



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

**Réunion d'examen conjoint
8 avril 2021**



1. Le choix de la procédure

OBJECTIF

Permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général qui porte sur une **activité économique** et un **hameau agricole** dans le secteur de la RD 30 à Davron.

CHOIX DE LA PROCÉDURE

Aujourd'hui, le PLU ne permet pas la réalisation d'un tel projet.

La commune a donc décidé de mettre en œuvre une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une Déclaration de Projet qui, conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, prévoit la possibilité **d'ajuster le document d'urbanisme pour 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.**

1. Le choix de la procédure

LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ENTRAÎNE :

1. La réduction de la zone Ac sur la partie avant du site de projet au profit d'une zone UAE (activités économiques), afin de permettre l'implantation d'une activité économique.
2. Un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ac1 est créé au sein de la zone agricole sur la partie arrière du site afin de permettre le développement du « hameau agricole ».
3. L'espace boisé classé est supprimé sur l'ensemble du site de projet, représentant une superficie d'1,9 hectare.

Or une réduction, même mineure, d'une zone naturelle ne peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification.

Ainsi, la commune a décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Suite à la consultation de la MRAE, la réalisation d'une évaluation environnementale s'est avérée nécessaire.

L'évaluation environnementale a été réalisée et la MRAE a rendu son avis.

2. Un projet d'intérêt général

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

1. **Il contribuera au développement d'activités économiques et agricoles innovantes**, valorisantes pour le territoire respectueuses de l'environnement, pourvoyeuses d'emplois.
2. L'activité de création de dispositifs médicaux est une réponse directe à la **lutte contre la dépendance nationale en matière de production de matériels médicaux**.
3. La partie arrière du site doit permettre l'implantation potentielle **d'au moins trois jeunes agriculteurs locaux** dont l'activité est en pleine croissance.
4. Ces nouvelles activités, **porteuses d'attractivité** pour le territoire, seront **pourvoyeuses d'emplois**, et visent à la relocalisation de l'emploi, notamment agricole, sur le territoire.
5. Ce projet permet la **valorisation d'un site mutable**, aujourd'hui largement enfriché.

2. Un projet d'intérêt général

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

6. **Ce site se trouve par ailleurs à proximité directe des sites de culture** des agriculteurs (moins de 2 km) intéressés par le projet.
7. Le projet agricole contribue au **développement des circuits courts**.
8. Le projet dans son ensemble est conçu suivant **un modèle résilient**, durable, visant à limiter au maximum les impacts sur l'environnement.
9. Enfin, le site est situé **à l'écart du village** de Davron, et des secteurs urbanisés à vocation résidentielle principale.

3. Présentation du site

Localisation du site :



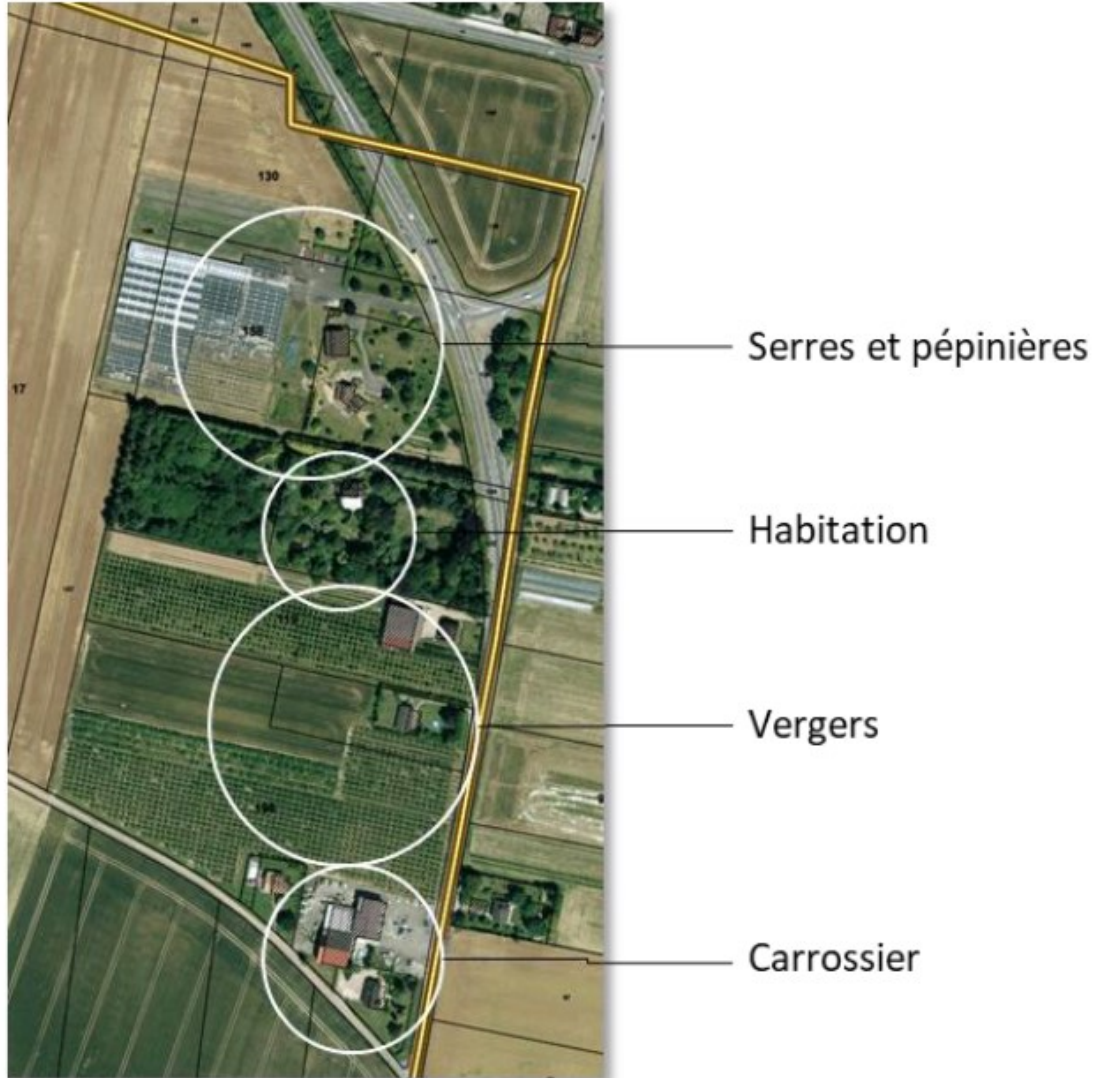
- Le projet sera implanté dans la commune de Davron, située dans la Communauté de communes de Gally-Mauldre, à 20km de Versailles et 14 km de Saint-Germain-en-Laye



