d'une pollution issue du site.	Le projet interfère avec la nappe de l'Oligocène, pas avec les autres nappes. Il en modifie localement les écoulements qui sont superficiels.	Les constructions seront protégées des eaux de la nappe de l'Oligocène par cuvelage et merlon argileux. Les eaux de la nappe seront maintenues superficiellement dans la zone humide préservée pour en maintenir le caractère humide. Cette nappe s'écoule en superficie vers le Ru du Fond de Berthe, exutoire des eaux du site et de cette nappe. Le projet maintien ce fonctionnement dans une forme différente de l'état actuel : les eaux qui ruissellent vont toujours vers le Ru du Fond de Berthe, mais via le réseau d'eaux pluviales de la déviation de la RD307. Incidences résiduelles non significatives

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	L'eau potable distribuée sur Saint-Nom-La-Bretèche provient de l'usine AEP de Flins-Aubergenville à 20 km au nord-ouest du site.				
Eaux superficielles **SDAGE** **SAGE**	Le site appartient au bassin versant de la Seine en aval de Paris. Le site d'étude se situe dans le bassin versant du Ru de Fond de Berthe petit cours d'eau en partie temporaire qui prend sa source dans un étang à l'ouest de St-Nom-la-Bretèche puis draine les eaux du bassin versant jusqu'à sa confluence avec le ru de Gally sur la commune de Chavenay. Le SDAGE applicable est	**Forte**	Les enjeux liés au SDAGE et au SAGE sont : •Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels, dont les zones humides, •Préserver la ressource en eau souterraine, •Prévenir et gérer le risque inondation.	Le projet maintien le fonctionnement hydraulique superficiel actuel : les eaux du site convergent vers le sud et la déviation de la RD307 et sont orientée vers le Ru du Fond de Berthe. Il augmente le taux d'imperméabilisation du site de façon significative, donc les risques liés au ruissellement. Zone humide : voir ci-dessous.	Mesure de réduction : •le projet organise la gestion des eaux pluviales sur le site et prévoit une régulation avant rejet au réseau d'eaux pluviales de la déviation de la RD307 géré par le Conseil Départemental des Yvelines. •Il intègre la régulation des eaux pluviales d'une partie du centre bourg, collectées par le réseau existant et déjà déversées sur le site. •La régulation du rejet à un niveau élevé (1 l/s/ha) permet de lutter contre les inondations. Zone humide : voir ci-dessous.

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	celui du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands, version 2016-2021, entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2016. Le SAGE applicable est celui de la Mauldre en date du 10 aout 2015.				
MILIEU NATUREL					
Zone humide	Sols argileux favorables à la rétention d'eau superficielle et à la formation de zones humides. Une zone humide d'environ 1,8 ha est identifiée sur la partie ouest du site d'étude. Elle résulte en plus d'un disfonctionnement du réseau d'eaux pluviales	**Forte**	La zone humide est identifiée dans les documents du SAGE Mauldre et du SCOT Gally-Mauldre mais elle peut être modifiée moyennant certaines dispositions.	Le projet détruit 1,06 ha de zone humide et en préserve 0,76 ha sur les 1,82 ha de zone humide identifiés sur le site.	Mesure d'évitement : le projet préserve 0,76 ha de zone humide et en maintien le fonctionnement. Mesure de compensation : le projet prévoit, en compensation de la destruction de la zone humide, un projet de compensation situé sur le commune de Chavenay, à la confluence entre le Ru du Fond de Berthe et le Ru d eGally et consistant à rouvrir près de 600 m de cours d'eau et à créer 1,6 ha de zone humide nouvelle

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	communal.				
Entités naturelles inventoriées et classées **NATURA 2000**	Le site Natura 2000 le plus proche est l'Etang de Saint Quentin (directive Oiseaux, FR1110025) localisé à 7 km au sud du site. La ZNIEFF de type II « FORÊT DE MARLY» est à environ 1.5 km au nord-est du site.	**Pas de sensibilité**	Le site n'est pas en lien avec les espaces naturels protégés voisins. Il en est coupé par le bourg communal.	Le projet n'a pas d'incidence directe ou indirecte sur le site Natura 2000 et la ZNIEFF identifiés comme étant les plus proches.	Aucune mesure
Continuités écologiques **SRCE**	Le site ne participe pas à des continuités écologiques du fait de son intégration dans le tissu péri-urbain	**Pas de sensibilité**	Pas d'enjeu de conservation notable.	Pas d'incidence	Aucune mesure
Habitats naturels sur le site	Les habitats présents sur l'aire d'étude sont tous très communs : prairie en déprise, friches herbacée et boisements pionniers de frênes.	**Pas de sensibilité**	Pas d'enjeu de conservation notable	Pas d'incidence	Aucune mesure
Flore sur le site	Aucune espèce végétale	**Pas de**	Pas d'enjeu de	Pas d'incidence	Aucune mesure

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	présentant un enjeu local de conservation et/ou étant protégée n'est présente au sein de la zone d'étude.	**sensibilité**	conservation notable		
Faune sur le site	25 espèces à enjeu ont été recensées sur le site et à proximité. Quatre espèces d'amphibiens ont été observées (le triton palmé, la grenouille verte, la grenouille rousse et la grenouille rieuse). Les espèces recensées présentent un enjeu écologique faible.	**Moyenne**	Conservation de la mare au nord-ouest du site et des habitats humides et aquatiques favorables aux amphibiens (reproduction avérée du Triton palmé et de la Grenouille rousse).	La mare identifiée comme importante pour la reproduction des amphibiens fait partie de la zone humide préservée. Le milieu environnant sera lui aussi favorable à la phase terrestre de ces animaux.	Mesure d'évitement : Le projet ne remet pas en cause la présence des espèces protégées sur le site en préservant les milieux nécessaires. Mesure de compensation : la mesure de compensation prévue pour la zone humide permet également le développement des espèces protégées en créant des habitats favorables.
ELEMENTS FONCTIONNELS					
Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France	Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) propose 30 recommandations de bonnes pratiques en termes	**Moyenne**	Pas de déclinaison locale du PDUIF à l'échelle de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche. Le PLU identifie	Le projet est néanmoins conforme aux objectifs généraux de ce plan : •Le projet est proche du centre bourg qui offre toutes les commodités, •Il est peu éloigné de la gare du RER	Aucune mesure

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	de partage multimodal de la voirie, de circulation et de stationnement : •favoriser la pratique de la marche et du vélo. •limiter le développement de l'usage de la voiture. •favoriser les transports en commun.		cependant des voies de circulation douce.	A de la commune, ce qui permet l'usage des transports en communs, •Il est facilement accessible en voiture depuis la RD307 et la RD98, principaux axes vers l'extérieur de la commune, •Il ne nécessite pas de circulation dans le centre bourg.	
Accessibilité et déplacements	RD307 : desserte locale est-ouest vers Versailles et Maule. RD 98 une desserte locale nord-sud vers Saint Quentin en Yvelines et Plaisir. Accès au réseau ferré de l'Ile de France à la gare ferroviaire « Saint-Nom-la-bretèche – Forêt de Marly »	**Moyenne**	Trafic automobile très important sur la RD307 et la RD98. Réalisation en cours de la déviation de l'agglomération de Saint-Nom la Bretèche et réaménagement d'une partie de l'actuelle RD307. Création vers 2019 de la tranche 1 du projet « Tangentielle ouest » : tram-train permettant	Les trafics générés par le projet sont minimes par rapport à ceux des voiries départementales voisines : de l'ordre de quelques dizaines de véhicules par jour pour un trafic moyen journalier de l'ordre de 15 000 véhicules.	Aucune mesure

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	Nombreuses lignes de bus de dessertes locales, notamment vers la gare de Saint-Nom-la-Bretèche – Forêt de Marly		les déplacements de banlieue à banlieue de St Germain à St Cyr l'Ecole via la gare de Saint-Nom-la-Bretèche – Forêt de Marly		
Les documents cadres	Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Gally Mauldre Le Plan Local de l'urbanisme (PLU) de Saint-Nom-La-Bretèche Le Plan climat énergie territorial (PCET) des Yvelines Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile de France Le schéma directeur	**Faible**	Cohérence avec les orientations des documents cadres PLU de Saint-Nom-La-Bretèche n'est pas compatible avec le projet.	Le projet est conforme ou compatible avec les documents cadres : il en intègre directement les dispositions ou prend en compte les éléments d'évolution future. Il est conforme au zonage du SDRIF, du SCOT. Il prend des dispositions conformes à celles du SCOT (Document d'orientations), du PLU (PADD) et permettant l'aménagement et le développement durables.	Le projet intègre les dispositions et orientations de ces documents. Le PLU doit être adapté. La présente déclaration de projet permet de rendre le PLU compatible.

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) applicable est celui de la Mauldre Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) en Ile de France. Le contrat de plan Etat-Région 2015-2020				
Servitudes	le site d'étude se situe dans la zone de protection des 500 mètres autour de l'église de Saint-Nom-la-Bretèche, monument inscrit dont une partie est classée. Le site d'étude se situe en	**Faible**	Il y a des covisibilités réduites entre le projet et de l'église de Saint-Nom-la-Bretèche. Elles sont principalement situées à l'extrémité est du projet, à proximité du	La configuration de la déviation de la RD307, notamment l'existence de merlons anti bruit au droit du site est favorable au projet. Ces merlons masquent une grande partie des bâtiments. Le bâtiment d'activités est le principal concerné par ces covisibilités du fait	Mesures de réduction : • Limitation de la hauteur des bâtiments à R+1, • Forte végétalisation du site autour des bâtiments qui coupe les covisibilités, • Parti architectural en rapport avec l'environnement permettant une

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	limite nord du site classé de la Plaine de Versailles, mais n'est pas inclus dans son périmètre de protection. Un chemin de randonnée traverse le site via le chemin du Vivier. Une partie de l'emprise est faiblement concernée par le nouveau plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay (zone D).		rond-point d'intersection RD307/RD98 Les covisibilités sont les mêmes que celle provenant du site classé de la Plaine de Versailles. Maintenir l'accès au chemin de randonnée. Le site se trouve dans la zone la moins contraignante de ce plan vis-à-vis de la construction de logements	de sa position et de sa hauteur (R+1). Le site est marqué par un environnement arboré important qui rend les covisibilités proches inopérantes, sauf celles issues du rond point, et les covisibilités lointaines peu marquées, les éléments du projet devenant difficiles à discerner. Le projet n'a pas d'incidence, le chemin des Cochons étant maintenu. Le bruit issu des avions est intégré au bruit routier (voir ce point)	insertion du bâtiment d'activités Le projet est conforme à ce plan.
Les réseaux	Plusieurs canalisations de gaz à haute pression traversent la commune. Les réseaux d'eau, d'assainissement,	**Pas de sensibilité**	Le site n'est donc pas concerné par une servitude relative au transport de gaz.	Les bâtiments du projet seront raccordés aux réseaux de services publics dans les conditions fixées par la réglementation et les exigences d'exploitation des concessionnaires.	Pas de mesures spécifiques Des travaux récents, préalables à la construction de la déviation, ont permis l'amélioration de certains réseaux dans le périmètre du site

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	d'électricité et de communication sont disponibles à proximité immédiate du site.				(assainissement, eau potable). Des travaux d'extension du réseau d'électricité sont à prévoir.
CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE					
Démographie	5300 habitants à Saint-Nom-la-Bretèche La population est stable depuis 1990, aux alentours de 5000 habitants, après une forte croissance dans les années 1970-1980 Population de type familiale, aisée. Vieillissement de la population installée à Saint-Nom-La-Bretèche dans les années 1970-1980.	**Moyenne**	Augmentation harmonieuse de la population Accueillir les séniors dans de bonnes conditions	Le projet permet de contribuer à la démographie de la commune en permettant une meilleure occupation des logements.	Le projet a un effet positif.

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	Plus de 80% des actifs travaillent en dehors de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche et 70% utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.				
Habitat et logements	2033 logements Essentiellement de grands logements en maisons individuelles (85% des logements) occupées par leurs propriétaires à 85% Près des 2/3 des résidences principales sont essentiellement de grands logements avec 6 pièces et plus. Lié au vieillissement de la population, les 2/3 des grands logements sont essentiellement occupés par	**Moyenne**	L'offre de logements actuelle ne permet pas de loger de façon optimale l'ensemble des tranches d'âge de la population et des ménages aux revenus diversifiés	Le projet permet de contribuer à une meilleure adéquation entre la taille des logements et leurs occupants.	Le projet a un effet positif.

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	des ménages composés de 2 personnes.				
Activités économiques et emploi	65% des actifs sont des cadres et professions intellectuelles supérieures, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises 85% des actifs sont dans le secteur tertiaire Le parc d'activités du Vivier situé en entrée de ville sud à proximité du projet, regroupe une dizaine d'activités tertiaires. Les entreprises sont principalement des PME de moins de 20 salariés dont les activités sont l'artisanat (électricité, plomberie, maçonnerie, traiteur,..), le	**Moyenne**	Le dynamisme économique des petites entreprises reste fragile. Les politiques locales cherchent à maintenir ces activités en améliorant le fonctionnement urbain de Saint-Nom-la-Bretèche pour faciliter les accès, et créer des centralités favorables aux commerces.	Le projet s'intègre dans l'économie locale sous les aspects suivants : •Création d'emplois en phase chantier, •Création directe d'emplois futurs (santé, bâtiment d'activités), •Apport d'habitants nouveaux, donc développement de la clientèle locale. Le projet ne se fait pas au détriment de l'agriculture : les terrains ne sont pas utilisés pour cela.	Le projet a un effet positif.

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	conseil ou l'audit. Elles représentent entre 200 et 250 établissements. Le golf de Saint-Nom-la-Bretèche occupe un espace important du territoire communal. Les espaces agricoles occupent un tiers de la surface du territoire communal. Les activités agricoles permettent d'assurer environ 50 emplois dans 7 exploitations, notamment en horticulture				
Les équipements publics, culturels et de loisirs	la commune de Saint-Nom-la-Bretèche dispose de nombreux équipements : • administratifs et de service public, • socio-culturel, • culturels,	**Pas de sensibilité**	Les équipements sont adaptés à une augmentation de la population, sauf en faveur des séniors.	Le projet comporte un équipement d'intérêt public représenté par la Maison de Santé et la Résidence séniors. Il permet de réduire le déficit de logement à vocation d'hébergement adapté aux séniors	Le projet a un effet positif.

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	• scolaires, • sportif et de loisirs, • pour la petite enfance.				
PATRIMOINE					
Site inscrits et classés	La Plaine de Versailles : classée comme coulée verte préservée des développements urbains dans la perspective du parc du château de Versailles (décret du 07/07/2000)	**Faible**	Le projet se trouve en limite nord du site classé de la Plaine de Versailles, mais en dehors de son périmètre de protection.	Voir le chapitre Servitudes ci-dessus	Mesures de réduction : • Limitation de la hauteur des bâtiments à R+1, • Forte végétalisation du site autour des bâtiments qui coupe les covisibilités, • Parti architectural en rapport avec l'environnement permettant une insertion du bâtiment d'activités
Monuments historiques	Le village Saint-Nom-la-Bretèche a hérité un riche patrimoine architectural :	**Faible**	Le site se trouve dans le périmètre de protection des 500 mètres autour de l'église de Saint-	Voir le chapitre Servitudes ci-dessus	Mesures de réduction : • Limitation de la hauteur des bâtiments à R+1,

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	• L'église édifiée vers 1242-1245, inscrite à l'inventaire des Monuments historiques par arrêté du 24 juin 1977. • La croix monumentale dite croix Saint Michel : Erigée en 1744, inscrite à l'inventaire des Monuments historiques par arrêté du 9 juin 1938. • La porte de la Tuilerie dite pavillon de l'Arènes : Construite en 1685, inscrite à l'inventaire des Monuments historiques par arrêté du 13 février 1989. • Le Périmètre de protection du Domaine de Versailles et du Trianon (décret du 15/10/1964). • La ferme du Val Martin, siège d'une seigneurie jusqu'en 1600, elle recensée à l'inventaire général du		Nom-la-Bretèche. Il y a des covisibilités lointaines entre le projet et l'église. Les covisibilités proches sont réduites et localisées à l'est du projet au niveau du rond point de la RD307 et du bâtiment d'activités. Le projet a été soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.		• Forte végétalisation du site autour des bâtiments qui coupe les covisibilités, • Parti architectural en rapport avec l'environnement permettant une insertion du bâtiment d'activités

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	patrimoine culturel. • Le parc et le château de la Bretèche recensée à l'inventaire général du patrimoine culturel.				
Archéologie	L'inventaire archéologique répertorie 17 secteurs sur le territoire de Saint-Nom-la-Bretèche, dont les occupations s'échelonnent de la préhistoire à l'époque moderne.	**Pas de sensibilité**	Le site ne se trouve pas dans un secteur répertorié.	Pas d'incidence	Aucune mesure Bien que le site ne soit pas répertorié, la réglementation prévoit que toute découverte fortuite doit être signalée à la Mairie et à la DRAC qui jugera de la conduite à tenir.
CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER					
Paysage	Interface entre la forêt de Marly au nord et la Plaine de Versailles au sud.	**Forte**	Le bourg assure la transition principale entre la forêt et la Plaine de Versailles. Le site se trouve sur la	Le projet intègre cette dimension en respectant l'aspect fortement végétalisé existant et marquant la limite nord du site et en limitant la hauteur du bâti.	Les mesures de réduction sont intégrées au projet : aménagement paysager complémentaire à celui de la déviation et limitation de la hauteur du bâti.

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
			face sud du bourg et, en quelque sorte, joue le rôle de façade sud. La déviation de la RD307 elle-même constitue l'une de ces franges du fait de sa position.	La déviation, avec les merlons végétalisés, contribue elle aussi au maintien de l'écran végétal actuel masquant une bonne partie du bourg depuis le sud.	

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
Les structures urbaines et architecturales	Les structures urbaines et architecturales de Saint-Nom-La-Bretèche sont contrastées : •un tissu urbain présente des caractéristiques villageoises avec une unité architecturale relativement homogène et dense, •des opérations pavillonnaires des années 1960 à 1990 avec des quartiers introvertis, souvent desservis par des voies privées ou en impasses, •des pavillons implantés en milieu de grandes parcelles permettant la présence importante du végétal.	**Forte**	Limiter l'étalement urbain, en particulier les opérations de construction de pavillons individuels. Réduire, voire annuler, la consommation d'espaces agricoles ou naturels.	Le projet valorise la dernière emprise constructible existante dans la commune. Le parti d'aménagement retenu s'intègre aux structures urbaines et architecturales en créant un ensemble de bâtiments à l'architecture cohérente et en mêlant les types de bâti existant au niveau de la commune.	Le projet a un effet positif.
Les espaces	L'urbanisme de Saint-Nom-	**Faible**	Le site se trouve à	Le projet intègre cette dimension de	Le projet a un effet positif.

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
publics	la-Bretèche est marqué par l'historique du développement de la commune autour de quatre hameaux et ne dispose que de deux places urbaines. Les voiries sont globalement traitées de façon soignée, avec une forte présence du végétal. Elles privilégient les déplacements en voiture, seules les voies les plus larges disposent de trottoirs permettant des déplacements doux aisés.		l'écart des espaces publics et des éléments de centralité du centre bourg. Il est desservi par des voiries de faible capacité, à l'exception de la Rue de la Plaine et de la route de Villepreux. Imaginer les relations du secteur avec le reste de la commune.	fonctionnement en « site propre » avec une connexion principale (automobile) via la rue de la Plaine et la RD 307 et des connexions annexes (piétonnes) via le chemin des Cochons. Comme d'autres secteurs du bourg, il sera relativement fermé, les espaces publics de mobilité du site étant principalement réservés aux utilisateurs que sont les habitants, les visiteurs et ceux qui y travaillent.	
RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS					
Risques naturels	Le secteur d'étude : •Est en zone de sismicité très faible (zone 1), •Présente un risque fort de	**Faible**	Mouvements de terrains liés aux argiles : le site est situé sur le niveau des argiles vertes très	Les études géotechniques réalisées ont permis de concevoir le bâti avec cette contrainte.	La structure des fondations tient compte des risques identifiés.

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles (argiles vertes), •est hors zone inondable, •n'est pas concerné par un risque de remontée de nappe, •N'a pas de cavités souterraines recensées.		sensibles au retrait-gonflement.		
Risques technologiques	La commune voisine de Beynes accueille des installations de stockage de gaz souterraines. La commune de Saint-Nom la Bretèche est traversée par plusieurs canalisations de gaz enterrées.	**Pas de sensibilité**	La zone de protection des installations de stockage de gaz souterraines atteint l'extrémité sud-ouest de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche mais ne concerne pas la zone d'étude Une canalisation de gaz de diamètre nominal DN de 150 mm à environ 150 à 200 m au nord de la zone d'étude mais le	Pas d'incidence	Pas de mesure

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
			site n'est pas concerné par une servitude relative à cette canalisation de transport de gaz.		
Pollution des sols	Deux sites BASIAS (garage automobile, station service) se trouvent à environ 200 mètres au nord du site, en amont hydraulique.	**Pas de sensibilité**	Activités potentiellement peu polluante à grande échelle et éloignée du site.	Pas d'incidence	Pas de mesure
CADRE DE VIE et SANTE					
Bruit	La bande réglementaire due au bruit de la déviation de la RD 307, large de 100 mètres de part et d'autre de la voie, affecte totalement le projet. La zone du projet est affectée par le bruit des avions de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux : elle a	**Forte**	Protéger du bruit les futurs occupants du site. Le conseil départemental des Yvelines, maître d'ouvrage de la déviation de la RD307, en cours de réalisation, a prévu des buttes de terres (ou merlons) et	Au droit du site, les études menées par le CD78 sur l'évolution du bruit à long terme (2030) avec les protections mises en place montrent que le niveau sonore dû à la déviation reste en dessous des seuils réglementaires. Le bruit issu de l'aérodrome n'est pas significatif (zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de	Mesures de réduction complémentaires à celles du CD78 : •Eloignement du bâti d'au moins 15 m de la déviation, •Mesures sur site une fois la déviation mise en service et intégration des protections nécessaires au niveau du bâti, •Aménagement paysager du site en

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	été partiellement intégrée dans le zonage du Plan d'Exposition au bruit de l'aérodrome suite à sa révision de 2017.		des écrans acoustiques absorbants ou réfléchissants pour minimiser l'impact sonore de la déviation sur la commune.	l'aérodrome de Chavenay/Villepreux). Le projet intègre cette dimension en éloignant le plus possible le bâti à usage de logement de la voie.	complément des merlons.
Qualité de l'air	Les émissions en polluants atmosphériques (NO2, PM10 C6H6) sont essentiellement issues du trafic routier. La qualité de l'air sur Saint-Nom-la-Bretèche est plutôt bonne, mais moins que celle des Yvelines.	**Forte**	La qualité générale de l'air en milieu péri-urbain est dégradée ce qui constitue une problématique vis-à-vis de la santé humaine. Les merlons et les plantations associées minimiseront également l'impact de la circulation automobile de la déviation sur la qualité de l'air à proximité de la déviation.	Sur la base des études de trafic menées par le CD78, une évaluation des émissions de polluants aériens issus de la déviation a été réalisée. Le trafic important engendre de fait des émissions significatives au niveau local. La réalisation de la déviation a plusieurs effets positifs : •Elle déplace le trafic de l'intérieur du bourg vers la périphérie, ce qui limite le nombre de personnes directement impactées par les émissions, •La zone de la déviation étant plus ouverte, notamment par une plus faible présence du bâti, les polluants	Le projet complète les mesures prises par la CD78 : •Le bâti est éloigné de la déviation, ce qui augmente la distance entre la source qu'est la déviation et la cible que sont les habitants, •La végétalisation de la zone intermédiaire en accompagnement du parti d'aménagement accroit la dispersion des polluants circulant et contribue à la diminution des concentrations, •La limitation de la hauteur du bâti limite les expositions directes aux polluants provenant de la déviation,

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
				émis sont mieux dispersés, •Les mesures prises par le CD78 (merlons végétalisés) permettent une dispersion significative des polluants émis.	•L'aménagement de l'ensemble du site et la configuration des zones riveraines en limite du bourg (nombreux arbres, hauteur du bâti, pente naturelle) conduisent à des circulations d'air principales relativement hautes, limitant de fait les effets négatifs sur la santé.
Déchets	La commune de Saint-Nom-La-Bretèche organise la collecte sélective et l'élimination des déchets ménagers	**Faible**	Le projet doit participer à limiter la production des déchets ménagers et leurs impacts.	Le projet intègre l'organisation de la collecte des déchets en rapport avec les exigences communales.	Mesures de réduction : •Le circuit et les points de collecte sont définis dans le projet, •Les produits de curage des ouvrages de gestion des eaux pluviales, et les déchets spéciaux, sont évacués dans des filières adaptées, •En phase chantier, les déchets sont évacués par les entreprises dans des filières adaptées.
Pollution lumineuse	Le site étudié se trouve au sein d'une zone urbanisée et aux abords immédiats de la	**Faible**	Limiter les éclairages nocturnes	Les éclairages nocturnes sont limités au strict nécessaire pour assurer la	Mesures de réduction : la puissance des lampes et le type de lampe sont adaptés aux besoins d'éclairage.

Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation – Incidences résiduelles
		Pas de sensibilité **Faible** **Moyenne** **Forte**			
	déviation de la RD 307 qui n'est pas éclairée la nuit.			circulation des personnes sur le site.	L'extinction de l'éclairage la nuit sera envisagée de manière adaptée.
APPROCHE BIOCLIMATIQUE					
Consommation d'énergie	les secteurs résidentiels, tertiaire et des transports dominent largement les consommations totales d'énergie finale. L'ile de France contribue fortement aux émissions de GES nationales.	**Moyenne**	Changer les comportements de déplacements en favorisant le report vers les TC. Rénover le bâti des secteurs résidentiels et tertiaires et construire de nouveaux bâtiments à hautes performances énergétiques.	Le projet facilite les circulations douces vers le centre bourg par sa proximité et la nature des voiries qui assurent ce trajet : la faible capacité du Chemin des Cochons vers le bourg ne sera pas augmentée à cause du projet. Le bâti intègre des éléments de qualité énergétique.	Le projet a un effet positif.
potentiel en Energies Renouvelables et de Récupération	Il n'y a aucun recours aux énergies renouvelables sur le périmètre d'aménagement.	**Moyenne**	Favoriser les énergies renouvelables	L'accessibilité aux énergies renouvelables est limitée : profondeur de nappe productive très importante, environnement verdoyant limitant la capacité solaire, pas de réseau de chaleur urbaine.	Le projet a un effet positif.

2. Eléments précisant le contenu du tableau

Les éléments ci-dessous complètent le tableau, en apportant en particulier des éléments graphiques.

2.1 Le contexte environnemental – Etat initial

Le contexte environnemental concerne tous les milieux susceptibles d'être affectés par le projet : milieux physiques, milieu naturel, le milieu humain et socio-économique, le paysage, le cadre de vie, les risques technologiques et naturels.
L'objectif étant de réaliser un état des composantes et sensibilités environnementales du secteur d'étude identifiées comme les plus vulnérables, le contenu de cette analyse est adapté à la nature du projet ainsi qu'à son ampleur et aux enjeux environnementaux locaux.

L'analyse permet de dégager **les enjeux environnementaux forts** suivants :

La zone humide

La zone humide d'environ 1,8 ha est identifiée sur la partie ouest du site d'étude doit être préservée au maximum afin d'assurer le milieu de vie des espèces d'amphibiens protégées observées : le Triton palmé et la Grenouille rousse.
Conformément au SCoT de la communauté de commune Gally-Mauldre et au SAGE Mauldre, lorsqu'un projet dégrade une zone humide et qu'il est démontré qu'il n'est pas possible d'établir le projet en dehors de cette zone, la destruction de la zone humide doit être compensée par la création d'une autre zone humide.

La gestion des eaux superficielles

Le projet va imperméabiliser une partie du site.
A noter cependant que l'imperméabilisation est plus faible que celle prévue en 2013 pour le projet de la réalisation d'une moyenne surface alimentaire de 999 m² de surface de vente et la création d'un EHPAD (Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées)
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent permettre d'éviter les transferts directs d'eaux pluviales contaminées ou d'eaux usées vers la nappe et les eaux superficielles, doivent réduire les risques d'inondation et doivent garantir le bon fonctionnement des zones humides.
Par ailleurs, le caractère argileux des sols limite les possibilités d'infiltration des eaux pluviales.

Le paysage

Le site est l'interface entre le bourg et la Plaine de Versailles au sud du fait de sa position en limite sud du bourg. Le bourg lui-même constitue l'interface entre la forêt de Marly au nord et la Plaine de Versailles.

En association avec les aménagements paysagers de la déviation de la RD307, le projet doit proposer un traitement des franges pour assurer des transitions harmonieuses entre la ville et la plaine agricole.
Il s'agira également de traiter les covisibilités entre le projet et l'église classée au titre des monuments historiques.

Les structures urbaines et architecturales

L'urbanisation de Saint Nom de la Bretèche s'est développée avec des opérations pavillonnaires mal intégrées dans le tissu urbain. Le projet doit proposer une face extérieure de ville qualitative en lien avec le cœur urbain et la Plaine de Versailles. Le site est relativement enclavé entre le bâti existant et la déviation, les voiries communales y accédant étant de faible capacité.

Le bruit

Le site se trouve totalement dans l'aire d'influence sonore future de la déviation de la RD 307, en cours de réalisation. L'impact est déjà pris en compte par le conseil départemental des Yvelines, maître d'ouvrage de la déviation de la RD307 et qui a prévu les ouvrages anti bruit sous forme de merlons et d'écrans acoustiques absorbants ou réfléchissants pour minimiser l'impact sonore de la déviation sur le bourg.

Le site se trouve également dans le périmètre du Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay, dans le périmètre le moins contraignant pour la construction : elle est autorisée moyennant l'application de mesures d'isolation phonique en fonction des niveaux sonores.

La qualité de l'air

Les futurs habitants seront exposés aux émissions de gaz liés à la circulation automobile sur la déviation de la RD 307. Cependant l'exposition sera limitée car le site se trouve en bordure de zone urbanisée et les merlons et les écrans acoustiques minimiseront l'impact de la circulation automobile de la déviation sur la qualité de l'air à proximité de la déviation.

Par ailleurs, la déviation a pour effet de déplacer la source de pollution du centre ville vers la périphérie, dans un zone plus ouverte à la circulation des vents facilitant la dispersion des polluants.
L'enjeu de l'exposition aux pollutions de l'air dépasse le cadre du projet. La déviation permettra de réduire le trafic en centre-ville et la qualité de l'air sur Saint-Nom-La-Bretèche sera globalement améliorée.

La construction de bâtiments énergétiquement performants et à proximité des transports en commun permettra futurs aux habitants de participer à l'amélioration générale de la qualité de l'air sur la région d'Ile de France.

2.2 Incidences sur les enjeux forts et mesures pour Eviter, Réduire et Compenser

Au regard des enjeux environnementaux forts identifiés, le projet prévoit des mesures pour éviter, réduire et compenser, les incidences, notamment :

- Sur la zone humide du site, y compris les incidences de la déviation de la RD307, en compatibilité avec les attentes du SCOT et du SDAGE,
- Résultant de l'imperméabilisation du site, en lien avec la gestion des eaux pluviales et le fonctionnement de la zone humide, prévus par le projet la déviation de la RD307,
- Sur le paysage en vue de prendre en compte à la fois le site classé de la Plaine de Versailles et le monument de l'Eglise Saint-Nom, l'analyse intégrant la présence et les aménagements paysagers liés à la déviation,
- Sur les nuisances pour les futurs habitants que sont le bruit et la pollution de l'air liés à la déviation de la RD307.

2.2.1 CHOIX DE L'IMPLANTATION DU PROJET

Cette question sera traitée sous deux aspects : le choix du projet au regard des contraintes du site, en particulier celles liées à la déviation et le choix du site au regard du PLU actuellement en vigueur.

Choix du projet au regard des contraintes du site
Certes le site est contraint, notamment à cause de la zone humide existante et de la présence de la déviation de la RD307, mais ces contraintes ne sont pas incompatibles avec le projet tel qu'il est prévu.

La zone humide présente sur le site est une contrainte du fait de la réglementation sur l'eau et de son identification dans des documents supra communaux (SCOT Gally Mauldre, SAGE Mauldre). Le projet permet à la fois d'en préserver une partie, du fait de la réduction de l'emprise des constructions,

et de compenser la partie détruite en application de la réglementation en vigueur.
Les caractéristiques des sols fortement argileux, à l'origine de la zone humide actuelle, nécessitent des spécifications particulières pour toute construction, pas seulement celles du projet. Le niveau des argiles vertes est réputé pour ses contraintes géotechniques. Mais ces contraintes sont maîtrisées à partir du moment où elles sont identifiées.
Les bâtiments qui le nécessitent seront construit sur vide sanitaire ce qui permet de limiter les effets indirects de l'humidité sur le bâtiment et les résidents. Comme pour la géotechnique, ces contraintes sont maîtrisées à partir du moment où elles sont identifiées.
Le chapitre 3 précédent a pris en compte les contraintes liées à la déviation. Il a montré que pour le bruit comme pour la qualité de l'air, la déviation engendrait une augmentation légère des niveaux de référence au droit du site, mais que ces niveaux restent compatibles avec les exigences des établissements reconnus comme les plus sensibles (établissements scolaires, établissements de santé). La présence de la déviation n'est donc pas un frein à l'implantation du projet tel qu'il est défini.

Choix du site au regard du PLU actuellement en vigueur
C'est le second niveau d'analyse du choix de l'implantation du projet, tout aussi important.
Le type de projet retenu (résidence séniors) impose certaines caractéristiques pour le site qui doit :

- Pouvoir accueillir un programme d'envergure avec plus de 11 000 m² de surface de plancher sur une superficie de 3,5 hectares,
- Etre aisément accessible et bien desservi,
- Pour les Nonnais-Bretèchois afin d'accéder aux unités d'hébergement, à l'équipement ou aux services avec l'accueil d'une clientèle (maison médicale) et pour les visiteurs des personnes hébergés par un accès directe de la déviation,
- Pour les futurs pensionnaires afin de faire vivre les commerces et services du centre-bourg. Le site retenu comprend le chemin des Cochons comme liaison douce vers le centre-bourg en continuité du Chemin du Vivier,
- Suffisamment attractif pour implanter de nouvelles activités économiques. La proximité de la zone d'activités du Vivier existante et la réalisation de la déviation de la RD 307 constituent des atouts pour faciliter l'implantation de nouvelles activités sur le secteur.
- Permettre d'accueillir une mixité fonctionnelle comprenant de l'hébergement spécifique pour répondre aux besoins des personnes âgées, un équipement collectif ou des services avec l'accueil d'une clientèle, des activités économiques bien intégré dans l'environnement urbain et paysager de Saint-Nom-La-Bretèche.

Par ailleurs, dans la zone urbaine :

- Les résidences du Clos Salibert et des Vergers de la Rangère auraient le terrain d'assiette suffisant pour réaliser l'opération, néanmoins il s'agit de résidences constituées, de qualité, ne permettant pas d'accueillir de nouvelles constructions,
- La zone d'équipements collectifs possède également un terrain d'assiette suffisant néanmoins cet espace est occupé en grande partie par des installations sportives qui correspondent à des besoins réels et accrus de la population ces dernières années (installations utilisées au maximum de leur capacité et de leur amplitude horaire) ; par ailleurs ces terrains sont assez enclavés et ne pourraient répondre aux exigences d'accessibilité du projet.

Il n'existe donc pas d'autre site déjà classé en zone urbaine au PLU et disposant des caractéristiques nécessaires à un projet de ce type.

Il n'est pas non plus envisagé de déclasser des zones agricoles ou naturelles, classées A ou N au PLU actuel, ce qui, vu la surface considérée de 3,5 ha,

modifierait sensiblement le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) de la commune. Par ailleurs, ces zones A ou N bénéficient de protections de natures diverses qui rendent la modification du PLU très difficile, voire impossible : en particulier Forêt de Marly couvrant la partie nord de la commune, Site classé de la Plaine de Versailles, couvrant une grande partie de la zone agricole de la commune.

Le site retenu représente une opportunité foncière de surface importante dans un endroit important pour la commune.
L'organisation du projet qui conduit à construire 11 000 m² de surface de plancher sur 3,5 ha nécessite elle aussi d'être justifiée.
L'organisation parcellaire du projet est la première explication, notamment la forme de la parcelle AB297. Cette parcelle ne permet des constructions qu'à son extrémité est, le reste formant un resserrement utilisable comme passage entre la déviation et le parc d'activités existant. Les parcelles AB368 et AB306 offres les plus grandes possibilités de construction.
Le choix de la diversité des logements offerts en est une autre : les pavillons nécessitent un ratio SDP / surface de projet beaucoup plus faible que celui de la résidence sénior comportant les logements collectifs.

La limitation de la hauteur de bâti au niveau R+1 réduit sensiblement la SDP à construire mais elle permet de bénéficier au mieux de la protection des merlons anti bruit et de limiter sensiblement les effets négatifs des bruits et polluants aériens émis par la déviation.

La limitation globale de la SDP et des surfaces imperméabilisées permet à la fois de maintenir une partie de la zone humide existante et d'assurer une gestion des eaux pluviales comprenant celles du projet et celles de la partie sud du bourg (qui se déversent actuellement sur le site). Les surfaces imperméabilisées sont limitées par les possibilités de gestion des eaux pluviales : l'infiltration est presque nulle du fait du caractère argileux des sols et les exutoires superficiels sont limités du fait de la présence de la déviation.

L'historique du projet est également un élément important : les projets précédents ont évalué diverses solutions conduisant, soit à une SDP plus importante (le PLU actuel prévoit un niveau R+2 maximal), soit à une imperméabilisation plus importante. Ces projets seraient difficiles à mettre en œuvre dans les conditions actuelles du fait, à la fois, de l'avis de la population locale, et des contraintes environnementales.
Le bâti local n'est pas très dense au voisinage du site : il s'agit d'un quartier pavillonnaire avec quelques grandes propriétés. Le ratio SDP/surface urbaine est donc faible. C'est ce que traduit le ratio de 40 % de surface bâtie par rapport à la surface de l'emprise prévu dans le règlement. Le PADD du PLU en vigueur ne prévoit pas de densification importante du bâti.

2.2.2 HISTORIQUE DU SITE

Le projet présenté dans ce dossier résulte d'une longue histoire puisque les projets d'urbanisation sur ce site démarrent du milieu des années 1980, et se succèdent sans aboutir complètement jusqu'à présent.
Le parc d'activité du Vivier existant, seule concrétisation de ces projets, représente la première tranche d'un projet initial couvrant l'ensemble de l'actuelle parcelle AB368. **C'est ce projet qui est à l'origine du zonage actuel Ux au PLU, zone urbaine à vocation d'activités.**
Les documents du PLU actuellement en vigueur, notamment le rapport de présentation et le PADD, intègrent donc cette vocation.
La volonté de la commune d'aménager ce site n'est donc pas nouvelle. La concrétisation du projet de déviation de la RD307 porté par le Conseil Départemental des Yvelines a renforcé cette volonté sur les bases suivantes :

- La création de la déviation engendre l'existence d'une dent creuse en limite sud du bourg,
- Cette zone, déjà classée en zone urbaine au PLU actuel, est la seule zone de la commune possédant un classement de type U et non encore aménagée,
- La population communale vieillit et une partie occupe des logements non adéquats faute de de l'existence de logements adaptés sur la commune,

- L'objectif de la commune est de ne pas ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, donc de ne pas créer de nouvelles zones urbaines de type U ou à urbaniser de type 1AU ou 2AU, pour respecter les orientations du PADD actuellement en vigueur.
- Un précédent projet dédié aux personnes âgées a déjà été porté sur ce site : un projet d'EHPAD a existé sur la parcelle AB306 entre 2005 et 2012.

Le projet actuel, faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU, apporte une plus-value importante en termes de qualité environnementale par rapport aux projets précédents, notamment en termes d'évitement de consommation d'espace naturel (zone humide préservée), de taux d'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales et de qualité architecturale.

2.2.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les études géotechniques réalisées sur le site concluent que « compte tenu du contexte géologique, toute infiltration des eaux pluviales est à proscrire ».

L'infiltration est inopérante sur le site, ce qui induit la présence de la zone humide et empêche une gestion des eaux pluviales autrement que par le réseau.

Il est donc prévu de réaliser des ouvrages pour permettre la rétention des eaux pluviales et la restitution à débit limité dans le réseau se trouvant dans l'emprise de la déviation de la RD307, située au sud du site. Ce réseau conduit les eaux collectées vers le Ru du Fond de Berthe, via un ouvrage de régulation situé à l'extrémité ouest de la déviation.

Une convention avec le gestionnaire du réseau, le CD des Yvelines, sera établie.

Il est prévu 3 ouvrages de rétention au droit du site :
- au niveau des pavillons, un ouvrage d'un volume de 259 m³ avec un débit de fuite de 1l/s ;
- un ouvrage à ciel ouvert précédé de bassins enterrés pour la résidence sénior et l'immeuble d'activité (volume 1899 m³, pour un débit de fuite 8,8 l/s).

Le réseau de gestion des eaux pluviales de la déviation recevra le débit de fuite des ouvrages du projet. Ce réseau, pour la section concernée est composé de canalisations parallèles à la voirie qui sont connectées à un ouvrage de régulation situé à l'extrémité ouest, au niveau du rond, et dont le débit de fuite est rejeté dans le ru du Fond de Berthe.

Ainsi, les eaux pluviales, traitées et régulées, rejoignent le ru du Fond de Berthe, puis le ru de Gally, comme dans l'état initial.

2.2.4 COMPENSATION DE LA DESTRUCTION DE LA ZONE HUMIDE

Le projet a des impacts résiduels significatifs sur les zones humides. A ce titre, une mesure de compensation hors site a été définie au même niveau de précision. Cette mesure, présentée de façon synthétique dans ce chapitre, fait partie intégrante du projet.

La figure suivante permet de bien visualiser l'impact du projet sur la zone humide. Le projet détruit 10 510 m² de zone humide (impact résiduel non réductible) par :

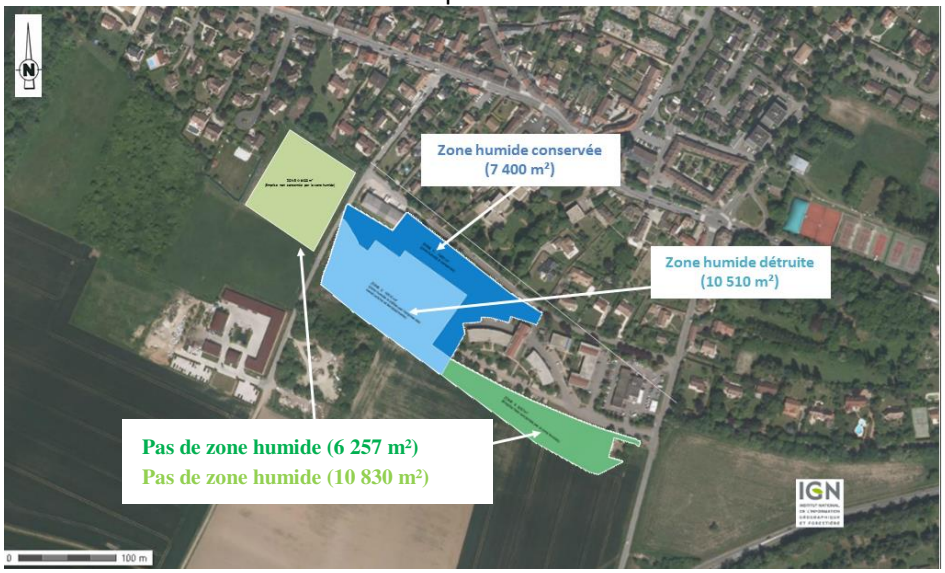
- remblaiement (emprise des bâtiments) ;
- assèchement (pour l'extrémité sud-ouest de la parcelle ouest) : l'alimentation de la partie sud de la zone humide est due principalement au dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales communal situé sous le chemin du Vivier. Le bassin Ouest n'avait plus d'exutoire, et les eaux ruisselées se déversaient sur le site.

Dans la partie nord du site (7 400 m²), comprenant la mare d'enjeu écologique modéré pour les amphibiens, la zone humide est conservée (mesure d'évitement du projet) :

- pas de remblaiement : le projet ne prévoit aucune construction à cet emplacement. En phase des travaux, les engins ne circuleront pas dans cette zone, et aucun stockage ne sera effectué ;
- maintien de son alimentation : l'alimentation de cette partie est assurée par le ruissellement sur la zone et par les arrivées d'eaux souterraines du chemin des Longues Raies. Cette alimentation sera inchangée dans le cadre du projet.

Enfin, la partie est du site (6 257 m²), zone cultivée jusqu'à il y a quelques années, délaissée depuis, n'est pas une zone humide.

La partie Ouest du projet (zone vert clair – surface 10 830 m², dont 9937 m² aménagés), située à l'ouest du chemin des Cochons, n'est pas non plus une zone humide et a été utilisée en prairie de fauche ces dernières années.



Impact du projet sur la zone humide existante

La zone humide du site est inscrite comme zone humide d'intérêt local dans le SCOT de la Communauté de communes Gally Mauldre et dans le SAGE Mauldre.

Cette zone humide bénéficie donc d'une identification dans des documents de planification opposables au PLU communal car approuvés et en vigueur. Dans chacun de ces documents, cette zone est isolée et n'est pas reliée au réseau hydrographique. Elle résulte en effet de processus d'accumulation d'eaux pluviales sur un substrat argileux.

Le PLU de la commune actuellement en vigueur identifie cette zone humide par un graphisme bleu.

Ni le SCOT, ni le SAGE Mauldre, n'interdisent la destruction de toute ou partie de cette zone humide de façon absolue.

La position de chacun de ces documents est identique, quoique formulée différemment, et repose sur les bases suivantes :

- La préservation de cette zone doit être envisagée en premier lieu,
- Si elle n'est pas possible, la réglementation applicable aux zones humides doit être mise en œuvre, notamment en application de la disposition 6.83 du SDAGE Seine Normandie.

La mise en compatibilité du PLU envisagée prend en compte les exigences de ces documents : l'identification d'une zone humide selon le périmètre préservé est maintenue sur le même principe que dans le PLU actuel.

Comme pour le zonage UX existant, le document graphique délimite une zone humide, sur la base du contour de la zone humide préservée par le projet.

La mise en compatibilité du PLU envisagée prend en compte les exigences de ces documents : des restrictions en termes de densité de construction existent.

Le règlement de la zone UVa nouvellement créée impose un maximum de 40 % pour l'emprise au sol maximale des bâtiments (article UV9, page 24 de la déclaration de projet).

La zone humide préservée et identifiée au nouveau zonage du PLU représente 7 400 m², soit 41% de la superficie prise en compte (parcelle AB368 et une partie de la parcelle AB297 - 17 910 m²).
Dans les 60 % non construits, il reste donc 19 % de la surface totale pour les aménagements annexes, complémentaires au bâtiment de la résidence séniors.

La zone humide préservée a un statut réglementaire au titre de la réglementation sur l'eau.
Du point de vue de la réglementation sur l'eau, en particulier des dispositions applicables au titre des articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement (rubrique 3.3.1.0), la zone humide préservée dans la zone UVa ne peut être détruite en tout ou partie sans nouvelle procédure.
Comme la zone humide de compensation sur la commune de Chavenay, cette zone est grevée de l'équivalent d'une servitude du fait de la procédure actuelle. Le propriétaire du site ne peut disposer librement du foncier concerné et est redevable d'obligations d'entretien devant assurer la pérennité de la zone.
Ces éléments sont développés dans le dossier d'évaluation environnementale du projet et portent sur les éléments suivants :

- Pas de travaux de terrassement dans la zone humide préservée,
- Isolement hydraulique par mise en œuvre d'un merlon argileux étanche de 1 m de haut : l'existence de ce merlon contribue à ralentir les écoulements superficiels vers l'extérieur de la zone en coupant des circulations actuelles liées à la microtopographie, et permet le maintien du processus d'accumulation d'eau,
- Entretien minimal de cette zone, à l'exception de la mare à amphibiens existante dont l'entretien doit conduire au maintien d'un milieu ouvert,
- De ce fait, le reste de la zone évoluera vers un bois humide de type Frênaie ou Chênaie-Frênaie.

Le projet prévoit de compenser cet impact résiduel par la remise à ciel ouvert d'un petit affluent busé du ru de Gally, le ru de Fond de Berthe permettant la création d'une zone humide d'environ 1,6 ha, correspondant à 1,5 fois la superficie de la zone détruite, et en connexion directe avec la zone humide prévue dans le projet de restauration du ru de Gally à Chavenay. Ce projet de compensation permet aussi de prendre en compte l'aspect espèces protégées, les zones créées étant favorables aux espèces concernées.

Ce projet de restauration et de compensation a été défini en concertation avec les services de la DTT78, de l'Office national de l'eau et des milieux aquatiques (Onema) et du Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Entretien du Ru de Gally (SMAERG). La zone restaurée sera intégrée à la zone gérée par le Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Entretien du Ru de Gally (SMAERG) , intégré à la conception de ce projet.

Le plan de masse du projet de compensation est donné ci-après.

Les travaux de compensation consisteront en :

- la création d'une zone humide au niveau du fond de vallée par un décaissement de l'ordre de 0,2 à 1 m de profondeur du terrain actuel ;
- la remise à ciel ouvert de la portion du ru de Fond de Berthe ;
- un ou deux dépression(s) complémentaires à celles déjà envisagée dans le projet du ru de Gally pourront être implantées dans la zone humide créée, et notamment au niveau de la confluence.

La remise à ciel ouvert et la restauration du lit mineur du Ru du Fond de Berthe conduisent à replacer ce ru dans le thalweg topographique, donc dans son lit d'origine.

Le flux d'eau qui passe actuellement dans la section busée passera dans le milieu naturel. La réhumidification du site de la zone humide sera progressive car le thalweg ne reçoit actuellement que les eaux météoriques tombant sur la parcelle. En effet, l'eau du ru va d'abord s'infiltrer vers la nappe et réhumidifier la zone non saturée des terrains. De plus, le thalweg ayant une partie plane en

aval et une partie plus pentue en amont, l'humidification se fera d'abord dans cette partie plane avale et gagnera progressivement la partie amont.

