La mairie de DAVRON

Gally Mauldre
Communauté de communes

Mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Davron dans le cadre d'une déclaration de projet

Création d'activités économiques et agricoles dans le secteur de la Route Départementale 30

4. PADD modifié

Dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 août 2021

Espace Ville SCOP

Sommaire

Préambule 3

1/ Vivre dans un environnement naturel et paysager marqué par l'identité de la Plaine de Versailles 4

2/ Permettre l'accueil de nouveaux habitants sans étendre le village 5

3/ Assurer la protection de l'environnement et de la biodiversité 7

4/ Conforter les activités économiques existantes sur le territoire 8

5/ Valoriser le patrimoine et le caractère rural de la commune 9

6/ Améliorer les déplacements et les circulations 10

Cartes de synthèse des orientations 11

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal dans les vingt prochaines années. Il articule d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le volet réglementaire du PLU. Selon le code de l'urbanisme, le PADD :

- définit les orientations générales des politiques ;
    - d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme ;
    - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
    - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant l'habitat, les transports, les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs ;

- fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le contenu du PADD est établi sur les bases suivantes :

- Les objectifs de la municipalité et sa vision pour l'avenir du territoire ;

- La prise en compte du diagnostic, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses ;

- L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de Davron dans une perspective plus large, en s'inscrivant dans les orientations du SCOT Gally – Mauldre, lui-même compatible avec les orientations du SDRIF (schéma directeur de la Région Ile-de-France).

- Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'État ;

- La prise en compte des principes définis aux articles L.101-2, et L.151-5 du Code de l'urbanisme (en annexes) qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.

1 / Vivre dans un environnement naturel et paysager marqué par l'identité de la Plaine de Versailles

Davron est un territoire aux caractéristiques naturelles remarquables. Ce village, implanté en bordure d'espace boisé, le long du ru des Noues et dans le prolongement de la plaine de Versailles, présente un cadre de vie apprécié et recherché.

L'espace agricole couvre 83% du territoire de la commune et les bois en occupent 9%, offrant de larges ouvertures visuelles, emblématiques des paysages de la Plaine de Versailles. Le vallon du ru de Gally, qui creuse le relief sur la partie sud du territoire communal constitue une continuité écologique à préserver, et un ensemble paysager spécifique.

La préservation de ces grandes unités paysagères agricoles ou naturelles du territoire est un objectif fort.

OBJECTIFS

Protéger le grand paysage

- Préserver les étendues agricoles en contenant le village dans l'enveloppe urbaine existante et en autorisant les constructions agricoles si celles-ci s'intègrent qualitativement dans le paysage ;
- Préserver la frange boisée du parc et la ligne boisée du village au nord, à la rupture de pente du vallon du ru des Noues ;
- Conserver l'espace agricole entre le village et la zone économique ;
- Renforcer les structures végétales, haies et bosquets, qui maillent la plaine agricole ;
- Préserver les points de vue vers le village et la plaine agricole ;
- Maintenir des liens entre le village et la plaine agricole, avec des liaisons douces, des promenades, ou encore des ouvertures visuelles depuis les rues et chemins.

Valoriser les espaces verts participant à l'image du village

- Préserver la présence végétale dans le village ;
- Conforter et améliorer les transitions paysagères entre les espaces agricoles et les unités urbanisées du village et la petite zone mixte d'activités économiques ;
- Valoriser et aménager les entrées de village et ménager des transitions entre l'espace agricole et l'espace bâti.

Mener une réflexion sur la diversification de l'activité agricole

- Préserver les vergers.

2 / Permettre l'accueil de nouveaux habitants sans étendre le village

La volonté de l'équipe municipale est de préserver le caractère rural de Davron, et le cadre de la campagne de la Plaine de Versailles. Les personnes qui font le choix de s'installer à Davron sont en quête d'un cadre de vie qualitatif, rural et calme. Il s'agit donc de conforter l'identité du village tout en maintenant un équilibre démographique entre les générations. Le développement démographique doit donc s'en trouver harmonieux et progressif.

L'orientation retenue dans le PADD est la construction d'environ 35 nouveaux logements à l'échéance du PLU, soit dans les vingt prochaines années. Ces nouveaux logements correspondent à la traduction de l'objectif de la commune. L'accueil de nouveaux logements s'effectuera sans extension de l'espace urbain. Ils seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine soit par la réhabilitation de bâtiments existants, soit sur un site identifié d'environ 1 hectare à l'intérieur de la zone urbaine. Ce site est un espace libre peu occupé, qui présente des critères favorables pour l'accueil de logements. Ces nouveaux logements permettront le développement d'une offre diversifiée, garantissant la qualité architecturale et paysagère du village.