- Le site de projet se trouve au nord est du territoire, en limite de Feucherolles, le long de la RD 30.
- Il est a proximité directe d'activités existantes, et éloigné des secteurs d'habitat.

3. Présentation du site

Localisation du site :



4. Caractéristiques principales du projet

Le choix du site :

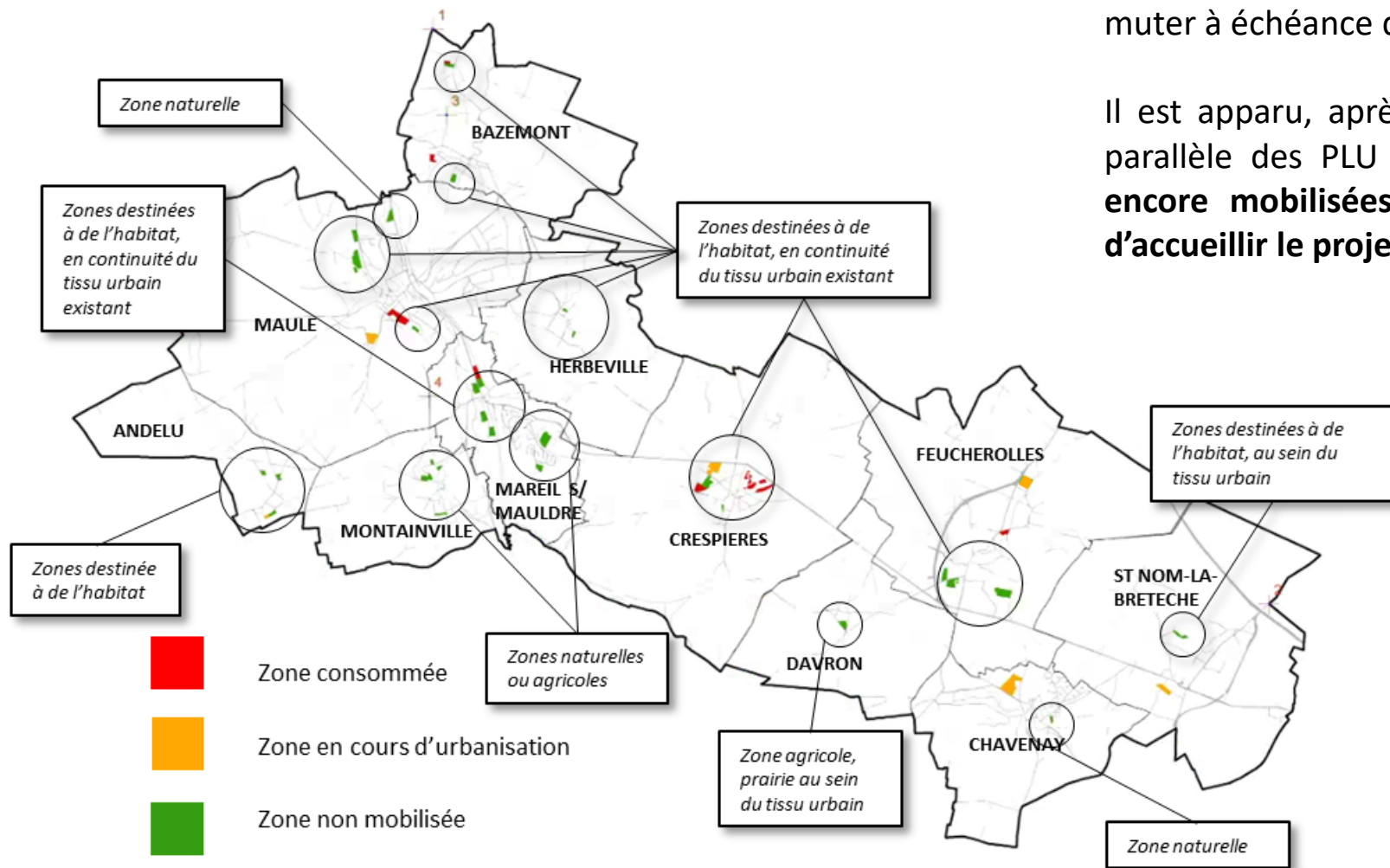


Le site s'inscrit dans la volonté de renforcer la **dynamique économique locale**, tout en s'appuyant sur le réseau et les circuits déjà existants a contribué à élire le site le long de la RD30 pour implanter le projet économique mixte, alliant activités artisanale, industrielle et agricole.

4. Caractéristiques principales du projet

Le choix du site :

État des zones potentiellement mutables du SCoT



Le SCoT identifie un certain nombre de parcelles pouvant muter à échéance du SCoT (2030).

Il est apparu, après une analyse fine de chacun des sites, en parallèle des PLU des communes, qu'aucune des zones non encore mobilisées (en vert sur la carte) n'est en capacité d'accueillir le projet concerné par la présente procédure






Le site acquis par la SAFER et la CCGM représente une **opportunité rare** sur le territoire.

Le site étant **maîtrisé par la puissance publique** (ou parapublique) la mise en œuvre de ce projet est largement maîtrisée et concertée avec les différentes parties prenantes.

4. Caractéristiques principales du projet

Organisation générale du projet :