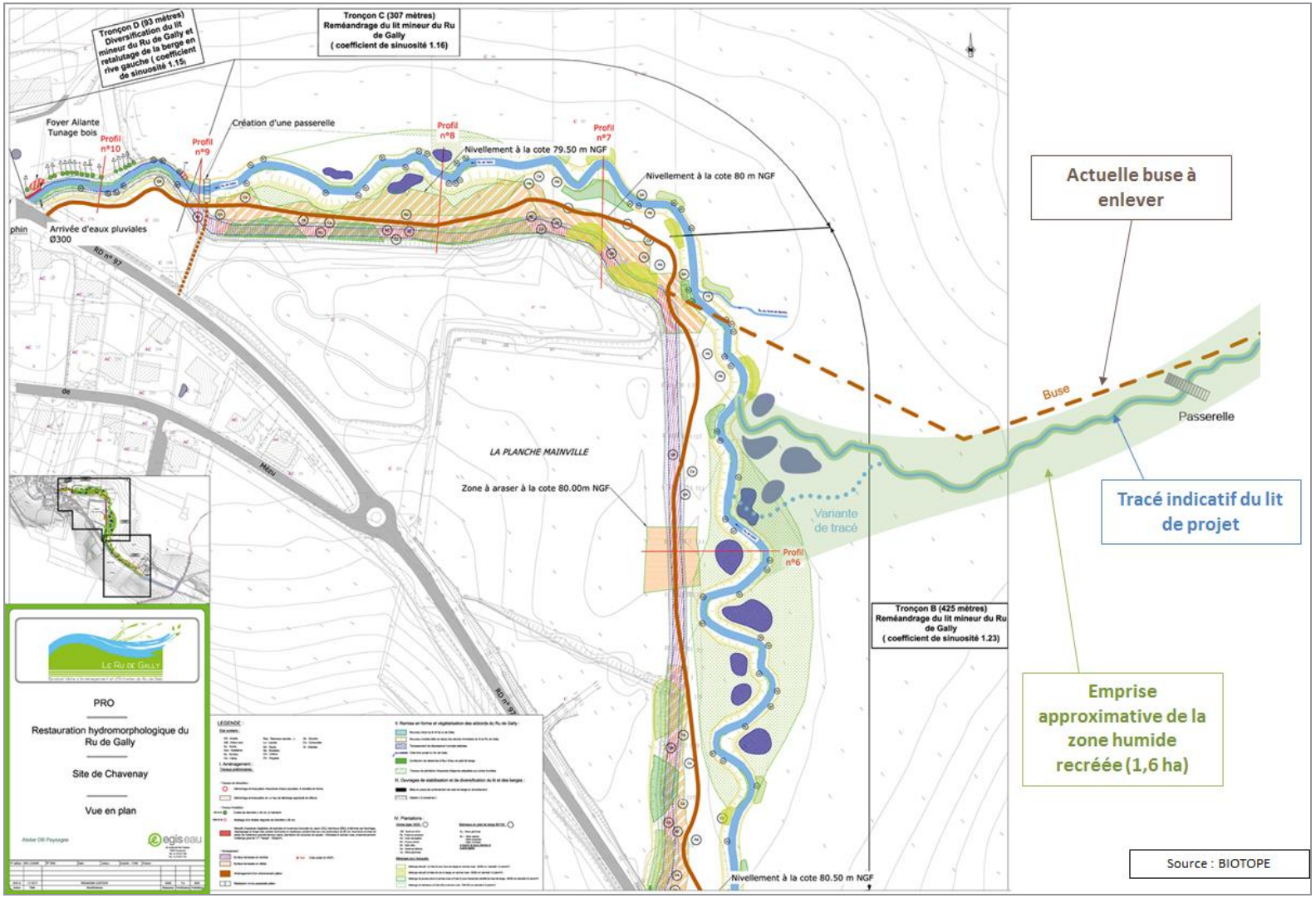
Le mécanisme de fonctionnement de cette zone humide de compensation est proche de celui de la zone humide détruite, à l'exception des dysfonctionnements de réseau d'eaux pluviales (il n'y en n'a pas sur le site ni à proximité. Le Ru du Fond de Berthe, comme la zone humide actuelle, est alimenté en eau par débordement de la nappe de l'oligocène au niveau des argiles vertes, présente schématiquement sous le bourg et en amont de la RD307 ancienne, et par les eaux pluviales.

Comme le projet de compensation de zone humide s'inscrit par ailleurs dans l'opération de restauration à plus large échelle du ru de Gally, les actions de restauration combinées sur le ru de Gally et sur le ru du fond de Berthe, amèneront une plus-value écologique certaine sur le secteur.

Le site de la déviation de la RD307 comportait lui aussi une zone humide au sens réglementaire du terme. La destruction complète de cette zone humide a fait l'objet d'un projet de compensation spécifique porté par le Conseil Départemental des Yvelines et situé au niveau du Bassin de la Cranne (à Plaisir) sur le bassin versant du Ru de Maldroit, affluent de la Mauldre.

La zone humide existant initialement est donc compensée par les deux projets de compensation.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche



Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Mesure compensatoire du projet à la destruction de la zone humide

2.2.5 SENSIBILITE DES ETABLISSEMENTS

Le projet vise à créer des logements pour une catégorie particulière de population, les seniors. Cette catégorie comprend les personnes âgées de plus de 65 ans faisant partie de la population sensible et vulnérable.

L'ensemble des hébergements à destination des personnes âgées (pavillons et appartements), en tant qu'établissement accueillant une population sensible, est un établissement sensible.

Il n'existe pas une seule définition de l'établissement sensible. Toutes les définitions existantes, en termes de pollution des sols, de bruit, reposent sur une base commune : un établissement sensible est un établissement recevant du public sur une durée suffisamment longue pour que la santé de ce public puisse être atteinte par l'action d'un paramètre d'altération.

Sur cette base, la réglementation relative aux sols pollués, notamment la circulaire du 8 février 2007, considère que les établissements scolaires recevant des enfants et des adolescents sont des établissements sensibles (âge compris entre 0 et 18 ans) : les crèches, écoles, collèges et lycées en font partie, de même que ceux assurant la formation professionnelle du public d'âge équivalent.

L'ensemble des hébergements à destination des personnes âgées, tels que prévu par le projet ne relèvent pas de la notion d'établissement sensible telle que définie par la circulaire précitée.

Les établissements de santé, notion qui recouvre les hôpitaux, les cliniques, les EHPAD, et tout établissement du domaine médical ne sont pas des établissements sensibles au regard de la circulaire précitée.

Ils sont toutefois considérés comme sensibles au regard de certains aspects réglementaires du fait des publics qu'ils accueillent.

L'ensemble des hébergements à destination des personnes âgées, tel que prévu par le projet ne relèvent pas de la notion d'établissement de santé telle que la définit la DREES du Ministère des Solidarités et de la Santé (direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques).

En effet, même s'il est prévu un cabinet médical dans le même bâtiment et une assistance médicale dans la résidence, les futurs résidents attendus sont des séniors en bonne santé et autonomes.

Cependant, le public visé par cette résidence est néanmoins sensible à certains aspects de l'environnement.

2.2.6 POLLUTION DES SOLS

Une étude historique a été conduite préalablement à la définition du projet, principalement en vue d'analyser le caractère humide historique du site et l'occupation du sol en relation avec la réglementation sur le défrichement.

De cette étude, reposant sur les cartes anciennes et sur les images aériennes depuis le début des années 1930 disponibles sur le site de l'IGN, il ressort les éléments principaux suivants :

- Le site a toujours été situé à l'extérieur de la zone urbaine de Saint-Nom-la-Bretèche, mais en périphérie du bourg,
- Il n'a pas fait l'objet de constructions : les constructions se trouvent toujours en périphérie du projet : au nord du chemin des Longues Raies, Parc d'activités, Entrepôt riverain,
- Il a existé un plan d'eau, d'où le nom de vivier, dont la localisation correspond plus ou moins à l'emplacement de la mare à amphibiens actuelle.

Les terrains fortement argileux ne sont pas propices aux constructions selon les modes anciens du fait de l'aléa retrait gonflement.

Il n'y a donc pas eu d'activité industrielle sur le site. Il n'y a pas eu de construction. Cela limite donc fortement la suspicion de pollution des sols.

La photographie aérienne de 1994, extraite de ladite étude historique, illustre le propos : le parc d'activités est construit et le site (parcelle AB368 – celle de la zone humide) présente des variations de couleurs liés aux différences d'humidité.



Photographie aérienne de 1994 – Source site internet de l'IGN

Les études géotechniques déjà réalisées, en 2005 et 2017, n'ont rien mis en évidence en termes de pollution perceptible et de risques avérés. Elles permettront d'assurer que les modes de fondation des bâtiments sont compatibles avec le caractère argileux des sols.

Une étude de pollution des sols a été réalisée en 2018. Les sols ne sont pas pollués au sens de la réglementation.

2.2.7 NUISANCES SONORES

Par arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, la déviation de la RD 307 au niveau de Saint-Nom-la-Bretèche a été classée en catégorie 3.

La largeur de la bande affectée par le bruit de la déviation est réglementairement de 100 mètres de part et d'autre de la voie et le projet se trouve totalement dans cette bande affectée par le bruit de la déviation.

Le Conseil Départemental des Yvelines (CD78) a pris en compte les données du tableau ci-dessous dans les études de la déviation. Les résultats des comptages les plus récents fait par le CD78 en 2013 et 2015 sont indiqués dans la dernière ligne du tableau. La proportion de poids lourds est faible sur l'ensemble des voies : de 2 à 6 % du trafic.

Voie	RD74	RD98 Nord	RD98 sud	RD 307 ouest	RD307 est
TMJA en 2001 en v/j	5 000	13 400	14 000	12 000	15 500
TMJA prévu 2008 en v/j avec déviation	3 000	19 000	29 300	9 700	4 500
TMJA prévu 2008 en v/j sans déviation	8 600	20 000	17 800	11 800	16 300

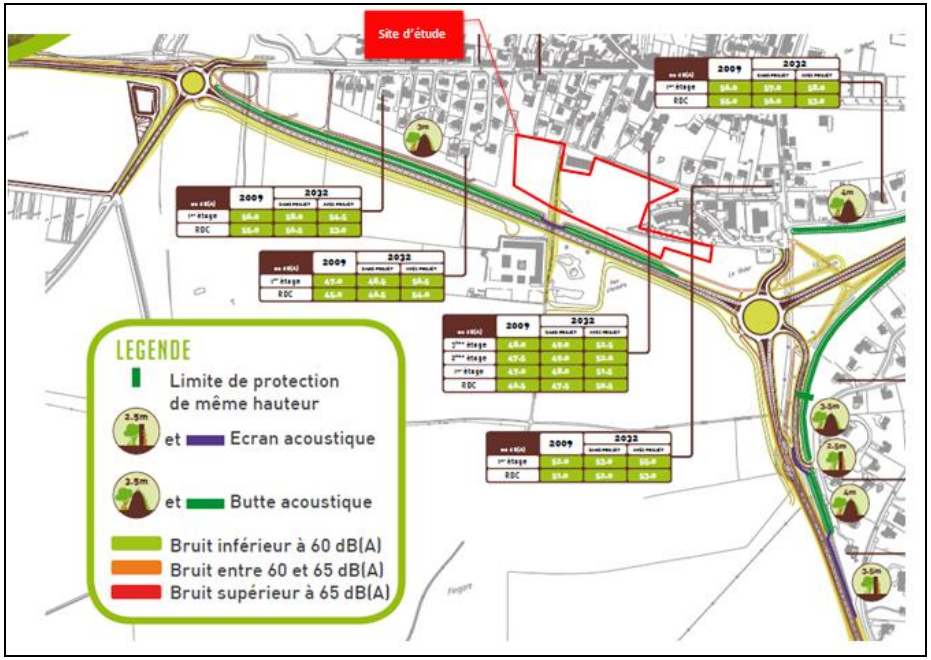
TMJA 2013 ou 2015 mesuré en v/j	3 005 2015	11 598 2013	13 797 2013	7 807 2015	Pas de mesure

Trafics mesurés en 2001 et prévus en 2008 avec et sans déviation – source Dossier DUP de la déviation CD78 en 2003

Les données récentes, de même que celles utilisées par le CD78 dans le dossier de DUP de la déviation, montrent que les voies concernées, y compris la déviation de la RD307 où un TMJA de 11 800 v/j est attendu en 2008, sont des voies à trafic important, voire très important.

La comparaison des mesures de 2013-2015 avec les trafics mesurés en 2001 montre une relative stabilité sauf pour la RD74, où la traversée du bourg de Chavenay a été limitée, et la RD307 ouest (ouest de l'intersection RD74/RD307.

Le CD78 a fait faire des mesures de bruit en 2009, pour caractériser l'état initial, et faire des simulations à l'horizon 2032 avec le logiciel Mythra. Les niveaux sonores et les résultats des simulations sont présentés sur la figure ci-dessous.



Niveaux sonores diurnes mesurés en 2009 et simulés à l'horizon 2032 Efficacité prévisionnelle des protections acoustiques de la déviation de la RD307 – CD78 Nos engagements contre le bruit – Mai 2010

Cette figure permet d'appréhender l'impact du bruit sur les futurs résidents résultant de la localisation du projet.

En effet, les niveaux sonores mesurés en 2009 au droit du projet (plusieurs points de mesure sont en situation comparable à celle des bâtiments du projet) sont compris entre 46 et 52 dB(A).

Par rapport à 2009, l'occupation du sol aux alentours du site n'a quasiment pas changé, la seule évolution étant la mise en service du rond-point de connexion

entre la RD98 et la RD307, associé à la tranche est de la déviation. La circulation automobile de la RD98 a été rapprochée de l'implantation de la résidence séniors d'environ 100 m. La distance entre le nouveau rond-point et l'implantation du bâtiment est d'environ 350 m, ce qui reste important.

Les niveaux simulés avec projet et protection anti bruit sont compris entre 50 et 55 dB(A).

Or, en application de l'arrêté du 5 mai 1995 applicable aux infrastructures nouvelles, les niveaux sonores maximaux admissibles sont de 60 dB(A) en période diurne et 55 dB(A) en période nocturne pour les établissements de santé, de soins et d'action sociale et les établissements d'enseignement. Pour la première catégorie d'établissement, les salles soins et les salles de séjour des malades sont soumises à un niveau sonore maximal diurne de 57 dB(A).

Les niveaux sonores prévus par le CD78 sont inférieurs aux niveaux réglementaires pour les établissements les plus sensibles en termes de résidents.

En complément, il convient de ne pas oublier la structure des trafics au niveau de Saint-Nom-la-Bretèche. Ce sont des trafics pendulaires domicile-travail pour l'essentiel et les pointes sont observées à l'heure de pointe du matin et à celle du soir, soit globalement environ 6 h par jour (3 le matin et 3 le soir). En milieu de journée et en cours de nuit, le trafic baisse sensiblement, ce qui diminue d'autant les niveaux sonores.

Par ailleurs, le projet tel que simulé en 2010 a évolué. Lors des travaux de réalisation, du fait d'un excédent de déblais, le merlon anti bruit a été prolongé vers l'est jusqu'au rond-point et se termine au droit du rond-point de connexion à la RD98.

La longueur de déviation ainsi protégée augmente d'environ 50 m. Et la section de libre circulation des bruits est réduite à la largeur du délaissé existant entre le merlon et le Parc d'activités.

De plus, il est important de considérer que la déviation a été mise en service en avril 2018. Soit après le dépôt du dossier.

De ce fait, des mesures de bruit sont prévues à plusieurs niveaux : le Conseil Départemental des Yvelines, maître d'ouvrage et exploitant de la déviation, a prévu des mesures en septembre 2018 dans le cadre de son programme de suivi des incidences, en particulier pour vérifier les prédictions des modélisations. LINKCITY, porteur du projet, et la Commune de Saint-Nom-la-Bretèche s'engagent à faire réaliser des mesures de bruit avant le début des travaux afin de prendre en compte le niveau réel de bruit au droit des façades et de prendre les mesures d'isolation phonique nécessaires.

Le conseil départemental des Yvelines, maître d'ouvrage de la déviation, a pris les mesures nécessaires pour minimiser l'impact sonore de la déviation de la RD307, en cours de réalisation, sur Saint-Nom-la-Bretèche.

Deux types de protections acoustiques seront utilisés sur l'ensemble du linéaire de la déviation, des buttes de terres (ou merlons) et des écrans acoustiques absorbants ou réfléchissants. Ils seront parfois associés pour un meilleur résultat.

Ces protections feront l'objet d'un traitement paysagé et architectural, aussi bien du côté route que du côté riverain pour une bonne intégration dans l'environnement.

L'objectif des protections sonores mises le long de la déviation de la RD 307 est de limiter la contribution sonore de la déviation à 60 décibels maximum le jour et à 55 décibels la nuit en façade des riverains actuels.



Merlon en cours de réalisation

En complément aux mesures du Conseil Départemental des Yvelines, le projet a adopté un parti d'aménagement permettant de compléter leur efficacité :

- Eloignement du bâti de la déviation : ce qui permet de réduire le niveau sonore au droit des fenêtres,
- Limitation de la hauteur du bâti à R+1, ce qui permet de profiter de la partie la plus efficace des protections sonores,
- Végétalisation importante : cet élément complète les deux autres même s'il est d'efficacité moindre.

L'impact sonore prévisionnel (différence entre avec projet et sans projet) varie, selon la figure de la page précédente, de 2 à 3 dB(A) pour les cas les plus favorables, à 6 à 8 dB(A) pour les cas les plus défavorables (premier étage de bâtiment proche de la déviation). Les niveaux sonores atteints restent toutefois acceptables car au niveau des seuils réglementaires.

Les mesures de terrains permettront de préciser les éventuelles protections phoniques à mettre en œuvre.

Sur le plan de l'Urbanisme, en zone UV, une marge de recul de 15 mètres est imposée comptée depuis l'alignement de la voie, soit la limite entre le domaine public et privé.

Pour prendre en compte la marge de recul « bruit », il convient d'ajouter la largeur du merlon et la largeur de l'emprise jusqu'au bord extérieur de la chaussée. Cette marge de recul « bruit » comprend, outre les 15 m initiaux figurant dans le règlement du PLU :

- 0,5 à 1 m de largeur du délaissé, propriété du CD78 et existant entre la propriété du projet et la face nord du merlon,
- 6 m de piste cyclable (y compris talus nord),
- 15 m de largeur de merlon jusqu'au bord nord de la chaussée.

La marge de recul « bruit » ressort donc à 36 m depuis le bord nord de la chaussée.

Le recul des bâtiments par rapport à la déviation est réellement de 36 m.

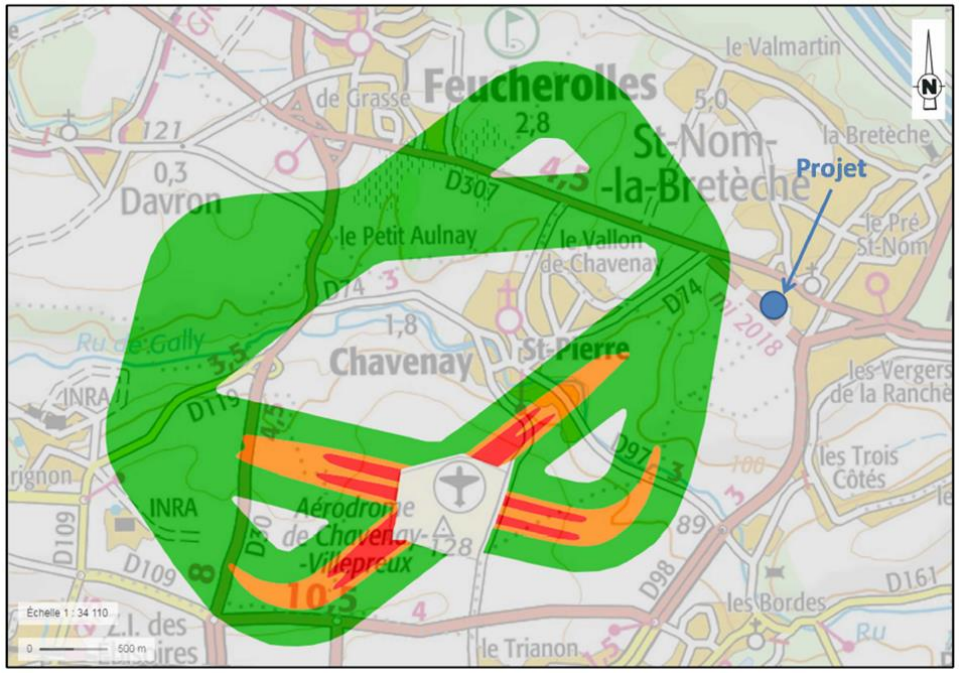
Il n'y a donc pas lieu d'augmenter la marge de recul vis-à-vis du bruit, et, ce, d'autant plus, que le niveau sonore initial est compatible avec l'existence des établissements les plus sensibles.

2.2.8 BRUIT AERIEN – PEB DE L'AERODROME DE CHAVENAY

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche est impactée par le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux.

Comme le montre la figure ci-dessous, le zonage règlementaire du PEB en vigueur n'affecte pas le site concerné.

Ce PEB est en cours de révision, prescrite le 5 septembre 2017. La figure ci-dessous présente les courbes d'environnement sonore établies officiellement. Ces courbes préfigurent les futures zones réglementaires.



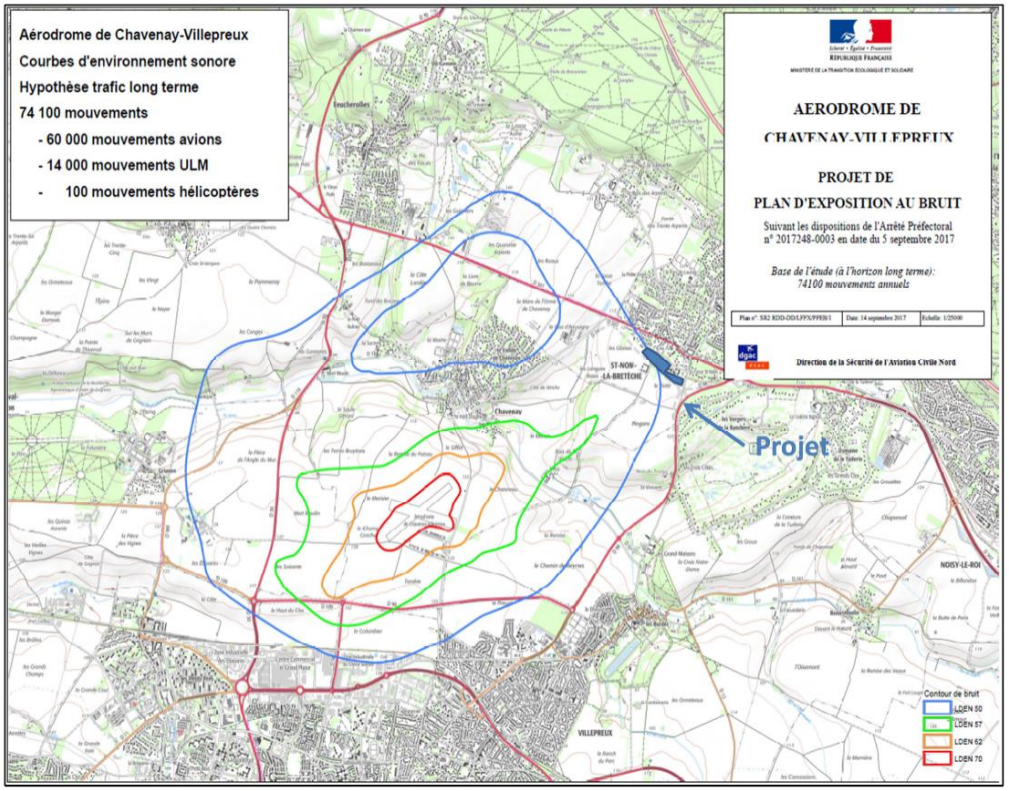
Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chavenay – Villepreux en vigueur Zonage réglementaire (Rouge = A, Orange = B et Vert = C)

Quatre zones ont été définies, préfigurant les zones A, B, C et D, cette dernière étant ajoutée.

Le site concerné est en partie affecté par la courbe de contour de bruit de niveau supérieur ou égal à 50 dB(A) préfigurant la zone de classe D.

Cette carte des courbes d'environnement sonore indique que globalement le niveau sonore est d'environ 50 dB(A) du droit du site, ce qui est légèrement supérieur aux résultats des mesures réalisées en 2009 par le Conseil Départemental des Yvelines (de 2 à 3 dB(A)). Cela confirme le fait que l'environnement sonore du site a légèrement évolué en 8 ans.

Classiquement, le règlement de la zone de classe D n'interdit pas la construction de logements mais impose des prescriptions sur les niveaux sonores intérieurs et sur les protections phoniques à mettre en œuvre pour les atteindre.



Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chavenay – Villepreux en cours de révision – Courbes d'environnement sonore

2.2.9 QUALITE DE L'AIR

L'impact de l'urbanisation du site lui-même sur la qualité de l'air est très faible à négligeable au regard du contexte. **Le trafic spécifique au projet est évalué à hauteur de 150 véhicules par jour sur la base de la capacité de chacun des éléments du projet.** Il est très faible, par rapport au trafic de la RD98 de plus de 12 000 véhicules par jour (la proportion est de 1,3 % environ) et au trafic attendu sur la déviation.

Le projet a aussi pris en compte cette dimension dans son organisation fonctionnelle retranscrite dans le programme de l'OAP.

La figure ci-contre, extraite du dossier précité, rappelle le fonctionnement prévu sur le site :

- L'accès se fait uniquement par la rue de la Plaine, depuis le rond-point,
- Le principal flux de véhicules est cantonné dans le secteur des bâtiments d'activités, zone qui comporte l'essentiel des places de stationnement prévues au projet,
- Seuls sont autorisés à accéder à la résidence séniors les véhicules de secours, les véhicules nécessaires au fonctionnement (livraisons, services publics) et les véhicules des résidents des pavillons.