En admettant que le nombre de personne par ménage se maintiendra à 2,6, ces nouvelles constructions permettraient d'accueillir environ 90 nouveaux habitants à échéance des vingt prochaines années.

Modération de la consommation des espaces naturels et agricoles : le projet prévoit la consommation d'environ ~~1,2~~ 3,1 ha d'espaces naturels et agricoles afin de permettre la réalisation d'une opération de logements au sein de l 'espace urbain (9 800 m²), la réalisation d'une station d'épuration (1 000 m²) et l'extension du cimetière (1 000m²) et la réalisation d'un projet d'activités économiques et agricoles le long de la RD30 (19 000 m²).

- **Préserver** les espaces naturels et agricoles en maintenant les franges paysagères la Plaine et l'espace bâti ;
- **Permettre la transformation des corps de ferme et hangars** situés dans le village en logements ;
- **Garantir un aménagement qualitatif du site identifié** entre le village et le lotissement des Quatre Fermes**.** L'aménagement de ce site permettrait de créer une transition bâtie entre le bourg ancien et les extensions plus récentes. Il sera accompagné d'aménagements respectueux de l'implantation historique du village et mettant en valeur les formes urbaines ;
- **Préconiser des habitations dont le mode constructif s'inscrit dans les objectifs d'efficacité énergétique** et à faible empreinte écologique.

2 / Permettre l'accueil de nouveaux habitants sans étendre le village

- **Garantir un développement urbain respectueux** des caractéristiques de chaque quartiers :

Le cœur de village : le cœur de village traditionnel est composé d'un bâti parfois déjà assez dense, qui présente un caractère patrimonial assez marqué. Les parcelles sont de taille variable : petites parcelles déjà assez densément bâties, mais aussi grandes ou moyennes parcelles avec des jardins.
Conformément aux caractères des centres de villages ruraux, marqués par une certaine densité, l'objectif est de permettre une évolution vers une certaine forme de densification, mais en respectant les caractéristiques et l'esprit de la composition d'un cœur de village : maintien des cours et des jardins, hauteur limitée à deux niveaux, toitures à pentes traditionnelles, en privilégiant, pour les constructions nouvelles, la forme urbaine type « maison de village ».

Les quartiers d'habitations individuelles constitués dans le cadre d'opérations d'ensemble (Les quatre Fermes, le Clos Absolu): ce sont des quartiers marqués par une grande homogénéité du bâti. Ils doivent conserver leurs caractéristiques actuelles : préservation des jardins, de l'équilibre entre le bâti et le végétal… L'orientation retenue est une évolution douce, dans le respect des formes urbaines existantes. Cela se traduira par une possibilité d'extension des maisons existantes ainsi que l'installation de constructions annexes de manière maitrisée et encadrée.

Les quartiers d'habitation constitués de manière diffuse. Ce sont des quartiers constitués par des constructions « spontanées », réalisées au gré des divisions de parcelles. Ils assurent la transition entre le cœur de village traditionnel et la zone naturelle ou agricole qui entoure le village. Les parcelles sont de taille variable, avec des typologies de construction assez hétérogènes. L'orientation retenue est d'éviter une évolution vers une forme de densification qui risquerait de se traduire par des conséquences négatives pour le paysage, l'environnement et la qualité de vie. L'objectif est de garantir le respect des caractéristiques du quartier et des paysages environnants : conservation d'une proportion de jardins, d'arbres ou d'arbustes, instauration de marges de retrait pour assurer la préservation des vues et garantir l'ensoleillement, création d'accès et d'espaces permettant un stationnement aisé des voitures sur les parcelles.

3 / Assurer la protection de l'environnement et de la biodiversité

Le territoire de Davron compte des milieux naturels et écologiques permettant l'existence d'une faune et d'une flore locales riches, et d'une biodiversité de qualité, caractéristique de la Plaine de Versailles.

Un des objectifs du PADD est de mettre des moyens en œuvre pour protéger cette biodiversité et la fonctionnalité des milieux écologiques.

OBJECTIFS

- **Améliorer la qualité de l'eau** du ru des Noues en maîtrisant le ruissellement et en menant un contrôle efficace de l'assainissement autonome ;
- **Renforcer les structures végétales**, planter des haies et bosquets entre les parcelles permettant de réguler l'écoulement des eaux de bassin versant ;
- **Garantir la sauvegarde** et l'amélioration du fonctionnement des zones humides ;
- **Protéger le parc boisé de Wideville** qui abrite une faune et une flore diversifiée ;
- **Limiter la consommation d'énergie** pour les constructions nouvelles pour réduire leur impact environnemental (choix des matériaux, isolation, énergies renouvelables, orientation climatique).

4 / Conforter les activités économiques existantes sur le territoire

Quelques activités économiques sont implantées sur le territoire communal. L'activité la plus importante se trouve dans une petite zone située près de la RD30, à la limite est du territoire communal, près de Feucherolles et Chavenay. La pérennité des entreprises, agricoles et artisanales présentes est souhaitée.