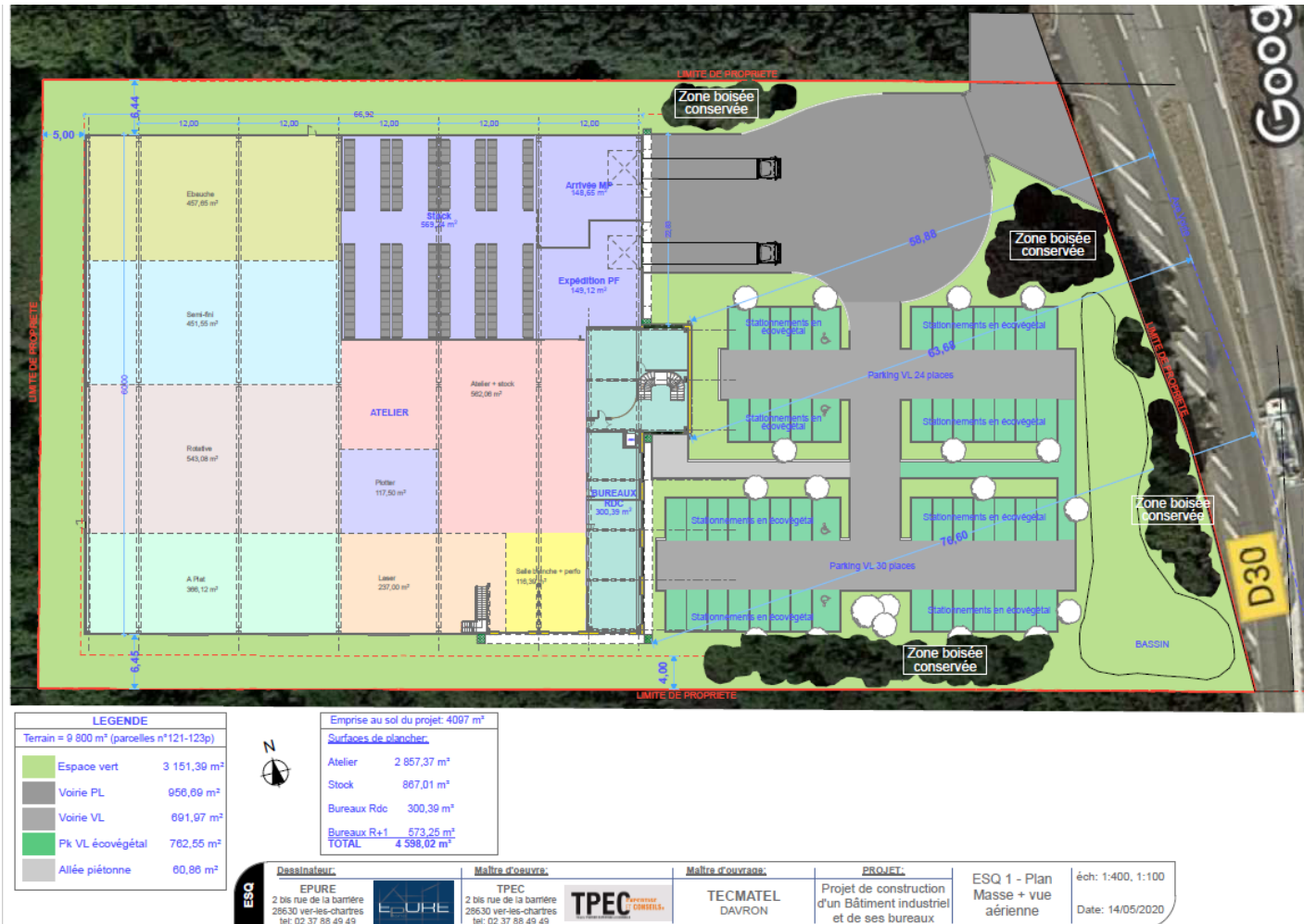


-  Périmètre du projet
-  Espace de stationnement
-  Cour rurale
-  Zone de circulation, dégagement
-  Accès