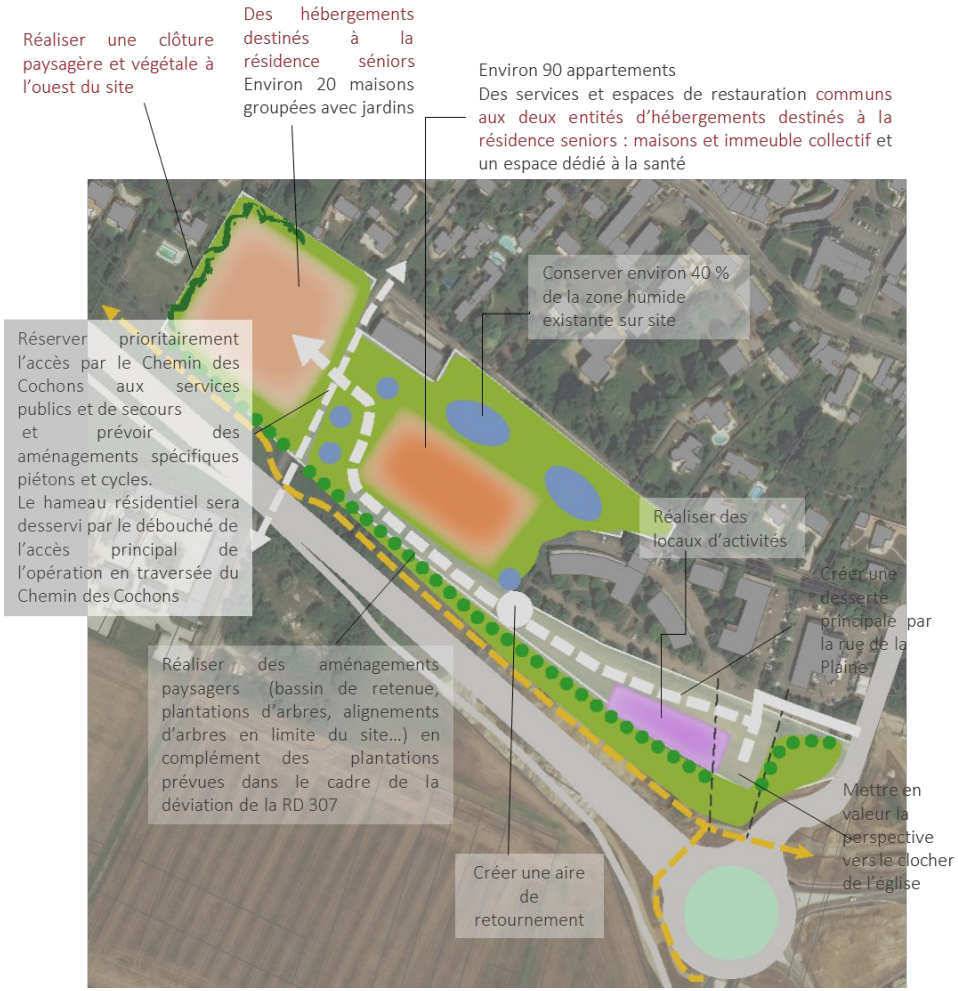
Le chemin des Cochons, qui traverse le projet (flèche blanche sur la figure précédente), sera accessible aux véhicules de secours et aux circulations douces. Le gabarit de la traversée sous la déviation ne permet pas d'autres circulations. L'accès aux pavillons se fera par la traversée de ce chemin provenant de l'accès principal du projet.

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Le chemin des Longues Raies, faisant l'interface entre le bourg et le projet, n'a aucune fonction dans l'organisation prévue. Il garde sa seule fonction de desserte de propriétés riveraines de sa rive nord.

Dans la zone de projet, les principales émissions de polluants atmosphériques sont cantonnées dans la partie est du site, dans la zone proche du rond-point déjà impactée par le trafic de la déviation.

Orientation d'Aménagement (OAP) sur le site



Vus les trafics routiers mesurés et attendus sur la déviation, cette voie devient une zone d'émission importante de polluants atmosphériques.

Cependant, les dispositifs anti bruit prévus par le CD78 au droit du site, merlons antibruit de 3 m de hauteur avec continuité au droit du chemin des Cochons par un mur, ont aussi un effet positif sur la qualité de l'air, **ce que souligne l'étude d'impact du dossier de DUP de l'époque** :

- Le merlon constitue un obstacle physique à la circulation de l'air directe entre la chaussée, siège des émissions, et le bâti du projet : quasiment perpendiculaire aux vents dominants d'ouest/sud-ouest, la hauteur de 3 m contribue à élever le flux principal d'air,
- Le mur, qui remplace le merlon au droit du chemin des Cochons, joue le même rôle,
- Les plantations associées au merlon accentuent l'effet du merlon lui-même sous deux aspects :
    - elles augmentent la hauteur de l'obstacle d'au moins 1 m, ce qui conduit à élever encore plus le flux principal d'air,
    - elles jouent le rôle de filtre dans la hauteur comprise entre le sommet du merlon et celle de la cime des végétaux : l'air qui passe au travers est ralenti et filtré.
- Ce rôle est accentué par la configuration de l'aménagement et du bâti :
    - le niveau R+1 maximal du projet permet de bénéficier à plein de l'effet du merlon, la construction d'un niveau supplémentaire R+2 en bénéficiant beaucoup moins,
    - les aménagements paysagers entre le merlon et les bâtiments, faits de plantations arborées, sont de nature à maintenir l'écoulement d'air principal en hauteur, donc au niveau des toitures.

L'étude d'impact DUP de la déviation ne comporte pas de mesure spécifique relative à la qualité de l'air en dehors du constat ci-dessus. Les justifications sont les suivantes (pp241 et 242 du dossier de DUP) :

- *globalement, l'exposition de la population du bourg de Saint-Nom-La-Bretèche aux polluants aériens issus de la déviation diminue : les émissions baissent fortement au droit de la RD307 non déviée du fait des reports de circulation, et augmentent peu sur la frange sud, à proximité des voies nouvelles,*
- *Les modalités de circulation ont un effet positif également : les feux tricolores de la RD307 non déviée étaient à l'origine d'embouteillages de longue durée, engendrant l'arrêt et la stagnation du trafic, et des redémarrages successifs. La nouvelle configuration supprime l'effet embouteillage et réduit fortement les émissions dues aux redémarrages,*

Le projet subira les nuisances du trafic routier de la déviation de la RD307. Une étude spécifique a été réalisée et propose une analyse qualitative de la qualité de l'air dans l'environnement du projet et des quantités de polluants émis par le trafic routier suite à la mise en service de la déviation de la RD307.

Concernant les polluants traceurs de la pollution automobile, (Oxydes d'azote (NOX), particules émises à l'échappement (PM10 et PM2.5) et les Composés Organiques Volatils Non Méthaniques (COVNM)), au regard des émissions de polluants présentées sur Saint-Nom-la-Bretèche, la contribution des émissions du trafic global (trafic à l'horizon du projet + impact sur le trafic généré par le projet) représente 30 % des émissions de NOx, un peu plus de 10 % des émissions de particules et 1 % des émissions de COVNM.

La conclusion de l'étude souligne que la dispersion atmosphérique, est le principal moyen d'abattre les concentrations à proximité des voies de circulation. Ce phénomène est lie à la turbulence atmosphérique. Quatre mécanismes sont mis en jeu :

- le déplacement des voitures sur l'axe routier génère une situation turbulente qui contribue à mélanger le panache de pollution ;
- la situation de la route par rapport au niveau du sol, en dépression ou surélevée, génère également de la turbulence en fonction des directions de vent. Un encaissement de la route, notamment par la proximité d'immeubles de hauteurs importantes (rue canyon) empêchera la libre circulation des polluants et contribuera à accroître les concentrations au sol ;
- les effets thermiques agissent aussi sur la turbulence mais essentiellement en saison chaude. Le réchauffement du sol hétérogène en fonction des surfaces (bitume, terre) provoque des recirculations des masses d'air proches du sol (effets des ilots de chaleur urbains) ;
- les ouvrages routiers comme les murs anti-bruit ou l'implantation de végétation le long de la voie produisent de la turbulence et influence ainsi la dispersion des polluants atmosphériques.

En particulier pour le projet, les plantations sur les buttes paysagères de la RD 307 peuvent avoir un impact triple sur la pollution atmosphérique routière de proximité :

- Les stomates de feuilles ou des aiguilles peuvent capter certains polluants, notamment le dioxyde d'azote (NO2) et les particules, les espèces à feuilles caduques étant supposées plus efficaces, capables de filtrer 10 % du NO2 sans que des mesures in situ ne confirment ces données ;
- Les particules peuvent être adsorbées, autrement dit se déposer sur le végétal. Peu de mesures in situ ont été réalisées mais 5 à 20 % des PM10 pourraient être concernées ;
- Enfin sous l'effet du vent, la dispersion des polluants est influencée : un impact léger et difficilement observable.

Cependant la majorité des travaux réalisés montrent finalement que l'effet des haies végétales sur la qualité de l'air est incertain et probablement faible.

Les murs ou merlons anti-bruit peuvent s'avérer plus efficaces.

La principale propriété des écrans anti-bruit en termes de lutte contre la pollution atmosphérique routière consiste à dévier les masses d'air provenant de la route et à disperser les polluants en hauteur (selon la taille de l'écran) ou de chaque cote du mur par des phénomènes de turbulences locales.

Cet effet dispersif des écrans acoustiques a été mis en évidence dans un grand nombre d'études. Leur efficacité est observée lorsque les conditions atmosphériques sont favorables (atmosphères instable ou neutre) : des abattements compris entre 10 % et 50 % sont observés en fonction des études et des polluants. Lorsque les conditions atmosphériques sont défavorables (atmosphère turbulente), l'obstacle physique peut avoir un rôle plus faible ou négatif sur la qualité de l'air derrière l'écran. La direction du vent joue également un rôle dans l'efficacité de cette dispersion.

Les effets dispersifs des obstacles anti-bruit peuvent permettre de diminuer la concentration des polluants près de la voie routière de façon significative. Les obstacles ont en effet la propriété de dévier les masses d'air provenant de la route. Il en suit une zone de turbulence derrière l'obstacle et une émission des polluants en hauteur, ce qui favorise la dispersion des polluants.

En raison de ce phénomène de dispersion, on observe des taux d'abattement de la pollution liée aux NOx et aux particules compris entre 10 et 50 %, lorsque les conditions météorologiques sont favorables.
L'abattement est de l'ordre de 50 % pour les particules de 75 nm et 30 % pour les particules de 20 nm.

Les mesures complémentaires du projet à celles définies par le CD78 prévues pour le bruit (voir ce chapitre ci-dessus) ont aussi des effets positifs sur la dispersion des polluants de l'air.
Le projet a donc un impact limité sur la santé humaine par l'intermédiaire de la qualité de l'air.

La proposition de règlement de la zone UV comprend deux dispositions associées aux effets du merlon et de la végétation associée :

- *La hauteur du bâti, limitée à 8,60 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère (article Ux.10.2 repris intégralement) : la hauteur de 8,60 m permet de faire 2 niveaux, soit R+1, sur une base de 2,50 m + dalle par niveau. Le projet limite la hauteur du bâti, résidence et pavillons à R+1, soit environ 6 m de hauteur. La limite de hauteur prévue dans le règlement laisse une marge de manœuvre sur la hauteur de chaque niveau.*
- *L'emprise maximale des bâtiments : la limitation à 40 % de l'emprise du bâti par rapport à la surface de l'unité foncière (article Ux.9.1 repris et complété) conduit à un taux d'espaces verts et d'aménagements paysagers important.*

Par ailleurs, les principales dispositions pour réduire les effets négatifs d'une zone d'émission importante de polluants atmosphériques consistent à rechercher la dispersion maximale de ces polluants dans l'air afin d'en abaisser les concentrations à des seuils acceptables.

Cette dispersion est obtenue en général par les aménagements paysagers associés au projet, en particulier dans les projets d'infrastructure de transport. C'est le cas de la déviation de la RD307 et de ses merlons et murs anti bruit.
La marge de recul PLU de 15 m, et la marge de recul « bruit » de 36 m, a aussi un effet de réduction de l'exposition des résidents aux pollutions issues de la RD307 déviée. L'éloignement du bâti permet une meilleure dilution des polluants dans l'air avant impact, renforcée par la présence de végétaux associés aux aménagements paysagers situés entre la source et les résidents.

Comme pour le bruit, le bâti actuel du bourg est plus exposé aux polluants que la résidence car il y a un effet topographique qui conduit à une exposition quasi directe : ce bâti est situé plus haut que celui du projet : il y a actuellement plus de 5 m de dénivelé entre le point bas du site, à proximité de la déviation, et le point haut, au niveau du Chemin des Longues Raies (soit plus que la hauteur du merlon), et plus de 10 m entre le niveau de ce chemin et celui de la RD307 non déviée.

<u>Le règlement proposé du PLU comporte donc trois dispositions relatives aux impacts de la localisation du projet sur les futurs résidents.</u>
De plus, il est important de considérer que la déviation a été mise en service en avril 2018. Soit après le dépôt du dossier.
De ce fait, des mesures de qualité de l'air sont prévues à plusieurs niveaux : le Conseil Départemental des Yvelines, maître d'ouvrage et exploitant de la déviation, a prévu des mesures en septembre 2018 dans le cadre de son programme de suivi des incidences, en particulier pour vérifier les prédictions des modélisations.

3. Compatibilité du dossier au code de l'urbanisme

Cadre général de la procédure - Rappel

La procédure mise en œuvre est la déclaration de projet ne nécessitant pas une déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.
Elle a pour objet de modifier le zonage et le règlement d'une zone de 3,5 ha sur les 1 174 ha du territoire communal, soit 0,3 % de la surface communale. Le PADD et les OAP du PLU sont modifiés aussi.
Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 22 décembre 2012 et modifié le 4 avril 2016.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU résultant de la modification du 4 avril 2016 est la référence.

Diagnostic

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que ce document s'appuie sur un diagnostic établi préalablement et délivre les informations justifiant des choix effectués dans le PADD. Il fixe le contenu du rapport de présentation.
Le diagnostic est en rapport avec les modifications envisagées et le projet.
La modification conduit à urbaniser une surface déjà inscrite comme urbaine dans le zonage du PLU en vigueur. L'urbanisation de la zone est donc déjà intégrée au PLU en vigueur.
Le diagnostic demandé revient à analyser si le projet est possible ailleurs :

- Dans un espace non urbanisé déjà classé U et présentant de meilleures caractéristiques environnementales (notamment pas de zone humide et pas de proximité d'une infrastructure) : il n'existe pas d'espace de ce type sur la commune car il n'existe pas d'espace non urbanisé classé U en dehors de la zone du Vivier dans le PLU actuellement en vigueur.
- Dans un espace déjà urbanisé dont le foncier est densifiable et/ou mutable :
  - Ce cas est envisagé à **la page 9 de la déclaration de projet** avec l'analyse des cas des résidences Clos Salibert et Vergers de la Rangère.
  - Il est envisagé également pour la zone dite d'équipements collectifs.
  - Pour tous les autres secteurs urbanisés, toute mutation ou densification urbaine n'est pas envisageable à court ou moyen terme.
- Dans un espace non urbanisé non classé U : les espaces existants bénéficient de protections diverses fortes qui empêchent toute opération de ce type, notamment le site classé de la Plaine de Versailles et la Forêt de Marly.

Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible.

SCOT Gally Mauldre

L'un des objectifs principaux du DOO du SCOT est la préservation agricole et paysagère du territoire.
L'urbanisation prévue est en complète harmonie avec cet objectif car le projet ne consomme pas de terre agricole, ne conduit pas à la transformation de zones N ou A en zones U et a un impact réduit sur le paysage du fait de la présence de la déviation de la RD307.
Dans le cadre de la préservation et la valorisation environnementale, second objectif principal, l'urbanisation du site se fait selon le processus contrôlé de la déclaration de projet. En particulier, le projet offre les garanties de prise en compte des risques naturels liés au caractère argileux des sols par les études géotechniques réalisées, prend en compte les références de consommation en énergie, détruit, certes, une partie de la zone humide existante mais compense cette destruction par création d'une nouvelle zone humide.

SAGE Mauldre

Le site concerné n'est pas en relation directe avec le réseau hydrographique, en particulier le Ru de Gally.

Cependant, le SAGE comporte des exigences réglementaires sur la prise en compte des zones humides, notamment la compensation des zones humides détruites, sur la préservation et la restauration de la partie amont des cours d'eau et sur la gestion des eaux pluviales.

Ces exigences réglementaires ont été intégrées à la conception du projet, condition nécessaire pour que la modification de PLU prévue soit conforme au SAGE.

PEB de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux

Voir ci-dessous

Le SDRIF

Sur la carte de destination générale du SDRIF en vigueur, le site se trouve en zone urbaine à optimiser. La continuité écologique identifiée au sud du site se trouve également au sud de la déviation en lisière de l'espace agricole grand ouvert sur la vallée du Ru de Gally. Le projet de mise en compatibilité du PLU est donc conforme au SDRIF.

Plan Climat EnergieTerritorial (PCET) des Yvelines

L'objectif de ce plan est de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et de maîtriser les consommations d'énergie.

Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile de France

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le PCET et le SRCAE poursuivent des objectifs similaires et comportent des listes d'actions en vue de les atteindre. Ces actions concernent plutôt les caractéristiques du bâti et les performances énergétiques des bâtiments.

La modification de PLU envisagée ne comporte pas de spécification sur ce sujet, celui-ci étant traité au niveau du projet.

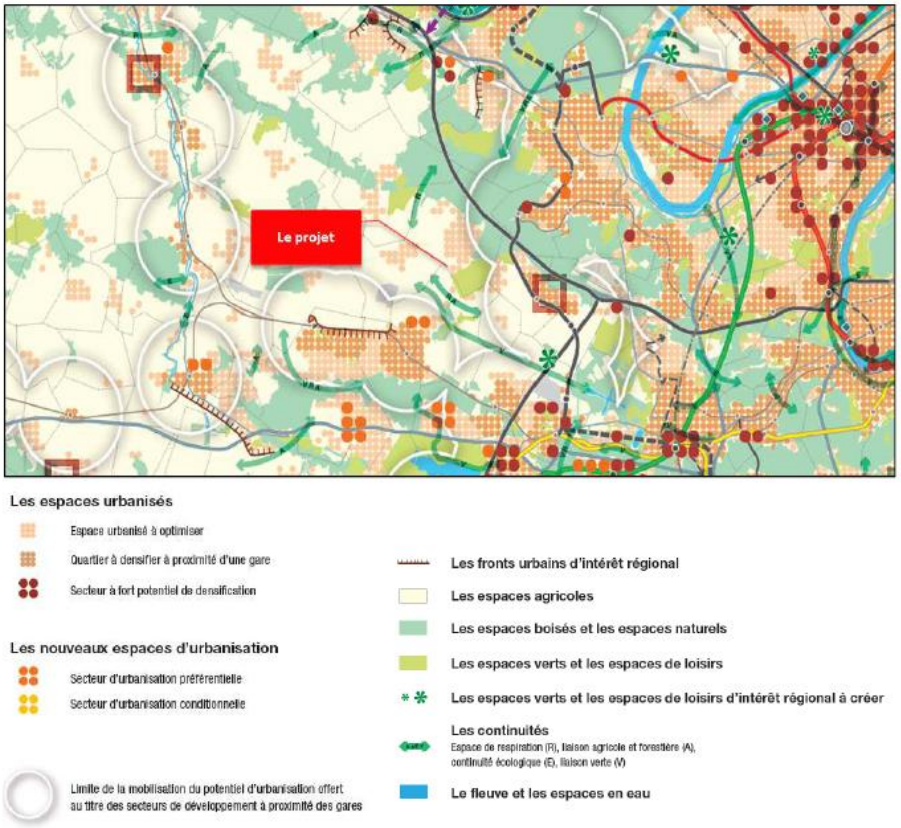


Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) – Extrait de la carte de destination générale

<u>Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile de France</u>

Ce document comporte une synthèse de l'écologie de la région à l'échelle du 1/100 000ème. Il repose sur deux cartes principales :

- La carte des composantes de la trame verte et bleue, repérant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques,
- La carte des objectifs de préservation et de restauration de cette trame.

Le site est repéré comme zone verte bordant le bourg sans élément distinctif signalant une valeur particulière sur la première carte. Il en est de même sur la seconde.

Le Ru du Fond de Berthe apparaît, lui, comme élément de la trame bleue sur ces deux cartes. Le projet de restauration prévu en compensation de la destruction de zone humide entre donc dans les objectifs du SRCE.

Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

Ces éléments seront complétés suite à la mise en service de la déviation sur les thématiques du bruit et de la qualité de l'air par des mesures sur site et, en cas de besoin, par des mesures complémentaires.

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont, outre l'emprise de la zone objet du présent dossier : le système de gestion des eaux pluviales de la déviation du Chemin des Cochons au rejet dans le Ru du Fond de Berthe, les covisibilités sur l'Eglise Saint-Nom au niveau du rond-point de la RD98, la rue de la Plaine et la route de Villepreux, voiries connectant le site à la RD307 déviée et à la RD98.

La zone d'influence du plan est donc réduite au voisinage immédiat de la zone objet du dossier.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du

plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.
Ces éléments sont fournis ci avant.

Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, des raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2.
Dans le PLU actuel, l'établissement du PADD repose sur trois piliers :

- La recherche d'un équilibre entre divers éléments :
    - Le renouvellement urbain, la maîtrise du développement urbain, la revitalisation du centre-ville et la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,
    - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des sites,
    - La sauvegarde des ensembles bâtis et du patrimoine remarquable.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- La préservation de l'environnement :
    - Réduction des gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, production d'énergie par des ressources renouvelables,
    - Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes et des espaces verts,
    - Préservation et remise en état des continuités écologiques,
    - Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le projet urbain s'inscrit pleinement dans le PADD actuel dans la mesure où il contribue à la maîtrise du développement urbain, participe à la revitalisation du centre-ville, contribue à l'utilisation économe des espaces naturels, contribue à la diversité des fonctions urbaines et à la mixité sociale et à la préservation de l'environnement.

4. Analyse en comparaison d'un scénario au fil de l'eau

Ce chapitre a pour objectif de décrire et comparer l'évolution des aspects pertinents de l'environnement selon :

- Un scénario fil de l'eau correspondant à l'absence de projet, soit la conservation de la parcelle en friche.
- Un scenario de référence correspondant à la réalisation du projet.

4.1 Scénario au fil de l'eau

La seule évolution positive liée au scénario fil de l'eau est la conservation des zones humides sur le site et la préservation des habitats favorables aux

amphibiens et la reproduction avérée du Triton palmé et de la Grenouille rousse.

La zone humide est cependant en cours de fermeture du fait de la résolution du dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales.

Sans intervention humaine, le site se fermera complètement, en prolongation de l'évolution actuelle, et deviendra un boisement de type Frênaie à moyen-long terme, voire de Chênaie Frênaie à très long terme. Ce boisement sera un boisement humide où les Frênes seront largement présents. La pérennité de l'humidité, liée à l'évolution climatique, conduira à une Frênaie humide, voire à une Chênaie Frênaie humide, habitats naturels peu courants dans la région, et qui ont donc un intérêt écologique.
Cette évolution conduirait à la disparition de la mare par comblement dû à l'action végétale (apports de matériaux, développement des racines, consommation d'eau).
Ce boisement contribuerait à fermer complètement le site en le rendant difficilement accessible et à constituer une ceinture verte au sud du bourg en interface avec la Plaine de Versailles.

4.2 Scénario de référence

Le scénario de référence prévoit de détruire partiellement ces zones humides. Cependant cette destruction est compensée :

- Sur site par la conservation de la dépression au nord-ouest de l'aire d'étude et des habitats humides et aquatiques favorables aux amphibiens et la reproduction avérée du Triton palmé et de la Grenouille rousse.
- Hors site par la remise à ciel ouvert d'un petit affluent busé du ru de Gally, le ru de Fond de Berthe permettant la création d'une zone humide d'environ 1,6 ha, correspondant à 1,5 fois la superficie de la zone détruite (conformément aux dispositions du SAGE de la Mauldre), et en connexion directe avec la zone humide prévue dans le projet de restauration du ru de Gally à Chavenay. Ce projet de compensation permet aussi de prendre en compte l'aspect espèces protégées, les zones créées étant favorables aux espèces concernées. Du fait de son intégration au projet de restauration du ru de Gally, le projet de compensation permet de créer des habitats plus pérennes et plus favorables à la faune observée sur la zone humide détruite et d'apporter une réelle plus-value écologique par rapport à la situation originelle.

De plus, les aménagements hydrauliques prévus par le scénario de référence permettront la récupération des eaux de ruissellement avec traitement avant rejet au milieu naturel et la régulation des débits avant rejet pour éviter les inondations en aval.

Globalement le scénario de référence permettra une évolution positive du territoire sud de Saint-Nom-La-Bretèche. Il créera une entrée de ville de qualité en lien avec le cœur urbain et favorisera les liaisons douces locales (chemins de promenade, accès vélo). En association avec les aménagements paysagers de la déviation de la RD307, le projet proposera un traitement des franges pour assurer des transitions harmonieuses entre la ville et la plaine agricole ou la forêt de Marly.

Sur le contexte humain, le scénario de référence propose une évolution globalement positive en répondant au besoin de logements adaptés à une population de seniors croissante sur Saint-Nom-La-Bretèche et permettant ainsi de libérer les grands logements actuellement sous-occupés par ces séniors pour les populations familiales plus jeunes très présentes sur la commune. Le projet propose aussi des locaux d'activités en continuité du parc du Vivier, adaptés aux besoins des petites entreprises locales.

Mais en contrepartie le scénario de référence va installer de nouveau habitants dans un environnement bruyant à proximité de la déviation de la RD307. Sur ce point, l'évolution du territoire est jugée comme négative.
Le scénario de référence est positif vis-à-vis des préconisations de densification du SDRIF et de l'optimisation des consommations énergétiques car le projet participera à construire de nouveaux bâtiments à hautes performances énergétiques, utilisant préférentiellement des sources d'énergies renouvelables comme l'énergie solaire et/ou la biomasse. Mais en contrepartie l'apport de cette population augmentera les émissions GES. Sur ce point, l'évolution du territoire est jugée comme négative.

Au final, l'évolution positive du territoire que propose le scénario de référence au travers de la gestion des eaux pluviales, la création d'une entrée de ville qualitative, sa programmation adaptée aux besoins des populations locales apparait plus intéressante que la simple conservation des zones humides permise par le scénario fil de l'eau, d'autant que le scénario de référence inclut une compensation de cette perte de zones humides sur site et hors site.