OBJECTIFS

- **Pérenniser et développer de façon maîtrisée l'implantation des activités** et maintenir l'activité agricole dans le secteur de la RD30 ;
- **Définir un périmètre dans lequel sont maîtrisées les implantations des constructions** tout en améliorant l'intégration dans l'environnement et en maintenant des continuités agricoles ;
- **Soutenir la requalification de la RD 30** et ses abords, et réaménager le carrefour en limite de Chavenay et Feucherolles pour garantir une sécurité maximale ;
- **Permettre l'implantation d'activités** dans le village compatibles avec la vocation résidentielle et agricole à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

5 / Valoriser le patrimoine et le caractère rural de la commune

Le village de Davron a préservé son caractère rural ancien avec ses fermes et granges, ses maisons rurales édifiées en pierres calcaires, les murs de propriétés, le lavoir, l'église. Les formes bâties ont été peu transformées et la structure d'origine du village et de son enveloppe urbaine est largement préservée.

Il en résulte un atout incontestable que la commune entend conserver en priorité, celui d'un village aggloméré, qui épouse la forme du relief et se fait discret dans le paysage.

Dans ce contexte, la structure ancienne du village ainsi que son patrimoine architectural, représenté à la fois par des éléments bâtis et des éléments du petit patrimoine rural, sont à préserver.

OBJECTIFS

- **Préserver les fermes et granges** en tant qu'éléments structurants du patrimoine communal ;
- **Protéger les murs** comme autres éléments structurants du village ;
- **Protéger les éléments remarquables** (patrimoine bâti et éléments de petit patrimoine rural) ;
- **Permettre les réhabilitations** de bâti ancien tel que des granges ou des corps de ferme, dans le respect de leur qualité architecturale et de leur portée patrimoniale ;
- **Préserver les petits espaces publics** du bourg ;

6 / Améliorer les déplacements et les circulations

Davron est accessible depuis les RD 307 et 30, par des voies communales qui se poursuivent en rues du village puis au-delà, en chemins ruraux.
Le village, éloigné des axes de déplacement routiers, est préservé des nuisances liées au transit. Cependant, des difficultés de circulation et de stationnement sont relevées au sein du bourg en raison des ruelles étroites et de l'absence de stationnement public. La circulation dans ces rues est un facteur d'insécurité pour les différents usagers, agriculteurs et résidents.

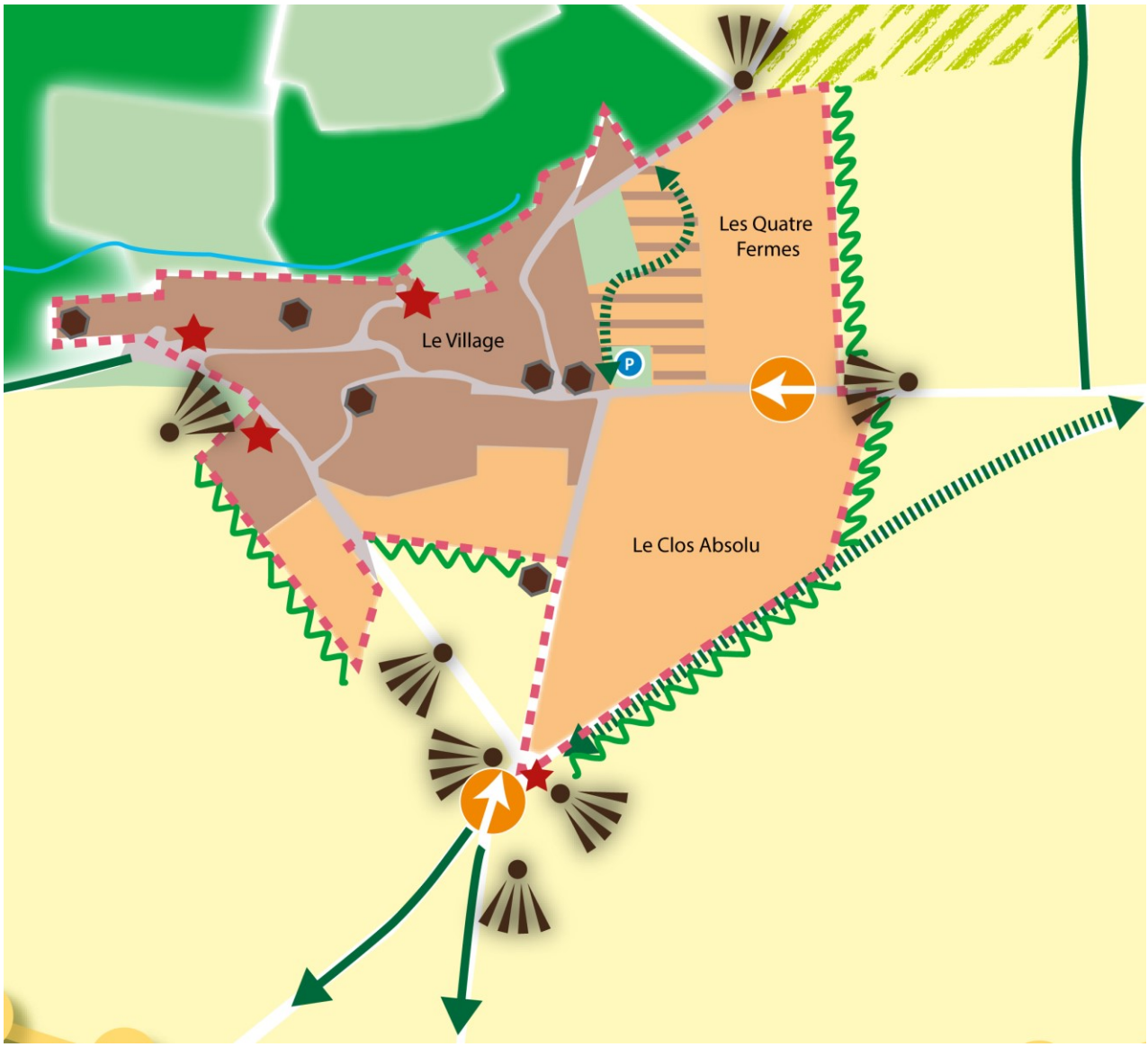
Par ailleurs, un certain nombre de chemins qui sillonnent l'ensemble du territoire communal sont à valoriser dans le cadre d'un plan de déplacement global incluant les usages équestres. En favorisant les circulations douces (pédestres, cyclistes et équestres), ils sont un moyen de relier les différents espaces du territoire communal : le village, le hameau au bord de la RD30, le secteur du coteau du ru de Gally et de les relier au réseau départemental de circulations douces.