La mesure compensatoire proposée permet de compenser la superficie de la zone humide détruite sur le site de projet à hauteur de 150%. Mais elle permet également, notamment du fait de son intégration au projet de restauration du ru de Gally, de créer des habitats plus pérennes et plus favorables à la faune observée sur la zone humide détruite et d'apporter une réelle plus-value écologique par rapport à la situation originelle. En effet, pour rappel, la zone humide détruite est en cours de fermeture, du fait de la résolution du dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales.

5. Analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus

Le projet d'aménagement concomitant avec le projet d'aménagement de la zone du Vivier est la réalisation de la RD307.

Les enjeux environnementaux connexes concernent la gestion des eaux pluviales, l'insertion paysagère, le bruit et la qualité de l'air.

La proximité des deux projets fait que ces enjeux sont déjà pris en compte dans la conception de chacun d'eux :

- le projet d'aménagement de la zone du Vivier intègre la gestion des eaux pluviales de la RD307,
- les aménagements paysagers de la RD307 participent à l'intégration paysagère du projet d'aménagement de la zone du Vivier,
- les protections par des merlons végétalisés et des écrans acoustiques absorbants ou réfléchissants minimiseront l'impact sonore de la déviation sur le projet et permettront de diminuer la concentration des polluants volatils près de la voie routière de façon significative.

Il n'y a pas d'autre projet connu au voisinage immédiat du site.

6. Sensibilité du projet à l'évolution climatique

L'adaptation au changement climatique ou au dérèglement climatique désigne les stratégies, initiatives et mesures individuelles ou collectives visant à réduire la vulnérabilité des systèmes naturels et humains face aux effets réels ou attendus des changements climatiques.

Le concept d'adaptation est défini par le Troisième Rapport d'évaluation du GIEC (Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat) de 2004. Il est défini comme « l'ajustement des systèmes naturels ou humains en réponse à des stimuli climatiques ou à leurs effets, afin d'atténuer les effets néfastes ou d'exploiter des opportunités bénéfiques ».

La vulnérabilité au changement climatique est le degré par lequel un système risque d'être affecté négativement par les effets des changements climatiques sans pouvoir y faire face.

A titre d'illustration, en cas de période de forte chaleur, la vulnérabilité d'un territoire sera fonction :

- de son degré d'exposition à l'augmentation des températures;
- de ses caractéristiques socio-économiques telles que la présence de populations fragiles (personnes âgées par exemple), qui vont conditionner sa sensibilité à l'aléa chaleur;
- de sa capacité d'adaptation (systèmes de prévention en place, accès aux équipements d'urgence, etc.).

Les actions qui permettent de réduire les impacts effectifs ou d'améliorer la capacité d'adaptation, pourront être par exemple :

- anticiper et limiter les effets négatifs éventuels (par intervention sur les facteurs qui vont déterminer l'ampleur des effets négatifs: par exemple l'urbanisation des zones à risques) et profiter des opportunités potentielles ;
- supporter les changements (y compris en termes de variabilité et d'événements extrêmes) ;
- réagir et faire face aux conséquences ou se remettre des effets négatifs.

A l'échelle du projet, les effets du changement climatique sont des risques accrus de période de canicules en été et des risques de pollutions atmosphériques plus fréquents liés à des faibles circulations de l'air atmosphérique. Ces deux phénomènes sont connus pour avoir un impact non négligeable sur des populations sensibles dont les personnes âgées.

La végétalisation importante du projet est un élément positif intervenant à deux niveaux :

- chimique par l'action des arbres sur les teneurs en polluants,
- thermique par l'action rafraichissante des arbres qui réfléchissent une partie de l'énergie solaire, en absorbent une partie et réduisent les surfaces emmagasinant cette énergie sous forme de chaleur.

Le projet participe à une maîtrise des émissions de GES (gaz à effets de serre) au niveau régional, en proposant des logements neufs avec des performances énergétiques optimisées. Il participe donc à limiter les augmentations de température qui sont liées aux émissions de GES et participe à ne pas dégrader la qualité générale de l'air.

Le projet s'appuiera sur conception optimisée (ventilation naturelle, protections solaires) des bâtiments pour garantir le confort thermique des futurs habitants, notamment lors de périodes de canicules.

7. Résumé non technique

7.1 Localisation

Le secteur d'étude se situe au sud de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche, chemin des Cochons, lieu-dit du « Vivier ». Le site d'étude d'une superficie de 3,35 ha est situé en limite du tissu urbain de Saint-Nom-La-Bretèche, qui constitue un front relativement dense au Nord de l'aire d'étude.

Le projet est encadré par de l'urbanisation, à l'ouest par un quartier résidentiel à vocation d'habitat et à l'est par un secteur d'activités économiques. La limite sud du site sera bordée par la déviation de la RD307 qui contournera Saint-Nom la Bretèche pour éviter aux véhicules de traverser le centre bourg. La déviation, dont les travaux sont en cours, sera mise en service courant 2018.

7.2 Historique

Dans les années 1980, la zone du Vivier était un secteur dédié aux commerces, à l'artisanat et à la petite industrie. L'aménagement devait se faire en trois tranches et une première tranche d'aménagement a vu la construction du garage Renault et les bureaux actuels de la zone du Vivier sur la partie est de la zone d'activité, connectée à la route de Villepreux. En vue des aménagements suivants, des ouvrages de gestion des eaux pluviales ont été réalisés en dehors de la parcelle de la zone construite.

En 2012 la modification du PLU (plan local d'urbanisme) de Saint-Nom-La-Bretèche a fait évolué les projets d'aménagements du secteur, et dès 2013 un double projet a émergé, comprenant d'une part la réalisation, sur la partie située à l'est du Chemin des Cochons, d'une moyenne surface alimentaire de 999 m² de surface de vente, et d'autre part la création d'un EHPAD (Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) sur la partie située à l'ouest du Chemin des Cochons. Le projet d'EHPAD a été abandonné par le maître d'ouvrage et le projet de la moyenne surface alimentaire a obtenu un permis de construire, toujours valide, mais il a été refusé par la population locale.

Cependant le projet d'EHPAD a ancré la vocation d'accueil de personnes âgées sur ce site, répondant à un besoin local du territoire. Pour maintenir sur le territoire une population vieillissante mais particulièrement sur-impliquée dans la vie associative et le dynamisme commercial de Saint-Nom-La-Bretèche il est apparu nécessaire de lui proposer une alternative au maintien dans des logements devenus trop grands. Ainsi une diversification du parc de logement proposant à la fois des logements à vocation d'hébergements plus petits et des équipements adaptés aux besoins des personnes âgées est nécessaire sur la commune de Saint-Nom-La-Bretèche. L'implantation d'une maison de santé permettrait de lutter contre la désertification médicale.

7.3 Le projet d'aménagement

Pour répondre à ces besoins, un projet s'est développé sur 3,35 hectares sur le secteur ouest du Vivier. Il consiste en une résidence pour séniors composée d'un hameau résidentiel d'une vingtaine de maisons individuelles d'environ 2 800 m² de surface de plancher et d'environ 90 appartements sur environ 6 500

m² de surface de plancher. Un espace dédié à la santé d'environ 200 m² de surface de plancher.

Enfin un bâtiment d'activités en R+1 sur environ 2 000 m² de surface de plancher complétera le projet. Le secteur du Vivier pourrait ainsi également maintenir l'équilibre économique du territoire en assurant une complémentarité entre l'activité générée par le projet et les commerces du centre-ville, en cours de réaménagement rue Charles de Gaulle, avec le développement des petites entreprises et des travailleurs indépendants par la création d'un bâtiment d'activités.

Dans le projet, l'accès principal au site se fera par l'est, par une voie principale qui assurera la desserte de tout le projet. Cette voie sera connectée à la rue de la Plaine, qui assure l'accès aux différents bâtiments du lotissement d'activité actuel, et qui est connectée sur la route de Villepreux qui permet de rejoindre la RD307 déviée. Le chemin des Cochons actuel sera conservé. Ce chemin est maintenu dans l'aménagement et est rétabli par un passage souterrain sous la future déviation de la RD307. Au droit du projet, ce chemin ne sera accessible qu'aux piétons et aux services de secours.

Les stationnements seront adaptés aux besoins du projet : au moins 70 places pour la résidence des séniors (soit 1 place pour 2 unités d'hébergement), au moins 40 places pour le hameau résidentiel, (soit 2 places par unité d'hébergement) et au moins 60 places pour le bâtiment d'activités et le local de santé, avec un local à vélos d'environ 40 m.

Pour garantir une intégration soignée du projet dans le paysage, l'architecture des bâtiments sera soignée et en harmonie avec les constructions existantes. Une attention particulière sera portée aux espaces naturels et paysagers avec une part importante d'espaces verts et de plantations d'arbres de haute tige, associés aux aménagements paysagers de la déviation de la RD307 en cours d'aménagements en limite sud du projet.

7.4 Compatibilité au PLU

Cependant ce projet est incompatible avec le règlement et le PADD actuel du PLU qui classe actuellement le secteur du Vivier en zone « UX » à destination d'activités tertiaires (commerciales ou artisanales) ou industrielles.

7.5 Procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU

La procédure dite de « Déclaration de Projet » de la loi du 1er août 2003 permet de mettre en compatibilité le PLU pour réaliser ce projet, sous réserve de démontrer l'intérêt général que présente l'opération.

La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées.

Cette procédure permet donc une mise en compatibilité simple et accélérée du document d'urbanisme qui consisterait à reclasser la zone UX en deux zones.

Une première zone notée UXa serait destinée à accueillir des activités économiques. Sa réglementation permettrait de mettre en œuvre le bâtiment d'activités économiques prévu dans le projet, à son extrémité ouest.

Une seconde zone notée UV, zone du Vivier, serait destinée à accueillir de l'hébergement et des équipements associés. Celle-ci comprendrait deux sous-secteurs.

Le sous-secteur « Uva » aurait une réglementation adaptée à la résidence séniors (hébergements collectifs) et le local de santé. Il comprendrait également la partie de zone humide qui est maintenue sur site.

Le sous-secteur « UVb » aurait une réglementation permettant la construction du hameau résidentiel (hébergements individuels à usage dédié en lien avec la résidence séniors).

La procédure de « Déclaration de Projet » doit démontrer le caractère d'intérêt général du projet.

Sur le choix du site, il apparait que le secteur ouest du Vivier est la seule zone de 3 à 4 hectares d'un seul tenant restant sur Saint-Nom-La-Bretèche et permettant la réalisation du projet. Cette zone est de surcroît déjà classée en zonage U dans le PLU en vigueur, ce qui permet de ne pas consommer de zone classée A ou N.

Sur le critère socio-économique, l'évolution du contexte socio-économique de Saint-Nom-La-Bretèche fait que la commune n'a plus nécessairement besoin de développer la zone d'activité du Vivier vers l'industrie ou le commerce.

Le bâtiment d'activités prévu au projet apportera une offre complémentaire de 2 000 m² de locaux d'activité environ répondra pleinement aux besoins locaux de développement de petites entreprises et de travailleurs indépendants.

Le contexte démographique de Saint-Nom-La-Bretèche montre qu'il faut proposer aux familles des logements adaptés à leur taille. La libération de logements de taille significative actuellement sous-occupées par les plus âgés permet le logement de ces familles dans des logements de taille adaptée. Elle permet donc une meilleure utilisation du parc de logements de la commune. En contrepartie il faut proposer à la partie la plus âgée de la population à la fois des logements plus petits et des équipements et services adaptés à ses besoins pour la maintenir sur le territoire de Saint-Nom-La-Bretèche.

Enfin l'implantation d'un pôle médical d'une surface de 200 m² viendra compléter l'offre médicale qui est en décroissance sur le territoire (en effet 28,5 % des professionnels de santé sont proche de la retraite selon une étude de l'ARS de 2012) mais qui fait partie des équipements et services adaptés à la population des seniors.

Le projet démontre donc son caractère d'intérêt général et il est en accord avec les grandes orientations des documents d'urbanisme (fixées par le Code de l'urbanisme, , le DOO du ScoT de Gally Mauldre) en contribuant à l'effort global de production de logements sur l'Ile-de-France, en participant à l'équilibre social de l'habitat local et en maintenant un niveau de services de la population (notamment pour les personnes âgées) permettant de soutenir l'économie des services.

7.6 Evaluation environnementale

La procédure de « Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU» doit également analyser l'impact environnemental du projet vis-à-vis de tous les milieux susceptibles d'être affectés par le projet : milieux physiques, milieu naturel, le milieu humain et socio-économique, le paysage, le cadre de vie, les risques technologiques et naturels.

Le site est actuellement un terrain en friche en grande partie arboré. Deux bassins de rétention d'eaux pluviales, mis en place dans les années 1980 dans le cadre de la première tranche du parc d'activités, et de fait peu fonctionnels faute d'entretien (exutoire colmaté, bassins envahis par la végétation) sont présents sur la friche. Une zone humide s'est développée sur la partie est du site

(à l'est du chemin des Cochons) du fait du caractère argileux des sols et suite à des arrivées d'eau liées au dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales.

L'analyse environnementale du secteur du Vivier permet de dégager six enjeux environnementaux forts, concernant la zone humide, la gestion des eaux superficielles, le paysage, les structures urbaines et architecturales, le bruit et la qualité de l'air.

La zone humide d'environ 1,8 ha identifiée sur la partie ouest du site d'étude doit être préservée au maximum afin d'assurer le milieu de vie des espèces d'amphibiens protégées observées : le Triton palmé et la Grenouille rousse.

A défaut et conformément au SCoT de la communauté de commune Gally-Mauldre et au SAGE Mauldre s'il n'est pas possible d'établir le projet en dehors de cette zone, la destruction de la zone humide doit être compensée par la création d'une autre zone humide.

Le projet va imperméabiliser une partie du site, bien que le caractère argileux des sols limite les possibilités d'infiltration des eaux pluviales. A noter cependant que l'imperméabilisation est plus faible que celle prévue en 2013 pour le projet de la réalisation de la moyenne surface alimentaire de 999 m² de surface de vente et la création de l'EHPAD. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent permettre d'éviter les transferts directs d'eaux pluviales contaminées ou d'eaux usées vers la nappe et les eaux superficielles, doivent réduire les risques d'inondation et doivent garantir le bon fonctionnement des zones humides.

Le site est l'interface entre le bourg et la Plaine de Versailles au sud du fait de sa position en limite sud du bourg. Le bourg lui-même constitue l'interface entre la forêt de Marly au nord et la Plaine de Versailles. En association avec les aménagements paysagers de la déviation de la RD307, le projet doit proposer un traitement des franges pour assurer des transitions harmonieuses entre la ville et la plaine agricole. Il s'agira également de traiter les axes de vue entre le projet et l'église classée au titre des monuments historiques.

L'urbanisation de Saint Nom de la Bretèche s'est développée avec des opérations pavillonnaires mal intégrées dans le tissu urbain. Le projet doit proposer une face extérieure de ville qualitative en lien avec le cœur urbain et la Plaine de Versailles. Le site est relativement enclavé entre le bâti existant et la déviation, les voiries y accédant étant de faible capacité.

Le site se trouve totalement dans l'aire d'influence sonore future de la déviation de la RD 307, en cours de réalisation et il se trouve également dans le périmètre du Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay, dans le périmètre le moins contraignant pour la construction : elle est autorisée moyennant l'application de mesures d'isolation phonique en fonction des niveaux sonores.

Enfin les futurs habitants seront exposés aux émissions de gaz liés à la circulation automobile sur la déviation de la RD 307. Cependant l'exposition sera limitée car le site se trouve en bordure de zone urbanisée dans une zone ouverte à la circulation des vents facilitant la dispersion des polluants. L'enjeu de l'exposition aux pollutions de l'air dépasse le cadre du projet. La déviation permettra de réduire le trafic en centre-ville et la qualité de l'air sur Saint-Nom-La-Bretèche sera globalement améliorée. La construction de bâtiments énergétiquement performants et à proximité des transports en commun permettra futurs aux habitants doit participer à l'amélioration générale de la qualité de l'air sur la région d'Ile de France.

Au regard de ces enjeux environnementaux forts identifiés, le projet prévoit des mesures pour éviter, réduire et compenser ses incidences.

Le projet détruira 10 510 m² de zone humide (non réductible). Le projet prévoit de compenser cet impact par la remise à ciel ouvert d'un petit affluent busé du ru de Gally, le ru de Fond de Berthe permettant la création d'une zone humide d'environ 1,6 ha, correspondant à 1,5 fois la superficie de la zone détruite, et en

connexion directe avec la zone humide prévue dans le projet de restauration du ru de Gally à Chavenay. Ce projet de compensation permet aussi de prendre en compte l'aspect espèces protégées (le triton palmé, la grenouille verte, la grenouille rousse et la grenouille rieuse), les zones créées étant favorables aux espèces concernées. Ce projet de restauration et de compensation a été défini en concertation avec les services de l'Etat. La zone restaurée sera intégrée à la zone gérée par le Syndicat gestionnaire du Ru de Gally, intégré à la conception de ce projet.

Le projet prévoit de réaliser des ouvrages hydrauliques pour permettre la rétention des eaux pluviales et la restitution à débit limité dans le réseau d'eaux pluviales de la déviation de la RD307, située au sud du site. Ce réseau conduit les eaux collectées vers le Ru du Fond de Berthe, via un ouvrage de régulation situé à l'extrémité ouest de la déviation, puis le ru de Gally, comme dans l'état initial.

En complément des aménagements de la RD307 le projet propose une amélioration de la qualité d'entrée de ville en harmonie avec l'existant, selon les prescriptions des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Au niveau du grand paysage et en particulier du site classé de la Plaine de Versailles, les aménagements paysagers du projet et les aménagements de la RD307 permettront la création d'une lisière à l'interface ville/campagne permettant une transition harmonieuse entre la ville et plaine agricole. Ce soin apporté à la qualité de la frange paysagère entre ville et campagne contribuera à minimiser l'impact visuel vis-à-vis de l'église de Saint-Nom-La-Bretèche.

Le Conseil Départemental des Yvelines, maître d'ouvrage de la déviation, a prévu la réalisation de merlons et d'écrans acoustiques pour minimiser l'impact sonore de la déviation de la RD307, en cours de réalisation, sur Saint-Nom-la-Bretèche. En complément *aux* mesures du Conseil Départemental des Yvelines, le projet a adopté un parti d'aménagement permettant de compléter leur efficacité avec l'éloignement du bâti de la déviation (ce qui permet de réduire le niveau sonore au droit des fenêtres et la limitation de la hauteur du bâti à R+1 (ce qui permet de profiter de la partie la plus efficace des protections sonores).

Les protections acoustiques et les plantations sur les buttes paysagères de la RD 307 permettront également de protéger le projet des pollutions atmosphériques générées par le trafic routier de la RD307.

Globalement le projet apparait plus intéressant qu'une conservation du site en l'état de friche, qui permettrait la simple conservation des zones humides dans un milieu boisé fermé. Le projet détruit certes une partie de cette zone humide mais il inclut une compensation de cette perte de zones humides sur site et hors site et au final, le projet participe à une évolution positive du territoire au travers de la gestion des eaux pluviales, la création d'une entrée de ville qualitative, sa programmation adaptée aux besoins des populations locales.

Enfin le projet participe à une maîtrise des émissions de GES (gaz à effets de serre) au niveau régional, en proposant des logements neufs avec des performances énergétiques optimisées. Il participe donc à limiter les augmentations de température qui sont liées aux émissions de GES et participe à ne pas dégrader la qualité générale de l'air.

8. Les indicateurs de suivi

En application des dispositions des articles R.151-1 et L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Trois types d'indicateurs environnementaux peuvent être mis en place (selon le modèle de l'OCDE) ; ils permettent de prendre en compte et de "mesurer" :

- Les pressions engendrées par les activités humaines (évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées…),
- L'état dans lequel se trouve l'environnement (nombre d'espèces patrimoniales rares ou protégées),
- Les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions (niveau de prise en compte des surfaces naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion…).

Il est proposé ci-dessous des indicateurs de suivi répondant aux principaux enjeux environnementaux de la commune et aux grandes orientations du PADD. Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- La pertinence et l'utilité pour les utilisateurs,
- La facilité à être mesurés,
- L'adaptation aux spécificités du territoire.

niveau du réseau mais aussi des stations d'épuration), protéger les captages d'eau potable.

❖ La biodiversité et les milieux

- Objectifs : préservation de la biodiversité, des écosystèmes;

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Préservation de la faune, de la flore e des habitats : - surface de l'espace paysager protégé	Commune	Bilan au plus tard au bout de 6 ans
Zone humide suivi écologique	Commune Ecologue	par passage annuel

❖ Protéger la ressource en eau

- Objectifs : minimiser les rejets dans l'environnement et les milieux naturels en limitant l'imperméabilisation des sols et le ruissellement, améliorer les performances du système épuratif (au

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Zone humide : mise en place effective du merlon argileux de délimitation,	Commune	Lors de l'achèvement de l'opération

Suivi de l'installation d'assainissement (conformité, capacité)	Gestionnaire de réseau (bilan de fonctionnement annuel du système d'assainissement)	Bilan annuel
Suivi de la qualité des rejets/des cours d'eau/des masses d'eau souterraines	Gestionnaire de réseau (bilan de fonctionnement annuel des STEP), station de suivi des masses d'eau	Bilan annuel
Eaux pluviales : mesures de débit et de qualité des eaux en entrée du réseau de la déviation géré par le	Conseil Départemental 78	Bilan annuel

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Nombre de sites pollués ou susceptibles de l'être répertoriés Nombre de dépollution effectuée	Sites nationaux comme le BRGM (BASIAS, BASOL) Commune	Bilan au plus tard dans un délai de 6 ans
Évolution du trafic routier (émetteur de pollution atmosphérique), du nombre d'activités polluantes	Conseil général/DDT, CCI, Registre des Émissions Polluantes	Bilan annuel

❖ Gestion des déchets

- Objectifs : bonne gestion de l'ensemble des déchets, performance de tri, diminuer les tonnages collectés

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Volumes/tonnages produits par type de déchets	Rapport annuel d'activité	Bilan annuel

❖ Pollutions des sols et de l'air

- Objectifs : contrôle et suivi des sites identifiés comme pollués ou sources de pollution pour une prise en compte optimale ; maintien d'une bonne qualité de l'air.

❖ Les risques naturels et technologiques de la zone

- Objectifs : construire des bâtiments aptes à supporter des aléas, respecter les distances réglementaires vis-à-vis de certaines activités ou axes de transports.

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Nombre d'entreprises à risque et aux alentours	DDT Base des Installations Classées, commune	Bilan annuel
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	Commune	Bilan au plus tard au bout de 6 ans
Nombre d'entreprise génératrice de nuisances (sonores, olfactives, lumineuse)	Commune	Bilan annuel

❖ Le cadre de vie, les nuisances

- Objectifs : préserver le cadre de vie et réduire les nuisances

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Linéaire de voies piétonnières et cycles aménagées	Commune,	Bilan annuel
Nombre de nouveaux hébergements en zone de bruit	Commune, DDT	Bilan annuel
Évolution de la qualité de l'air sur la commune et ses abords	Air Parif	Bilan au plus tard au bout de 6 ans
Mesures in situ après la mise en service de la déviation et comparaison aux résultats prévus	Conseil Départemental 78	Bilan annuel

❖ Le paysage

- Objectifs : faciliter la transition entre le milieu agricole (plaine de Versailles) et l'urbanisation

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Nombre de haies plantées, d'arbustes, d'aménagements paysagers...	Commune	Bilan annuel

❖ La maîtrise des consommations et des productions énergétiques

- Objectifs : réduction des consommations énergétiques liés à l'habitat et aux transports. Recours aux énergies renouvelables

Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Nombre de nouvelles constructions répondant à des critères énergétiques dans le secteur social et public	Commune (via les permis)	Bilan annuel
Nombre de places de stationnement dédiées au covoiturage créés	Commune	Bilan annuel
Nombre d'installation d'unités de production d'énergies renouvelables dans les bâtiments	Commune	Bilan annuel

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Commune de Saint Nom La Bretèche

Déclaration de projet n°2 « Station V » emportant mise en compatibilité du PLU

PLU révisé en date du 20 décembre 2012,

Modification n°1 du PLU approuvée le 04 avril 2013

PLU mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration projet n°1 le 16 mai 2019

PLU mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet n°2 le 27 juin 2023

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1. **INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE**

2. **LA PRÉSENTATION DU PROJET ET SON CARACTÈRE D'INTÉRET GÉNÉRAL**

3. **PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ**

1. INTRODUCTION

Préambule

La Ferme Horticole Theart est une exploitation horticole de 10 hectares sur lesquels sont implantés 30.000 m² de serre dont 20.000 m² en verre .

L'activité de la ferme horticole Theart a été reprise par le groupe Les Fermes de Gally le 21 novembre 2014. Ce site de production horticole ornementale, construit en septembre 1981, était jusque dans les années 2000 le fleuron de la production de géraniums pour le marché de L'île de France. A partir de ces années , il n'a pas su s'adapter à la montée en puissance des acteurs hollandais et espagnols qui ont pris le marché de la plante ornementale en France.
Le site subit alors, à l'instar d'une partie de la production horticole française, une chute très importante d'activité l'amenant jusqu'au redressement judiciaire.

Les fermes de Gally ont entamé un retournement majeur de ce lieu en développant 3 axes forts utilisant l'infrastructure en place .
- La production horticole ornementale contractualisée.
- La production aromatique bio pour le marché de proximité parisien servit par les moyennes surfaces alimentaires .
- L'accueil de start-up de l'Agri tech et de la Food teck.

L'accueil en 2016 de la première start-up dans laquelle Les Fermes de Gally ont investi est très vite suivit par de nombreuse demandes voulant intégrer le cluster naissant. Le cluster regroupe alors de jeunes acteurs de l'Agri Tech .Il se transforme rapidement en lieu d'incubation et d'accélération de start-up qui rejoignent le site au stade 'Preuve de concept' ou de 'première phase de déploiement '.

La Station V (V comme végétal) est lancée le 31 août 2021 à l'occasion de la visite Conjointe des ministres de l'agriculture et de la transition numérique. L'existence de la station est concrétisée par une convention de partenariat signée entre les parties prenante : startup leader, le monde de l'enseignement et de la recherche , syndicat et association professionnel.

La station V souhaite se développer et accueillir à terme 160 à 200 personnes, en majorité de formation supérieure, et déployer au sein de 30 startups étendues de la preuve de concept à celle du modèle de pré-industrialisation.

Choix de la procédure

Le PLU de la commune de Saint Nom La Bretèche a été approuvé le 20 décembre 2012, modifié le 04 avril 2013 et mise en compatibilité le 16 mai 2019.

Le projet de la Station V nécessite une évolution du PLU afin de permettre la réalisation du projet et notamment l'autorisation de certaines destinations et une constructibilité plus affirmée sur un site agricole déjà exploité.

L'actuel règlement et plan de zonage du PLU ne permettent pas la réalisation du projet en l'état. En effet, le site est classé en zone A. Dans cette zone, seules les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Or le projet de station V développée comprend des éléments qui ne sont pas compatibles avec une zone agricole classique, il s'agit de laboratoires. Il est proposé de créer un secteur de taille et de capacité limitée pour permettre le projet. L'emprise au sol maximale sera augmentée par rapport à la règle générale pour permettre une certaine densité du projet et éviter un mitage de la zone agricole.

Parmi les procédures d'évolution du PLU, la procédure de modification, conformément aux articles L153-36 à 40 du Code de l'urbanisme, ne permet pas de réduire une zone A pour l'urbanisation.

Par ailleurs, le projet, au regard de son ampleur, ne nécessite pas de révision complète du PLU.

Aussi, le Code de l'urbanisme, à travers l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, prévoit la possibilité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Il s'agit de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Le développement de la station V revêt bien un caractère d'intérêt général dans la mesure où le projet a pour but d'innover et d'expérimenter de nouvelles pratiques agricoles et ainsi répondre à besoins nationaux en termes d'économie, de consommation et d'alimentation responsable et sain.

- **Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet**

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit donc la possibilité d'utiliser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet (DP). Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des personnes publiques associées, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

2. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CARACTÈRE D'INTÉRET GÉNÉRAL

- **Le site de projet**

Le site de projet est localisé en entrée de ville Ouest de la commune, en limite du chemin Des 40 Arpents, sur la plaine agricole de Saint Nom la Bretèche.

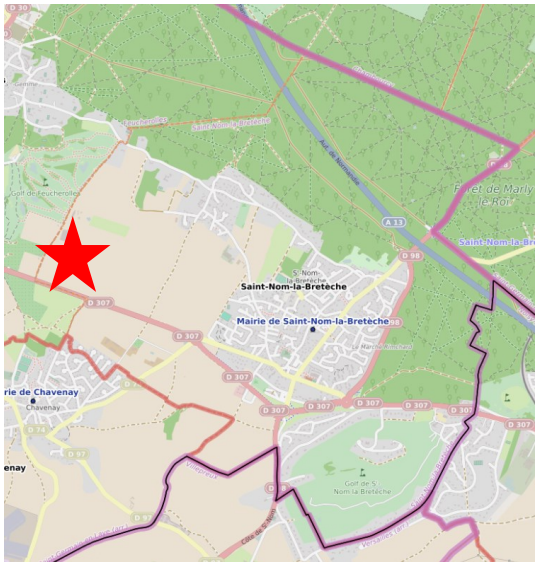
Il s'agit d'une exploitation agricole en activité avec :
- présence de bâti existant, habitations, serres représentant 3,3 hectares
- une importante partie en friche enherbée (6 ha) ne présentant pas une faune ou une flore remarquable ni de grands sujets arborés sur la parcelle ZB 85 ,
- des espaces paysagers (clôtures et talus végétaux, bassin de traitement des eaux, haie bocagère)

La surface totale du terrain comprend les parcelles ZB85, ZB86 et ZB87 pour un total de 11,8 hectares.

Les abords directs du site comprennent des aménagements paysagers et des constructions agricoles :
• Au Nord : un talus et une haie bocagère sépare le site d'un centre équestre.
• Au Sud : un verger est en exploitation.
• À l'Est : il existe une exploitation agricole.
• À l'Ouest : un talus constitue une séparation naturelle avec la parcelle sur laquelle sont implantées des serres horticoles en verre et tunnels plastiques, hangars et laboratoires.

Le chemin d'accès au site est constitué par le chemin des 40 Arpents permettant de relier du Nord au sud la route de Sainte Gemme à la RD 307; Cette voie carrossable dessert également d'autres exploitations agricoles et ne constitue pas un axe de circulation majeur du territoire.

Localisation du site





Périmètre du site

Vue du site



Présentation du projet

La Station V (V comme végétal) , accélérateur de l'agri tech héberge 10 start-up dont 4 ont un potentiel international à ce jour.

À cela s'ajoute les start-up de la transformation alimentaire végétale travaillant en grande partie avec la production locale de fruits, légumes et céréales .

La Station V se spécialise dans l'accueil de start-up à fort impact et forte croissance sur les marchés de la production, de la technique de production et la transformation de végétaux sous serres .

- Production en salle blanche de plantes pour l'extraction de molécules fraiches à destination de l'industrie cosmétique .
- Production de matériels de flash UV pour renforcer le système immunitaire des végétaux et réduire/ supprimer la consommation de chimie de synthèse.
- Production de matériels de diffusion confinée de produit de traitement agricole pour diminuer drastiquement les doses employées .
- Production maraichère en permaculture robotisée .
- Production en aquaponie .
- Production / test de matériel d'éclairage led pour développer les rendement horticoles .
- Production maraichères pour les chefs étoilés
- Production de plat végétariens / végans en partie associée à la production bio du site (légume, plantes aromatiques, champignons ..)
- Production de chocolat associé aux production du site et de la plaine de Versailles (plantes aromatiques, biscuits locaux)
- Transformation de légumes produits sur la plaine de Versailles …

La Station V reçoit aujourd'hui une demande d'accueil par semaine émanant de jeunes entreprises en phase ad 'hoc pour le site .

La station V est en totale complémentarité avec les projets développés sur l'arc Saclay – St Germain : De l'Agro ParisTech à Grignon, en passant par Hectar et le Lycée Agricole/Horticole de St Germain .

Les fermes de Gally ont repris en 2014 une activité avec 5 personnes, aujourd'hui elle en accueille 80 sur le site .

- **Présentation du projet de développement de la station V**

La station V est un projet global de développement d'un cluster agri technologique d'envergure nationale sur un site en exploitation sur une surface globale de 11 hectares.

Le projet prévoit la réalisation d'un programme de constructions lié et nécessaire au développement de nouvelles pratiques agricoles et de transformation de produits agricoles à hauteur de 16 300 m² de surface de plancher avec :

- Des serres horticoles : 1,5 ha
- Des Hangars agricoles : 1 000 m²
- de laboratoires : 300 m²

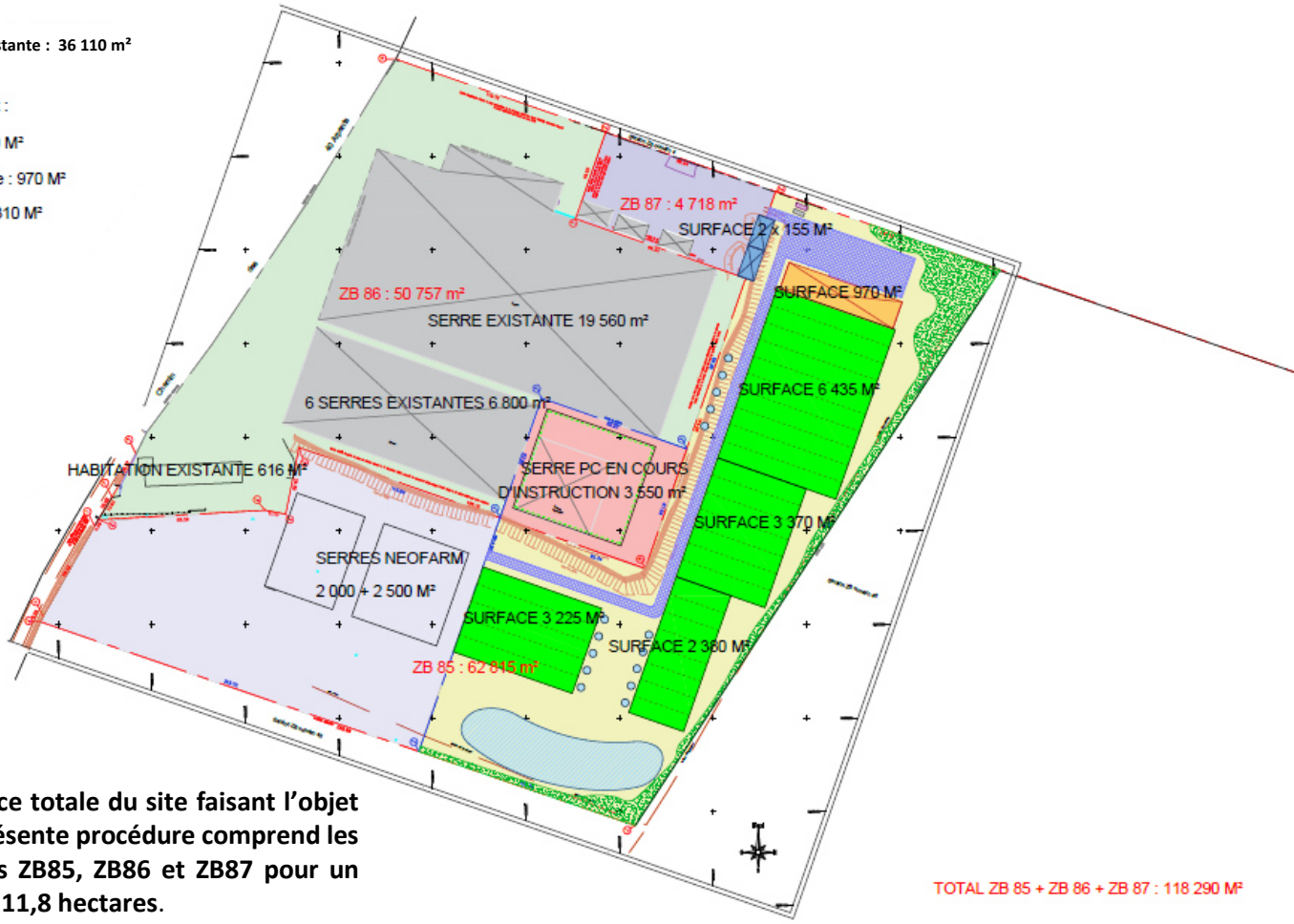
A ceci s'ajoute des espaces paysagers et un bassin de rétention des eaux complémentaire à celui existant.
Par ailleurs, des dispositifs de récupération des eaux pluviales seront mis en place.

Plan masse du projet

Surface construction existante : 36 110 m²

Surface construction projet :

- Serres : 15 410 M²
- Hangar agricole : 970 M²
- Laboratoires : 310 M²



La surface totale du site faisant l'objet de la présente procédure comprend les parcelles ZB85, ZB86 et ZB87 pour un total de 11,8 hectares.

TOTAL ZB 85 + ZB 86 + ZB 87 : 118 290 M²



Vue d'ensemble du projet

Les constructions projetées sont respectueuses de l'environnement agricole et constituées principalement des serres en verre ou tunnels plastique, des laboratoires en préfabriqués ou sur structure modulaire bois.



SERRE VERRE



TUNNEL PLASTIQUE



LABORATOIRES ET R&D EN BUNGALOW



Ambiances et architectures recherchées pour le projet



HANGAR DE STOCKAGE AGRICOLE BOIS

Le caractère d'intérêt général du projet

L'objectif est de pouvoir accueillir :

- 25 nouvelles startup de l'agri food tech
- Créer sur le site de 80 à 100 emplois qui viendront s'ajouter aux 80 déjà accueillis sur le site

Il existe donc un intérêt général a développer de nouvelles pratiques agricoles en France mais aussi à développer une alimentation plus saine pour la santé.

Par ailleurs le site a vocation à développer de l'emploi local et à forte valeur ajoutée avec à terme l'accueil de 160 à 200 personnes, en majorité de formation supérieure, et déployer au sein de 30 startups étendues de la preuve de concept à celle du modèle de pré-industrialisation.

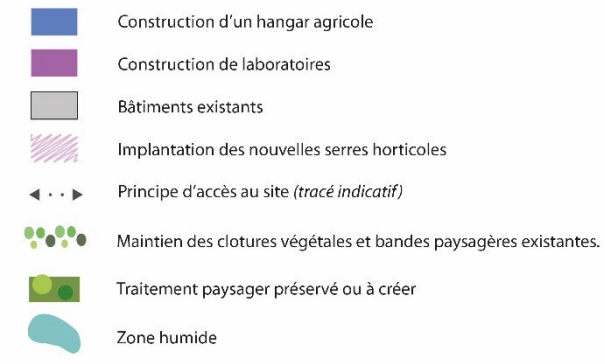
Enfin le projet est parfaitement compatible avec les orientations du SCoT Gally-Mauldre maintenu en 2021 et les orientations du PADD du PLU actuel de Saint Nom la Bretèche :

- prônant le maintien des terres agricoles,
- favorisant les projets de diversification,
- orientant vers des pratiques s innovantes et durables des activités agricoles
- en respectant le grand paysage de la plaine
- en travaillant sur la qualité des franges.

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

A. La création d'une orientation d'aménagement et de programmation Station V





Justification :
L'orientation d'aménagement de programmation sur la Station V permet de définir précisément la programmation du projet et ainsi éviter que d'autres constructions non souhaitées ne s'installent sur la plaine agricole. L'OAP permet également de fixer des invariants et des principes d'aménagement à respecter et notamment la localisation des différentes entités programmatiques projetées, le traitement des lisières agricoles, le traitement des espaces libres, l'architecture recherchée pour les nouvelles constructions…

B. La modification de zonage

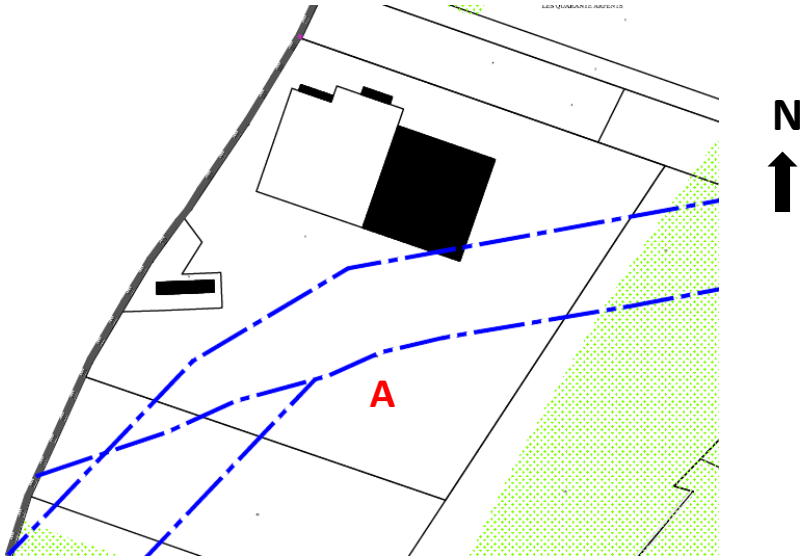
Localisation de l'objet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU



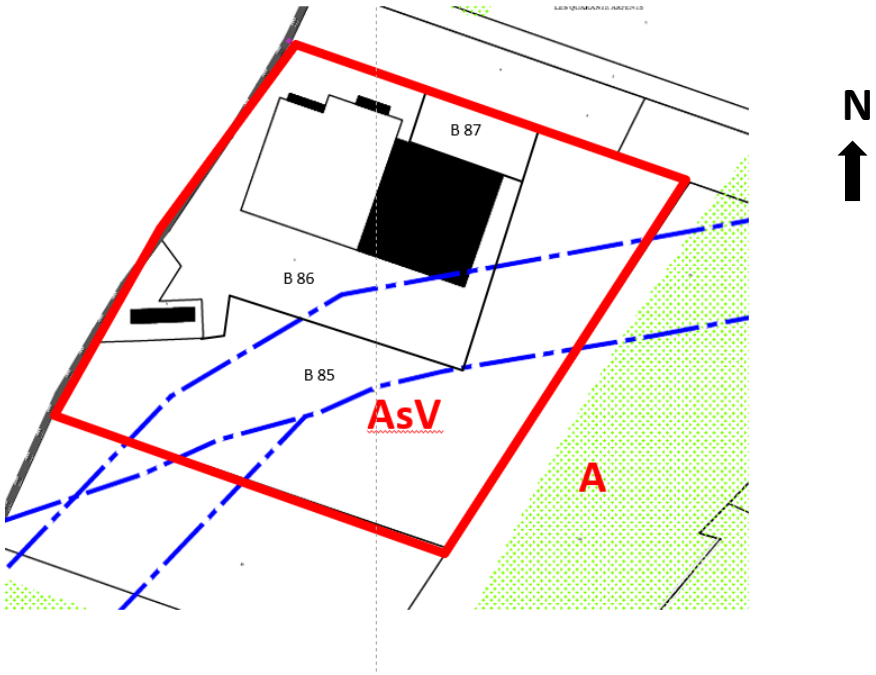
Localisation de la modification de zonage

B. La modification de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – création d'une secteur de taille et de capacité limitée AsV (station V)



Justification :
La modification de zonage ci-dessus a pour objet de définir un secteur de taille et de capacité limitée AsV sur les parcelles ZB 85, 86 et 87 sur une surface de 11 hectares inscrite en zone agricole A. Ce dispositif est adapté pour permettre et encadrer strictement la réalisation du projet de développement de la station V.

C. La modification de règlement

Extraits du règlement modifié

Article 1 de la zone A – occupations du sol interdites

En zone A :
Toute construction ou installation qui n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

Règlement mis en compatibilité :
En secteur AsV :
Toute construction ou installation qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

Article 2 de la zone A – occupations du sol autorisées sous condition

En zone A :
Les constructions destinées à l'habitation* à condition que la présence permanente de l'exploitant soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles utilisent le même accès routier que celui du bâtiment agricole.

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole* à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée

Règlement mis en compatibilité :
En complément des règles de la zone A, sous également autorisées dans le secteur AsV :

- La construction destinées aux bureaux nécessaires au fonctionnement des activités à condition de respecter la programmation fixée dans l'OAP;

Article 7 de la zone A– Implantation par rapport aux limites séparatives

- En A: les constructions devront être implantées en limite ou retrait. En cas de retrait, celui sera de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Règlement mis en compatibilité :

- En secteur AsV : les constructions devront être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 9 de la zone A - emprise au sol

- En A: l'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière*.

Règlement mis en compatibilité

- En secteur AsV : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Justification :
Afin de permettre le développement de ce projet agri-technologique, il est nécessaire de faire évoluer le règlement pour permettre la création de bureaux nécessaires aux activités existantes et à venir, et de favoriser une certaine densité bâtie afin de limiter l'étalement et le mitage de la plaine agricole.

Commune de Saint Nom La Bretèche

Déclaration de projet n°3 « rue de la Plaine » emportant mise en compatibilité du PLU

PLU révisé en date du 20 décembre 2012,

Modification n°1 du PLU approuvée le 04 avril 2013

PLU mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration projet n°1 le 16 mai 2019.

PLU mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet n°2 le 27 juin 2023

PLU mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration n°3 le 27 juin 2023

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1. **INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE**

2. **LA PRÉSENTATION DU PROJET ET SON CARACTÈRE D'INTÉRET GÉNÉRAL**

3. **PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ**

1. INTRODUCTION

Préambule

Linkcity développe actuellement un projet de Résidence de Services Séniors sur un terrain au sud de St Nom La Bretèche. A la suite de ce projet, une résidence de logements avec services, associée à du coliving sénior et de l'activité a pu être imaginée sur le foncier mitoyen.

Seulement, le dispositif réglementaire actuel du secteur ne permet pas la réalisation de ce projet mixte puisque seule l'activité économique est autorisée dans la zone. Il est donc nécessaire d'envisager une évolution de réglementation pour permettre la réalisation de ce projet.

Le BTR (*Build To Rent*) est un concept de logements locatifs prêts-à-vivre avec services intégrés, qui s'est rapidement développé au Royaume-Uni, et qui s'importe progressivement en France. Ce produit correspond à une offre d'hébergement où les appartements sont loués entièrement prêts-à-vivre : ils sont meublés, la WIFI est déjà installée, l'arrivée dans la résidence est facilitée, les contrats concessionnaires sont déjà négociés et compris dans le prix de location, etc… De plus, des locaux de services partagés comme des lounges, un coworking, une salle de sport, un service de restauration, sont intégrés au concept, permettant de faciliter la vie des occupants et de favoriser les rencontres. Cette offre répond notamment à une population de cadres expatriés avec leur famille qui auraient besoin d'un logement « prêt-à-vivre » pour une durée limitée dans le temps.

L'offre de coliving est, quant à elle, adaptée à un public de seniors semi-dépendants.
L'organisation spatiale des logements rayonne autour d'un espace commun (cuisine et salon) autour duquel gravitent des chambres individuelles avec salle d'eau (environ 6 chambres). Le but étant de recréer des structures à taille humaine avec un esprit « *maison* » pour limiter la solitude tout en conservant de l'intimité et de l'indépendance. Ces établissements sont une bonne alternative à l'EHPAD pour les seniors qui ne sont pas totalement dépendants. Un auxiliaire de vie est présent pour assister les occupants.

L'intégration dans le programme du projet d'un bâtiment d'activités permet le maintien et le développement des entreprises déjà en place sur la zone du Vivier.

Le projet s'inscrit parfaitement dans la mise en œuvre globale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, puisqu'il respecte les objectifs suivants :

-Préserver et valoriser le cadre paysager
-Améliorer le fonctionnement urbain
-Maintenir un équilibre social de l'habitat
-Participer au développement économique

Choix de la procédure

Le PLU de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche a été approuvé le 20 décembre 2012, modifié le 04 avril 2016 et mis en compatibilité le 16 mai 2019.

Aujourd'hui le PLU nécessite d'être adapté pour permettre la réalisation d'un projet mixte, d'intérêt général, de logements et d'activités situé rue de la Plaine dans un site dédié exclusivement à l'activité économique actuellement. Les évolutions envisagées sont de nature à modifier le dispositif réglementaire du secteur (OAP, zonage et règlement).

Le développement du projet rue de la Plaine présente un caractère d'intérêt général dans la mesure où il répond aux besoins de Saint-Nom-La-Bretêche en termes d'offre immobilière, d'économie, et d'équilibre sociologique. Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU apparait alors comme la procédure la plus adaptée pour l'évolution du document d'urbanisme de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche.

Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet :

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Il s'agit de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Comme il revêt un caractère d'intérêt général, ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet (DP). Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des personnes publiques associées, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

2. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CARACTÈRE D'INTÉRET GÉNÉRAL

- **Le site de projet**

Le site de 1,3 ha (12 710 m²) concerné par le projet est situé au sud de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche, au 3 rue de la Plaine. Cette parcelle se trouve dans le Parc d'activité du Vivier au droit du Chemin des Longues Raies et de la route de Villepreux. La voie publique desservant la zone est la Route de Villepreux. Puis l'accès au site du projet se fait par la rue de la Plaine.

A l'ouest du projet se trouve une résidence à destination de séniors. A l'est, le projet est bordé par un secteur d'activités économiques. Au sud de la parcelle, le long de la RD307 se trouve un parking et un ensemble d'activités (bureaux et entrepôt). Et au Nord du projet, de l'autre côté du chemin des Longues Raies, se trouve un quartier résidentiel à vocation d'habitat.

Localisation du site



Périmètre du site

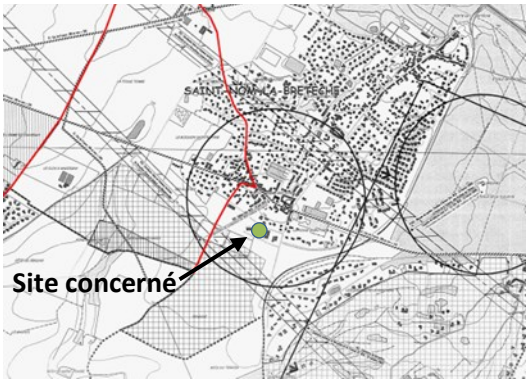


Cartographie des accès



Le site est localisé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques lié à l'église de Saint-Nom-La-Bretèche (MH inscrit), et à proximité du site classé de la Plaine de Versailles.
Néanmoins, le projet n'aura pas d'incidence visuelle sur le clocher de l'église, notamment depuis la RD307.

Secteur de protection de l'Eglise



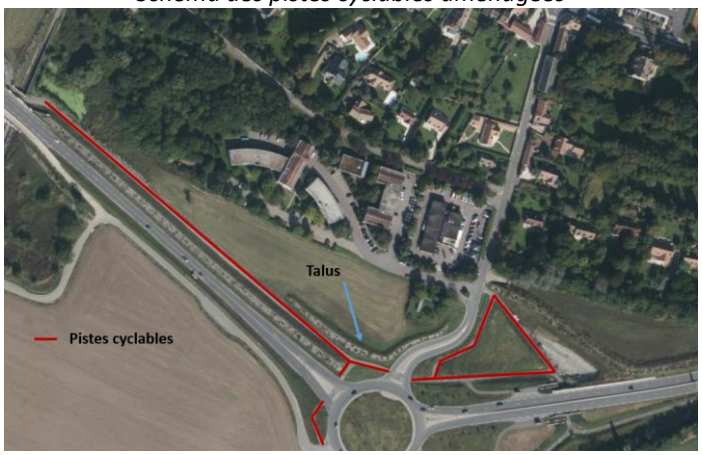
Intention de vue lointaine du projet



Le site est séparé de la RD307 par un merlon végétalisé qui permet notamment de protéger du bruit du trafic routier, et qui fait office d'écran visuel.