OBJECTIFS

- **Réorganiser la circulation et les stationnements** le long des rues dans le village ;
- **Réaliser des aménagements simples**, redonner un caractère plus convivial au centre-bourg en plaçant le piéton en position privilégiée par rapport à la voiture ;
- **Prévoir les stationnements** nécessaires sur le site de projet ;
- **Renforcer le maillage des chemins et les circulations dites «douces »** à l'échelle du centre-bourg et à l'échelle du territoire communal. Plusieurs actions sont à mener en ce sens :
    - Mettre en valeur les chemins du village vers la plaine agricole ;
    - Réaliser un chemin autour du village ;
    - Préserver les chemins ruraux ;
    - Associer les boucles de promenade aux différents circuits ;
    - Relier le village au futur réseau de pistes cyclables.

CARTE D’ORIENTATIONS

CARTE D'ORIENTATIONS : ZOOM SUR LE VILLAGE



LÉGENDE

1 Vivre dans un environnement naturel et paysager marqué par la plaine de Versailles

- Espace boisé et bosquet à protéger
- Espace de prairie et/ou enherbé à protéger
- Espace agricole à protéger et exploitations agricoles à conforter
- Verger à préserver
- Entrée de village à mettre en valeur
- Transition entre les espaces urbanisés et la plaine agricole à préserver
- Point de vue remarquable à protéger

2 Permettre l'accueil de nouveaux habitants sans étendre le village

- Limite de l'enveloppe urbaine actuelle
- Évolution douce des constructions existantes. Préserver les formes urbaines et conserver l'équilibre entre maison et jardin
- Secteur de projet : permettre la réalisation de nouvelles constructions en continuité avec le bourg ancien et les extensions du village
- Accompagner les réhabilitations de bâti

3 Assurer la protection de l'environnement et de la biodiversité

- Continuité agricole à assurer
- Alignement d'arbres, haie…à préserver
- Le fond de vallée du ru de Gally à préserver
- Cours d'eau à entretenir

4 Conforter les activités économiques existantes sur le territoire

- Activité économique à conforter ou à développer
- Implantation d'une nouvelle activité économique non nuisante
- Activité économique en lien avec l'activité agricole à développer
- Abords de la RD30 à requalifier

5 Valoriser la patrimoine et la caractère rural de la commune

- Préserver la forme traditionnelle du village et favoriser l'accueil de nouvelles constructions de type maisons de village là où les opportunités se présentent
- Patrimoine bâti à protéger

6 Améliorer les déplacements et les circulations

- Améliorer la circulation et le stationnement au sein du village
- Conserver et mettre en valeur les chemins vers la plaine agricole
- Chemin à créer ou à aménager
- Projet d'espace de stationnement