Des pistes cyclables sont également aménagées autour du site et le long de la RD307, permettant de desservir la zone Rue de la Plaine.

Schéma des pistes cyclables aménagées



Les zones non bâties sont principalement occupées par des surfaces imperméables (bitume) dédiées aux zones de stationnement ou aux voies de circulation. Il résulte que près de l'intégralité de la parcelle est artificialisée, et que peu d'espaces paysagers sont aménagés.

- **Zone d'activité existante**

Actuellement, la parcelle est occupée par des bâtiments à destination de bureaux et d'activités d'une surface totale de 4400 m², ce qui représente 2500m² d'emprise au sol, avec très peu d'espaces naturels.

Ces bâtiments ont été construits au début des années 90 : ils sont vieillissants, d'une conception ancienne peu adaptée aux attendus de performance thermique actuels, et qui ne prend pas en compte les risques de gonflement des argiles par exemple. Ces bâtiments s'insèrent difficilement dans l'identité de la commune, et ne sont pas le reflet d'une architecture qualitative.

Ces bâtiments existants accueillent aujourd'hui 12 entreprises de différents secteurs (informatique, habillement, consulting, imprimerie…), qui occupent un peu moins de 2500m², répartis entre bureaux et entrepôts/ateliers, soit seulement, la moitié de la surface des locaux.
Le constat est que ces locaux ne sont plus du tout adaptés à la demande et aux besoins des entreprises actuelles. En effet, les entreprises actuellement présentes sur le site sont en demande principalement de grandes surfaces propices à de l'activité artisanale ou du stockage (entrepôts/ateliers), complétées par des petites surfaces de bureaux. Or actuellement, deux tiers des locaux sont des surfaces de bureaux, organisées en cellules fragmentées et peu modulables.

Aujourd'hui, les entreprises quittent donc peu à peu le site, le laissant inoccupé, pour privilégier des locaux plus adaptés à leurs besoins et plus récents dans des communes alentours.

Photo des constructions existantes



Photo de l'intérieur des locaux





Présentation du projet

Le projet prévoit un programme mixte composé de :

-environ 70 logements locatifs avec des locaux communs de services sur environ 5 000 m² de surface de plancher

-4 logements de coliving à destination des séniors pour une surface de plancher d'environ 800 m²

-et un bâtiment d'activités/bureaux de 2 niveaux d'environ 2 000 m² de surface de plancher.

Cette programmation vient facilement trouver sa place dans une commune qualitative comme St Nom La Bretêche, où l'offre de logements en appartement est inexistante alors que la demande y est moyenne du fait notamment de la proximité d'écoles réputées comme à Saint-Germain-en-Laye.

De plus, le complément de surfaces proposé en coliving séniors permet de proposer une offre alternative et complémentaire à la futur Résidence de Services Seniors attenante, sur un secteur où la demande des partenaires est extrêmement forte.

Le projet prévoit également la création d'un parc de stationnement commun aux différents bâtiments du projet. Il comportera environ 160 places, qui seront réparties en extérieur et en RDC du bâtiment de logements.

Les espaces de stationnement sont attribués comme suit :

-2 places de stationnement par logement pour les typologies du T2 au T5 et 1 place de stationnement pour les T1

-1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher d'activités

-2 places de stationnement par logement de coliving

Un local pour les vélos, mutualisé entre tous les bâtiments, est aussi prévu. Il se trouvera en RDC du bâtiment de logements et fera environ 120m². Une bande le long de la voie d'accès, en limite séparative sud du projet, sera aménagée pour permettre un accès aux piétons et aux cycles.

Environ 30% de la parcelle sera traitée en espaces verts de pleine terre, et plus de 2000m² de toitures seront végétalisées permettant d'absorber les premières pluies et ainsi d'améliorer le coefficient de biotope par surface de la parcelle actuelle, et donc la qualité environnementale du site.
De plus, le projet prévoit la plantation d'arbres à haute tige (1 arbre pour 50m² d'espaces de stationnement) sur le parking, le long du chemin des Longues Raies pour créer un écran végétal, ou encore sur l'espace vert central du projet.

Principe de plan masse du projet



Intention de vue d'ensemble du projet



Intention de vue lointaine du projet



L'architecture du bâtiment d'activités sera inspirée d'un bâtiment bioclimatique avec notamment la mise en place d'une toiture végétalisée d'environ 1000m² permettant d'absorber les premières pluies, de contrer l'artificialisation actuelle de la parcelle et d'améliorer le coefficient biotope par surface. Les façades recevront un bardage bois, de la pierre reconstituée ou de l'enduit.

Les bâtiments de logements seront recouverts d'enduit et de pierre reconstituée de type meulière qui permettront une bonne insertion dans le paysage urbain de la commune. Le projet adoptera un style contemporain tout en gardant un esprit « village » en accord avec l'identité de la commune de Saint-Nom-La-Bretêche.

L'ensemble des constructions sera surmonté de toitures terrasses : inaccessibles végétalisées ou potentiellement rendues accessibles.

Les bâtiments de logements et le bâtiment d'activité n'excéderont pas la hauteur réglementaire imposée sur la zone de 9,60m.

Il est prévu en limites séparatives de la parcelle des clôtures métalliques et végétalisées. Ces clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

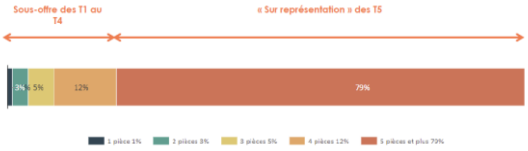
L'ensemble des constructions sera soumis à la réglementation environnementale RE2020.

Le caractère d'intérêt général du projet

Répondre aux besoins du parc immobilier de Saint-Nom-La-Bretêche

D'après une analyse du marché immobilier menée sur la commune, le parc résidentiel de Saint-Nom-La-Bretêche présente une sous-offre de petites typologies du T1 au T4 (5% de T3 pour exemple) pourtant nécessaires aux logements de jeunes ménages et de personnes âgées. En outre, les T3 et les T4 sont les typologies les plus recherchées sur la commune. Le projet proposant principalement ces typologies s'adapte donc parfaitement aux besoins de Saint-Nom-La-Bretêche, et contribue à la redynamisation de la démographie locale.

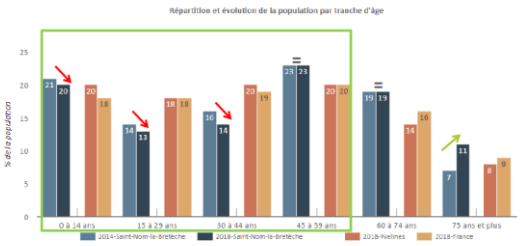
Répartition des logements par nombre de pièces sur la commune



De plus, le concept « *Build To Rent* » dont la particularité est de mettre à disposition des appartements prêt-à-vivre pour une durée plus ou moins longue, permet de proposer un type d'habitat agile et innovant, qui rend l'offre immobilière de la commune attractive. Ce projet permettra d'amener une population plus diversifiée pour répondre aux besoins actuels, anticiper les futurs, et assurer un renouvellement de la population en conformité avec le PADD de la commune.

La population de Saint-Nom-La-Bretèche présente une part de plus en plus importante des 75 ans et plus. L'intégration du coliving séniors dans le projet permet donc de répondre aux besoins de logements de cette part de la population.

Répartition et évolution de la population par tranche d'âge



De plus, ce projet complète parfaitement le projet relatif, à la déclaration de projet n°2, qui concerne la construction d'un cluster agri-technologique d'envergure. En effet, les employés et ingénieurs agricoles qui travailleront sur ce cluster agricole pourront être logés dans les bâtiments de logements construits Rue de la Plaine : le projet offre la flexibilité et la rapidité nécessaire pour accueillir ces cadres. L'interaction entre ces deux projets pourra jouer un rôle majeur dans le dynamisme commercial et social de la commune.

Renforcer le niveau d'équipements de la commune

Le projet proposé prévoit des logements auxquels seront rattachés différents locaux d'équipements et services partagés. Le futur gestionnaire discutera avec la collectivité des services et équipements à implanter pour qu'ils soient parfaitement en accord avec les besoins de Saint-Nom-La-Bretêche et de la zone du Vivier. Certains services pouvant être rendus accessibles aux habitants de Saint-Nom-La-Bretêche et aux salariés des entreprises voisines permettront de renforcer le niveau d'équipements de la commune et faciliteront la vie des habitants alentours.

Contribuer à l'équilibre économique du territoire

Le projet favorise le développement économique de la commune grâce à la construction d'un bâtiment d'activités d'environ 2000m² qui accueillera également des bureaux d'entreprise.

Ce bâtiment d'activités sera neuf et conforme aux usages actuels.

En effet, le bâtiment d'activités envisagé permettra notamment de répondre aux enjeux et besoins des entreprises actuellement présentes sur le site. A commencer par la répartition des surfaces qui privilégiera des grands espaces de grande hauteur pouvant accueillir des ateliers, des entrepôts de stockage ou encore des zones de production, comme le souhaitent les entreprises actuellement présentes sur le site. Une attention particulière sera portée à la modularité des lieux. Son couplage aux services partagés permettra d'augmenter l'attractivité des entreprises auprès de leurs salariés. Dans le cas de la réalisation d'un espace de coworking, celui-ci pourra être accessible au public et amènera une population active sur le territoire favorisant le dynamisme de la zone du Vivier et ses alentours.

Pour finir, le soin accordé à l'aspect architectural du bâtiment d'activités et le nouveau souffle octroyé au site permettront d'attirer les entreprises, qui portent aujourd'hui de plus en plus d'attention à la qualité architecturale des lieux.

Ce projet s'inscrit donc parfaitement dans les objectifs de développement économique et de maintien des petites entreprises fixés au PADD.

Maintenir un équilibre sociologique et générationnel

Le programme du projet intègre différents types de logements (coliving pour les séniors, logements familiaux, plus petites typologies) qui permettent de maintenir sur le territoire une population de tout âge et un bon équilibre sociologique.

Les logements en « coliving » destinés aux séniors sont une nouvelle offre de logements complémentaire à celle proposée par la Résidence de Services Séniors mitoyenne. Les logements sont adaptés à un public de seniors autonomes ou semi-dépendants et sont organisés autour d'un espace commun salon/cuisine, distribuant des chambres individuelles avec salle d'eau. Ces structures sont à taille humaine recréant l'échelle d'un esprit « maison » tant en limitant la solitude. Ces établissements sont une bonne alternative à l'EHPAD pour les seniors qui ne sont pas totalement dépendants. Un auxiliaire de vie est présente sur place y compris la nuit pour assister les occupants.

Cette programmation présente donc un réel intérêt pour maintenir sur le territoire les habitants les plus âgés, tout en attirant une population plus jeune, favorisant ainsi la cohabitation intergénérationnelle.

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

Cette procédure d'évolution du PLU entraine la modification du zonage du secteur, la création d'une OAP et la modification du règlement du PLU.

A. La création d'une orientation d'aménagement et de programmation Rue de la Plaine



Créer des logements collectifs ainsi que des hébergements en coliving à destination des séniors

Favoriser la mixité fonctionnelle en permettant l'activité de type «bureau ou entrepôt».

Implanter un stationnement mutualisé et paysager

Préserver ou créer un aménagement paysager de pleine terre

Garantir des lisières paysagères végétalisées de qualité

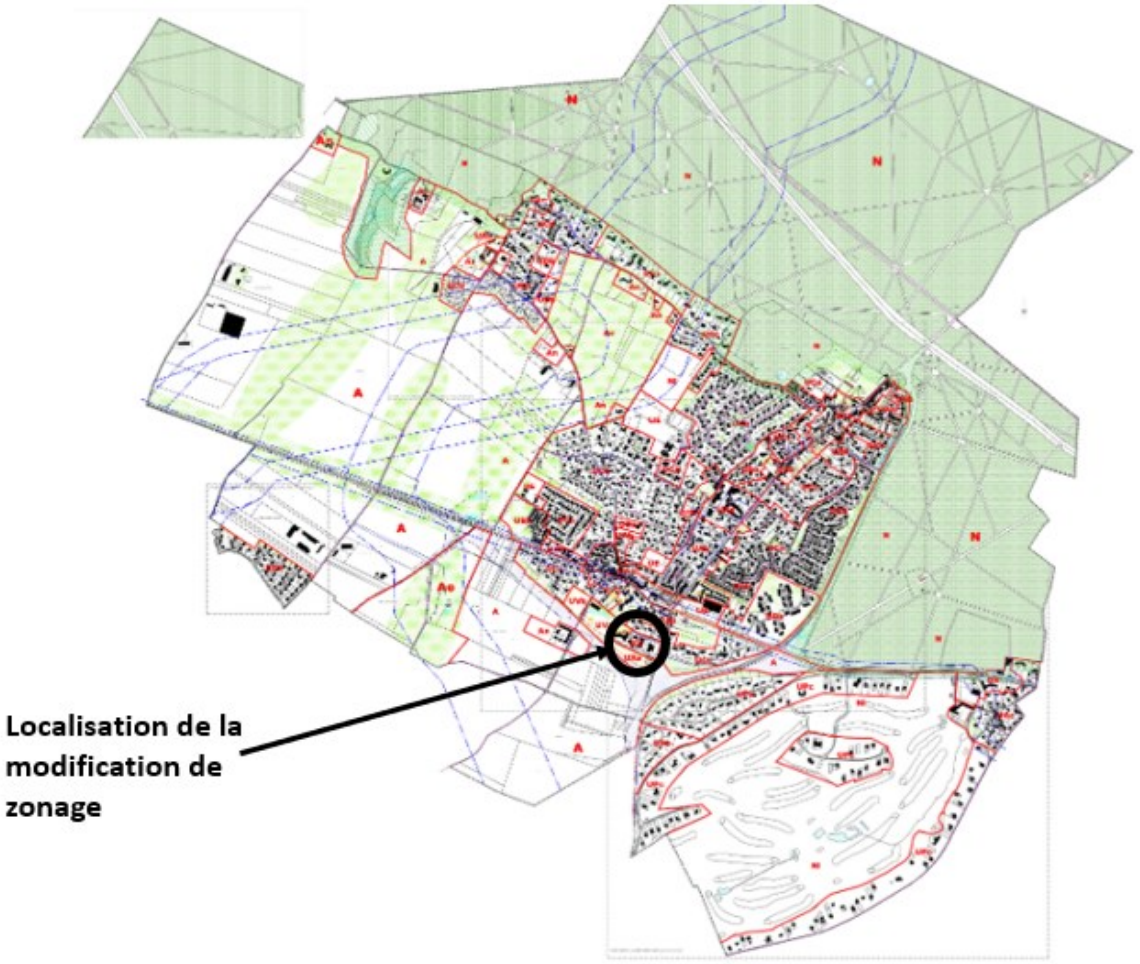
Accès au site depuis la rue de la Plaine intégrant des aménagements spécifiques aux piétons et cycles

accès piéton à créer. *(mplacement indicatif)*

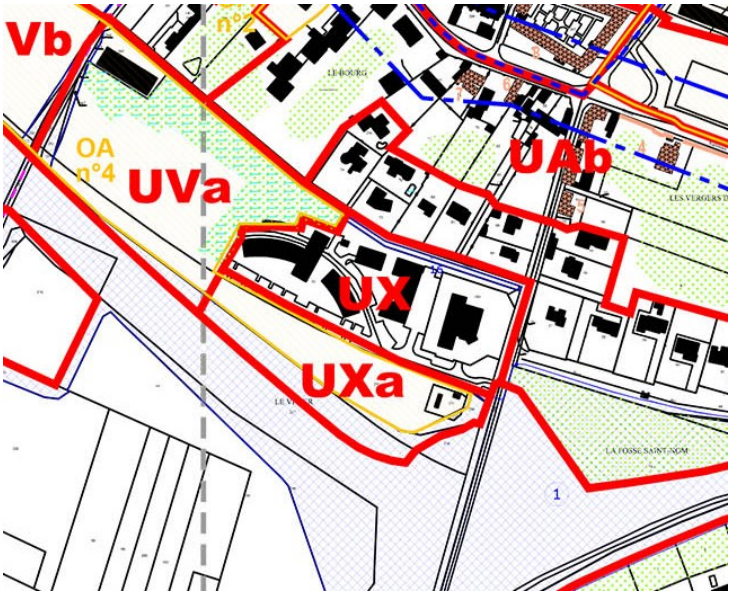
Justification :
L'orientation d'aménagement et de programmation Rue de la Plaine, adaptée aux composantes du projet, permet de garantir l'équilibre de l'opération tout en fixant des invariants et des principes d'aménagement qui sont en concordance avec le respect du patrimoine existant et la pérennité du lieu.

B. La modification de règlement

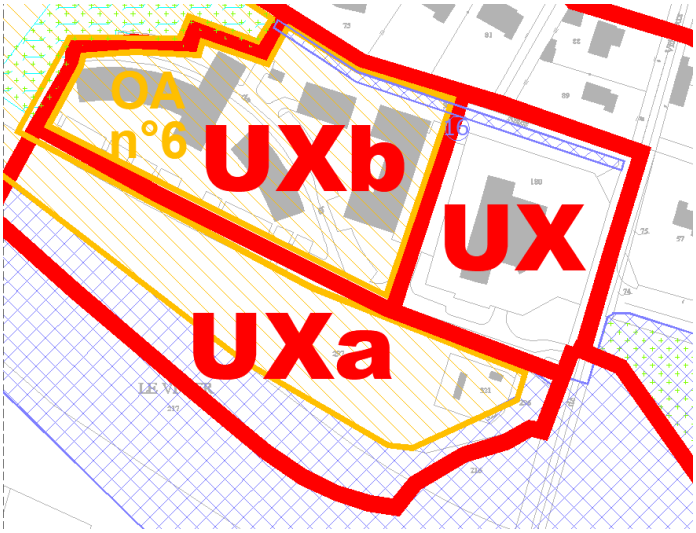
Localisation de l'objet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.



Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié-création d'un sous-secteur UXb



Justification :
La modification de zonage ci-dessus a pour but de permettre et d'encadrer strictement la réalisation du projet Rue de la Plaine. La création d'un sous-secteur UXb permet de modifier le règlement du secteur du projet, sans impacter les autres zones UX de la commune.

C. La modification de règlement

Extraits du règlement modifié

Article 2 de la zone UX – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règlement actuel :
Sont autorisées :
En UXa, les constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 2 000m² de surface de plancher*.

- Les constructions destinées à l'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations.
- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elle ne dépasse pas 1 010 m² de surface de plancher*, dont 700 m² de surface de vente.
- Les constructions destinées à l'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Règlement futur :
En UXa, les constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 2 000 m² de surface de plancher*.

En UXb :
-Les constructions destinées à l'habitation* dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation Rue de la Plaine.
- Les constructions destinées aux bureaux*, à l'artisanat*, à l'industrie*, ou à l'entrepôt*.

- Les constructions destinées à l'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations.
- Les constructions destinées à l'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Article 12 de la zone UX – Stationnement

Règlement actuel :
Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

UX 12.2.1. Constructions destinées aux bureaux*
Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* destinée aux bureaux* est inférieure à 30 m² dans une même construction.

UX 12.2.1.1. pour les constructions comprises entre 30 et 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UX 12.2.1.2. pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :
- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 2 m² seront réservés et aménagés pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Règlement futur :
Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

UX 12.2.1. Constructions destinées aux bureaux*, à l'artisanat*, à l'industrie*, ou à l'entrepôt*.
Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* destinée à ces constructions est inférieure à 30 m² dans une même construction.

UX 12.2.1.1. pour les constructions comprises entre 30 et 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UX 12.2.1.2. pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- En zone UXb, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* sinon 3 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher* ;

- 2 m² seront réservés et aménagés pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UX 12.2.6. En zone UXb, constructions destinées à l'habitation* :

UX 12.2.6.1. Toute construction destinée à l'habitation devra avoir un minimum de 2 places de stationnement par logement.
1,5 m² sera réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par logement

UX 12.2.6.2. Dispositions particulières
Pour les logements de type T1 (studio), une seule place de stationnement est exigée.

Justification :
Afin de permettre le développement de ce projet mixte comportant des logements et de l'activité, il est nécessaire de faire évoluer le règlement du PLU pour :
- autoriser les constructions destinées à l'habitation dans cette zone,
- et fixer des règles concernant le nombre de places de stationnement à exiger.

Commune de Saint Nom La Bretèche

Modification simplifiée n°1 du PLU

Rapport de présentation de la modification simplifiée

Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du 05 décembre 2023

1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

2. PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

Préambule

Le PLU de la commune de Saint Nom La Bretèche a été approuvé le 20 décembre 2012, modifié le 04 avril 2013 et mise en compatibilité le 16 mai 2019.

Depuis son approbation,
Les services d'instruction des autorisations d'urbanisme ont relevé et émis un certain nombre de remarques sur le règlement écrit et souhaitent pouvoir le faire évoluer afin de clarifier certaines règles ou rectifier des erreurs matérielles ne remettant pas en cause les droits à construire autorisés.

Principales évolutions envisagées

La procédure de modification simplifiée ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ». Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés.

Les pièces impactées seront les suivantes :

- Le plan de zonage ;
- Le règlement écrit.

Champ d'application

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. Depuis le 1er janvier 2013 de nouvelles dispositions sont applicables. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L 153-45 et L 153-47 que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée en dehors des cas mentionnés à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme. Elle peut être mise en œuvre pour la rectification d'une erreur matérielle.

Ces conditions sont respectées par la présente modification simplifiée. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage.

Mise à disposition du public

La modification simplifiée ne comporte pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public d'un dossier dans lequel figure les éléments du dossier.

Approbation de la modification simplifiée

A l'issue de la mise à disposition du dossier, le bilan de la mise à disposition du public est présenté au Conseil municipal qui en délibère et adopte par délibération la modification simplifiée.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A. Les modifications de zonage

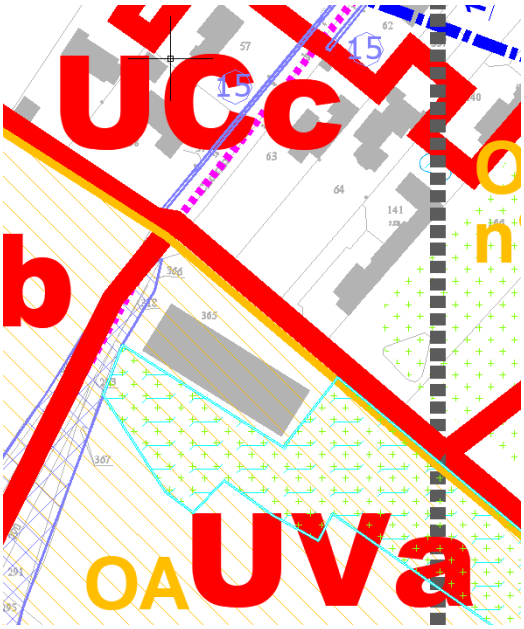
Localisation des objets de la modification simplifiée



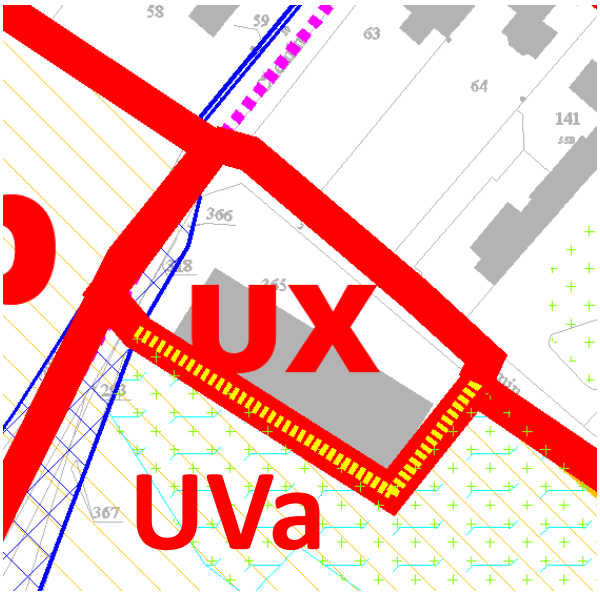
Localisation de la modification de zonage

A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – re délimitation de la zone UVa – création d'un secteur UX et d'un linéaire : implantation en limite séparative autorisée



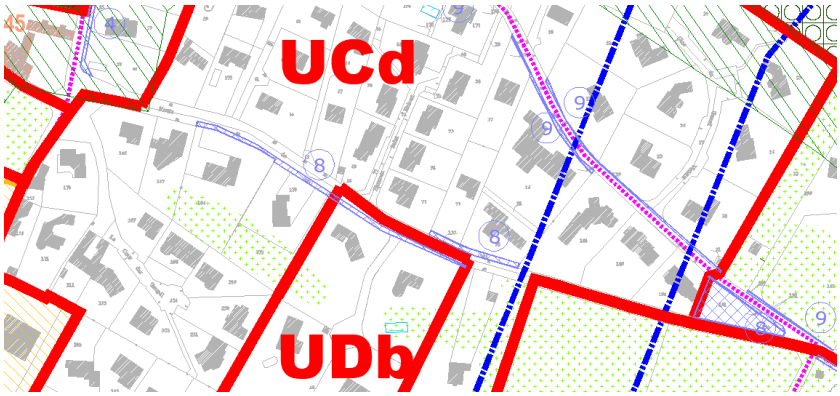
Implantation en limite séparative autorisée

Justification :
La parcelle 365 ne fait pas partie du périmètre de l'OAP Vivier aussi celle-ci est reclassée en zone UX pour permettre l'implantation d'un entrepôt. Par ailleurs afin de permettre une évolution du bâti sur la parcelle 365, une exception d'implantation en limite séparative est ajoutée sur le document graphique. Cette exception est également mentionnée dans le règlement écrit UX 7.2.

A. Les modifications de zonage

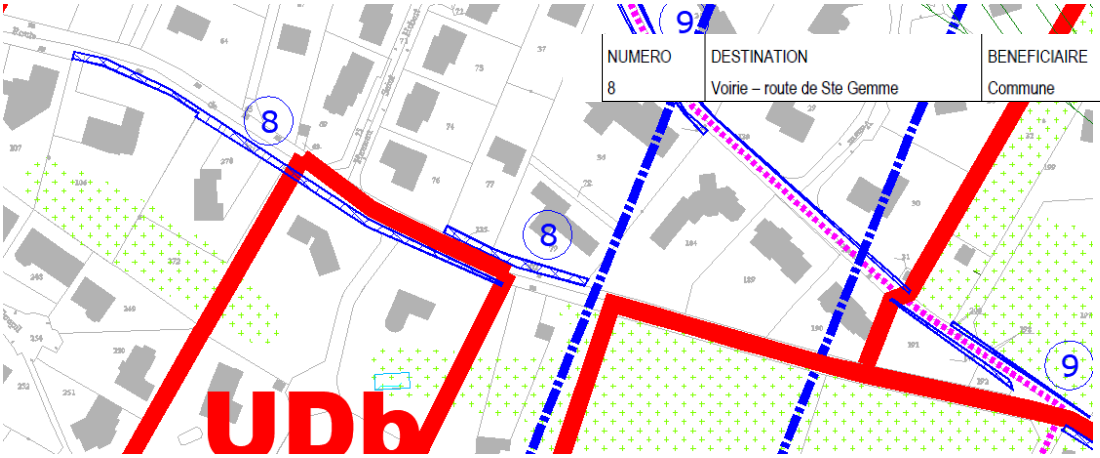
Extrait du plan de zonage actuel

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
8	Voirie – route de Ste Gemme	Commune	Approchée en m² 1 210



Extrait du plan de zonage modifié – suppression de l'emplacement réservé n°8 à l'angle des rues Ste Gemme et Bois des Arpents

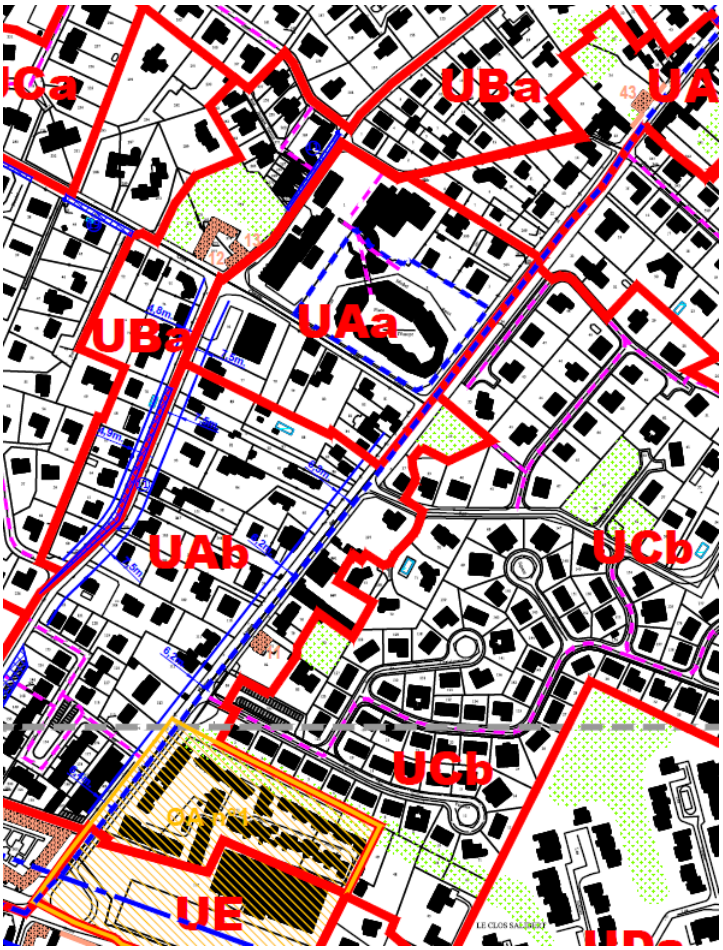
NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
8	Voirie – route de Ste Gemme	Commune	Approchée en m² ~~1 210~~ 543 m²



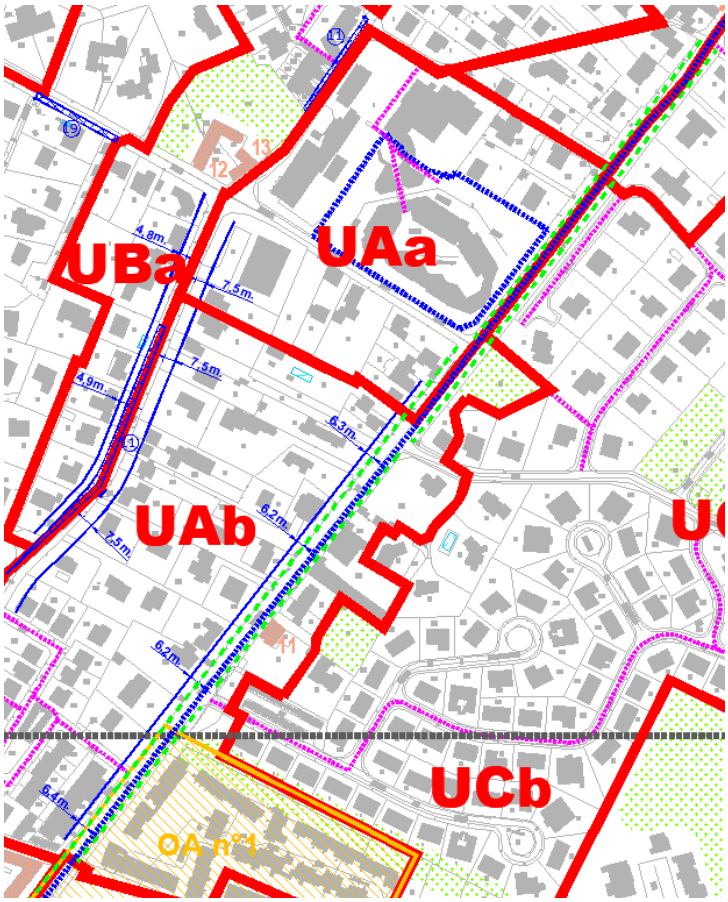
Justification :
L'emplacement réservé n°8 à l'angle des rues Ste Gemme et Bois des Arpents a été levé suite une erreur matérielle aussi celui-ci est supprimé du document graphique et du tableau des emplacements réservés.

A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – Ajouts d'alignements d'arbres protégés







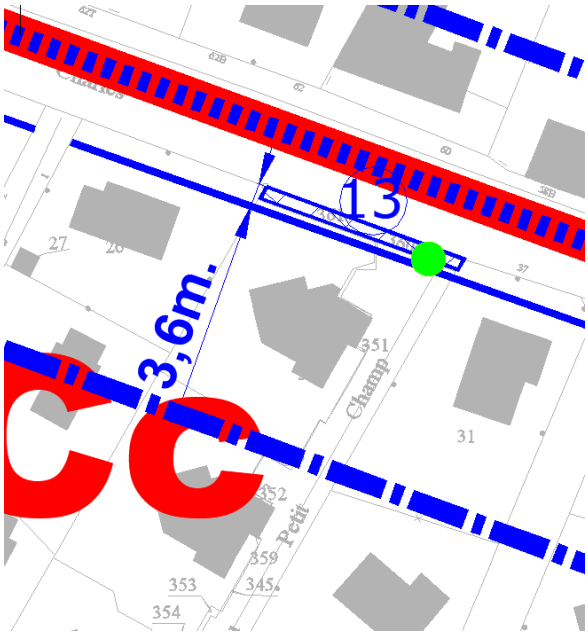
Justification :
Les platanes de l'avenue des Platanes situées sur le domaine public ne sont pas protégés. Afin d'affirmer la protection de ce patrimoine paysager, il est proposé de les identifier dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée. Ces arbres sont ajoutés à la liste des arbres remarquables mentionnée dans le règlement écrit.

A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – ajout d'un arbre rue Charles de Gaulle

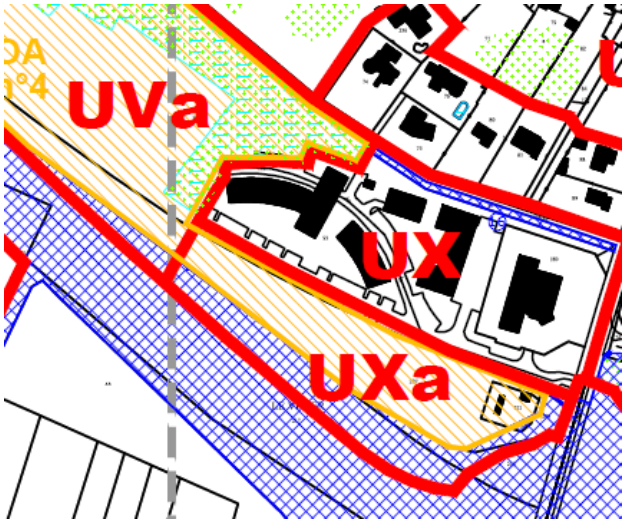




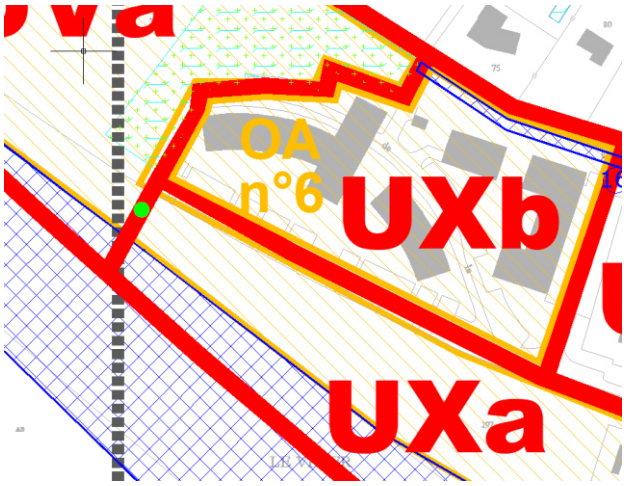
Justification :
Le poirier situé sur le domaine public rue Charles de Gaulle n'est pas protégé. Afin d'affirmer la protection de ce patrimoine paysager, il est proposé de l'identifier dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée. Cet arbre est ajouté à la liste des arbres remarquables mentionnée dans le règlement écrit.

A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – ajout d'un arbre rue de la Plaine



Arbre protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



Justification :
Le poirier situé sur le domaine public rue de la Plaine n'est pas protégé. Afin d'affirmer la protection de ce patrimoine paysager, il est proposé de l'identifier dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée . Cet arbre est ajouté à la liste des arbres remarquables mentionnée dans le règlement écrit.

B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

1. Erreurs ponctuelles

Dispositions générales – description des zones (3.2)

La zone UA référée au plan par l'indice UA et décomposée en ~~deux~~ trois secteurs UAa et UAb et UAc

Article UE 2 (titre de l'article)

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

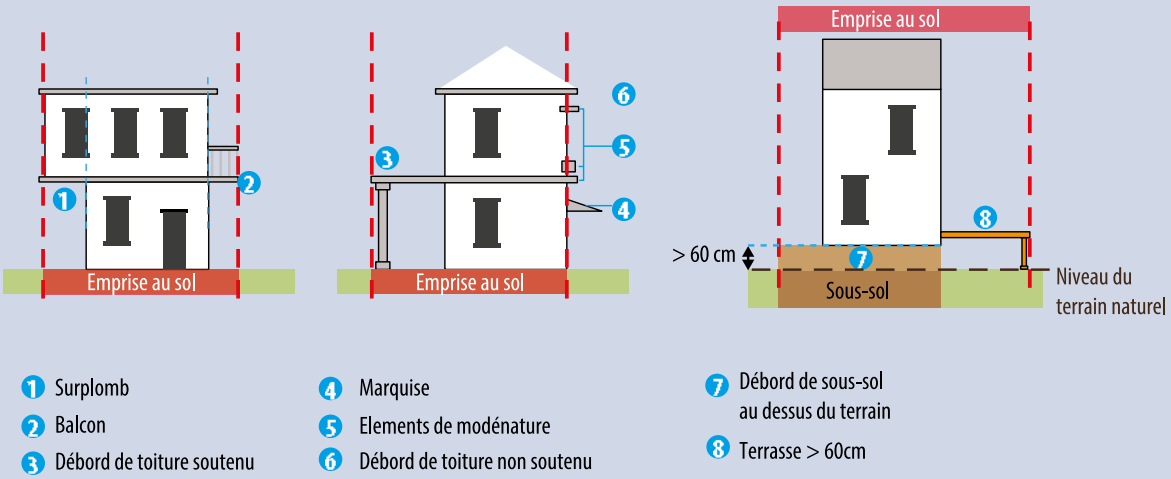
Justification :
Il s'agit d' oublis, les erreurs ponctuelles sont rectifiées.

2. Définitions

Définition de l'emprise au sol (LEXIQUE)

~~L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol des constructions en superstructures, exception faite des éléments architecturaux de façade, des débords de toiture, des balcons, locaux de collecte des déchets, des complexes d'isolation extérieure , des rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite et des annexes dont la surface totale cumulée n'excède pas 12 m² d'emprise au sol*.~~

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Justification :
La définition est remplacée conformément à celle du lexique national.

B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

3. Traitement des rez-de-chaussée actifs

LEXIQUE: axe commercial

Axe commercial : Voies dont la vocation des rez-de-chaussée est destinée exclusivement aux commerces et à l'artisanat, afin de maintenir la continuité du tissu commercial et de favoriser l'hypercentre en tant que pôle commercial de proximité. Sur cet axe, la transformation en rez-de-chaussée de surfaces d'artisanat et de commerces en une destination autre que l'artisanat et le commerce de proximité sera interdite.

Article 1 de la zone UA, UC, UX – occupations du sols interdites (1.2)

- Le long des linéaires des axes commerciaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme sont interdits : les changements de destination de rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerces vers une autre destination que l'artisanat et le commerce.

Article 12 de la zone UA, UC, UX – stationnement (12.2.5)

- Le long des linéaires des axes commerciaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme : pour les nouveaux locaux de moins de 100 m² de surface de vente à destination de commerces et/ou artisanat, il n'est pas fixé de règle. Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera ~~pas~~ exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de ~~50m²~~ 100 m² de surface de vente, toute tranche commencée étant due.

Justification :
La modification simplifiée a pour objectif de renforcer les règles concernant les linéaires commerciaux en interdisant le changement de destination tout permettant un assouplissement des obligations en matière de stationnement afin de favoriser l'implantation de nouvelles cellules commerciales.

B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

4. Les chemins et voies d'accès

Article 13 de la zone UA,UB et UC – traitement des espaces libres (13.4)

Les chemins d'accès et les voies d'accès interne à l'unité foncière doivent être traités en revêtement perméable

Justification :
Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, l'objectif est d'imposer des revêtements perméables également sur des surfaces souvent imperméabilisées.

Article 3 de la zone UA, UB, UC – accès (3.1)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- Un seul accès automobile par unité foncière est autorisé. La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à ~~3~~ 5 mètres

Justification :
Le nombre d'accès automobile par unité foncière est limité afin de préserver de vrais espaces perméables sur les terrains et afin de limiter les flux véhicules sur le domaine public. Par ailleurs, la largeur des accès est augmentée afin de permettre aux véhicules de pouvoir être réellement stationner dans les unités foncières.

Article 3 de la zone UA, UB , UC, UD,UE, UP, UX– Voirie (3.2.1)

- être aménagées de telle sorte qu'elles se raccordent à ~~ses~~ leurs deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. La création de voies nouvelles en impasse est interdite. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

LEXIQUE: définition de la voie

VOIE
La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies* ouvertes à la circulation générale, de statut public ou privé desservant au moins 3 logements à l'exception des pistes cyclables, sentiers, à partir desquels aucun projet d'aménagement ou de construction ne peut avoir un accès automobile.

Justification :
L'objectif est d'améliorer l'écriture des règles concernant les voies afin de faciliter l'instruction.

B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

5. Implantation et hauteur maximale des constructions annexes et des piscines

Article 6 de la zone UA, UB – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (6.2.3)

Au-delà de la bande de 20 mètres : les constructions annexes* ~~isolées~~ d'une superficie totale n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol* cumulée et d'une hauteur de 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ; il n'est pas fixé de règle

Article 7 de la zone UA, UB– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (7.4)

Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.

Justification :
Par souci de cohérence avec l'article 7 mentionné ci-dessous qui ne mentionne pas la notion d'annexes « isolées », cette notion est supprimée de l'article 6 pour les constructions situées au-delà de la bande de 20 mètres.

Article 7 toutes zones– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (7.4)

-La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de **4** ~~2,50~~ mètres par rapport aux limites séparatives *.
~~-La marge de retrait pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres~~

Justification :
Le doublon est supprimé et la distance des piscines par rapport aux limites séparatives est augmentée afin de limiter les vis-à-vis et les problèmes de nuisances engendrés par l'utilisation des piscines.

Article 8 Toutes zones, sauf UE et N – implantation des constructions les unes par rapport aux autres (8.1.2 ou UP 8.2.1 ou UV 8.1.3)

Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Aucun retrait n'est imposé entre annexes
Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et une piscine
Aucun retrait n'est imposé entre une annexe et une piscine.

Justification :
Un assouplissement des règles d'implantation des annexes et des piscines est proposé pour répondre aux besoins des habitants.

B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

5. Implantation et hauteur maximale des constructions annexes et piscine

Article 10 de la zone UV – hauteur maximale des constructions (10.2)

Les constructions annexes*: la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Justification :
La règle concernant la hauteur des constructions annexes en zone UV n'était pas mentionnée, il s'agit d'un oubli qui est corrigé dans le cadre de la modification simplifiée.

B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

6. Incitation à l'utilisation de matériaux biosourcés

Articles 15 Toutes zones - performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de biomatériaux, matériaux bio sourcés ou recyclés est préconisée en privilégiant les matériaux locaux ou régionaux ainsi que les bio matériaux labellisés.

Justification :
Dans une logique de sobriété énergétique et environnementale, il est proposé d'inciter à l'utilisation de bio matériaux dans la construction.

B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

7. Aspect extérieur des constructions

Articles 11 Toutes zones - aspect extérieur des constructions (11.2.4)

Capteurs solaires :
~~Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles~~. ~~Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage.~~
~~L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.~~
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou en toiture. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage. Ils seront de préférence posés sur le plan de toiture : sur les auvents, sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas, avancées de toiture. Ils devront être posés :
- soit en ligne horizontale à l'égout,
- soit dans l'alignement des percements.
S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils seront positionnés verticalement ou parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles.

Justification :
Les dispositions proposées permettent une implantation plus souple des panneaux solaires tout en garantissant une bonne intégration dans la construction et le paysage.

Articles 11 Toutes zones - aspect extérieur des constructions (11.1)

Climatiseurs, compresseurs, VMC et pompes à chaleur :
Des coffres pour les blocs climatisation, compresseur, VMC, pompes à chaleur sont imposés qu'ils soient visibles ou non du domaine public. Une bonne intégration par rapport à la façade de la construction est imposée.

Articles 7 Toutes zones - implantation par rapport aux limites séparatives (7.2)

Climatiseurs, compresseurs, VMC et pompes à chaleur :
Pour les constructions nouvelles et les constructions existantes, les coffres sont pris en compte dans le calcul de la distance de retrait par rapport à la limite séparative.

Justification :
Ces installations peuvent entrainer des nuisances notamment sonores aussi il est imposé que la distance de retrait s'applique à partir de ces installations posées parfois sur la façade de la construction existante et que des protections de type coffre soient installées pour en limiter les nuisances.

B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

7. Aspect extérieur des constructions

Articles 11 Toutes zones - aspect extérieur des constructions (11.4)

Clôtures sur rue :
Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.
La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture
Seuls les systèmes d'occultation naturellement végétalisés sont autorisés. ~~Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre au moyen d'échalas de bois, de teintes naturelles~~. La largeur de l'espace ajouré entre chaque partie pleine devra être de 3 cm minimum.

Clôtures en limite séparative :
Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur plein à condition d'être enduit ou en pierres apparentes.

Justification :
Des ajustements sont proposés concernant les clôtures afin de répondre aux besoins des habitants et éviter des installations non intégrées dans l'environnement.

Article 11 de la zone A- aspect extérieur des constructions (11.2.1)

Toitures :
En cas de pente, pour les constructions à destination de logement, celle-ci doit être comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

Justification :
La règle est précisée afin que celle-ci ne s'applique pas aux constructions agricoles.

Article 11 de la zone N- aspect extérieur des constructions (11.7)

Clôtures sur rue :
Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ~~ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive~~ ou d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive .
Les murs en pierres existants seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.

Clôtures en limite séparative :
Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ~~ou d'un mur en pierres apparentes~~
Les murs en pierres existants seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.

Justification :
En zone naturelle, l'objectif est de proposer des clôtures légères et végétales pour préserver les continuités écologiques. Les murs en pierre existants sont toutefois conservés.

B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

9. Stationnement

Article 12 toutes zones – stationnement (12.1 et 12.1.1)

Normes de dégagement :
Une distance de 6 mètres de dégagement est imposée pour toute place de stationnement créée.

Logements:
En cas d'extension des constructions à destination de logements : il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas créer de nouveau logement;
- Ne pas créer de surface de plancher supérieure à 40 m².

Si l'une ou l'autre des conditions n'est pas respectée, la règle générale s'applique

Les places de stationnement commandées sont interdites.

Justification :
Il est proposé des assouplissements pour les extensions des constructions existantes. Par ailleurs, des surfaces de dégagement sont à prévoir afin d'assurer un fonctionnement optimal des places de stationnement dans les unités foncières.

Article 12 de la zone A- stationnement (12.2.2 et 12.2.3)

Commerces :
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente, toute tranche commencée étant due.

Activités équestres :
Il est exigé 0,5 place de stationnement par box

Justification :
Les locaux de vente en direct et les activités de centre équestre entrainent des besoins en stationnement sous-estimés dans la zone A aussi il est proposé de mieux réglementer les stationnements nécessaires dans la zone

B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

10. Traitement des espaces libres, terrain naturel et terrain en pente

Article 13 toutes zones hormis la zone A – traitement des espaces libres (13.2)

Les revêtements des espaces de stationnement doivent être perméables.

Article 13 en zone A – traitement des espaces libres (13.2)

Les revêtements des espaces de stationnement doivent de préférence être perméables.

LEXIQUE : espace vert perméable et éco-aménageable

ESPACE VERT PERMEABLE DE PLEINE TERRE :
Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. ~~Sont inclus les espaces accessoires contribuant à l'aménagement desdits espaces et jardins (notamment les passages piétons dallés, bassins, pergolas).~~ Sont exclus les rampes d'accès, les surfaces de cheminement véhicules et piétons et les surfaces de stationnement perméables pour les véhicules..

ESPACE VERT ÉCO – AMÉNAGEABLE:
Les espaces verts éco-aménageable au sens du présent règlement sont les espaces verts sur dalle : espaces verts sur dalle de parking ou de sous-sol avec une épaisseur de terre végétale au moins de 60 centimètres. Sont exclus les rampes d'accès, les surfaces de cheminement véhicules et piétons et les surfaces de stationnement perméables pour les véhicules.

Justification :
Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, l'objectif est d'imposer des revêtements perméables également sur des surfaces souvent imperméabilisées.

B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

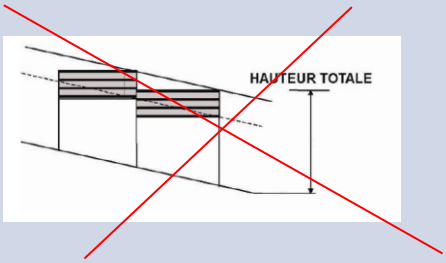
10. Traitement des espaces libres, terrain naturel et terrain en pente

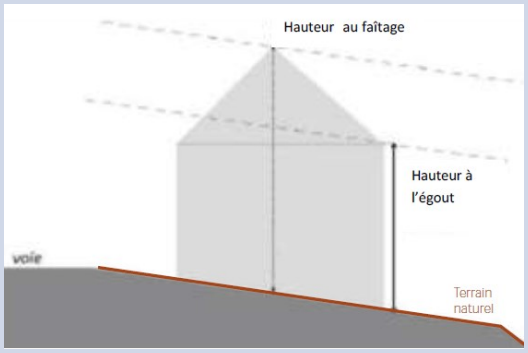
Article 13 toutes zones – traitement des espaces libres (13.2)

Les aménagements
La continuité du terrain naturel doit être assuré avec les terrains voisins, sauf si la construction nécessite une partie plane, dans cette hypothèse, la différence de niveaux avec les terrains voisins ne doit pas excéder 0,60 cm de hauteur.

Justification :
La règle concernant la continuité du terrain est précisée afin d'éviter des erreurs d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LEXIQUE: calcul de la hauteur pour les terrains en pente





Justification :
Le schéma expliquant le calcul de la hauteur en cas de terrain en pente était faux, aussi il est remplacé pour éviter des erreurs d'interprétation.