4. Caractéristiques principales du projet

Le projet d'activité liée à la création de dispositifs médicaux :

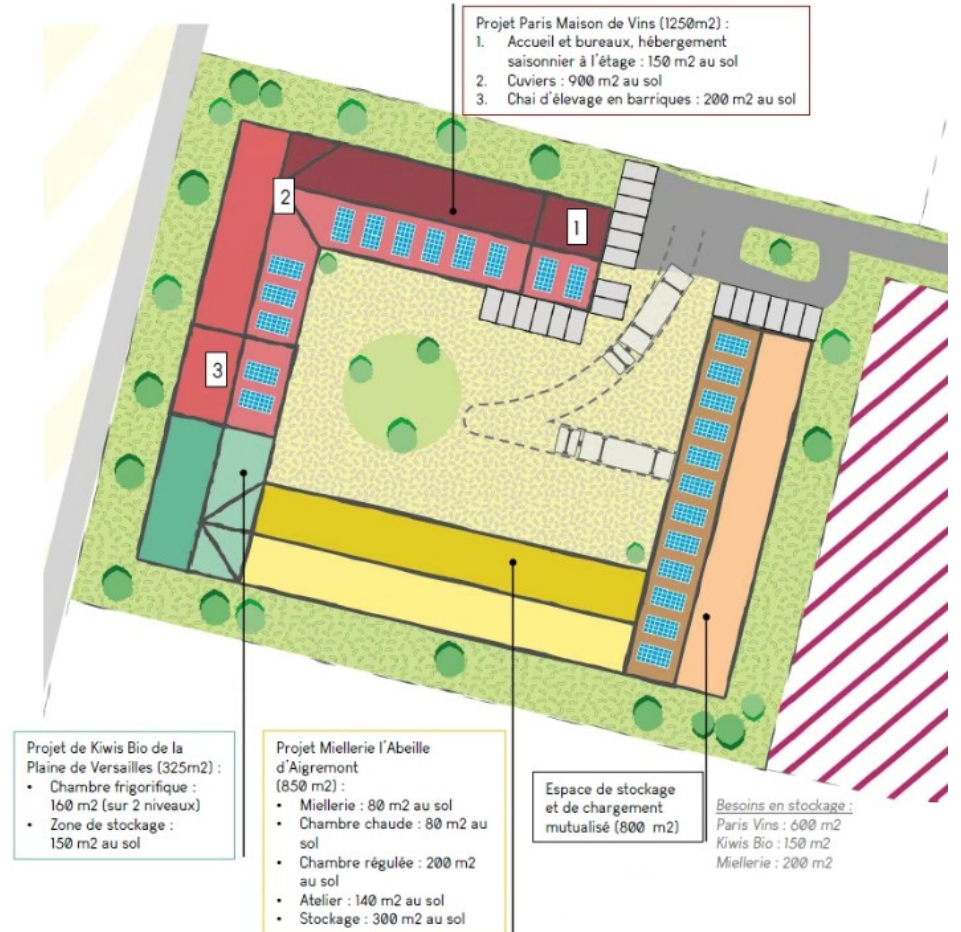
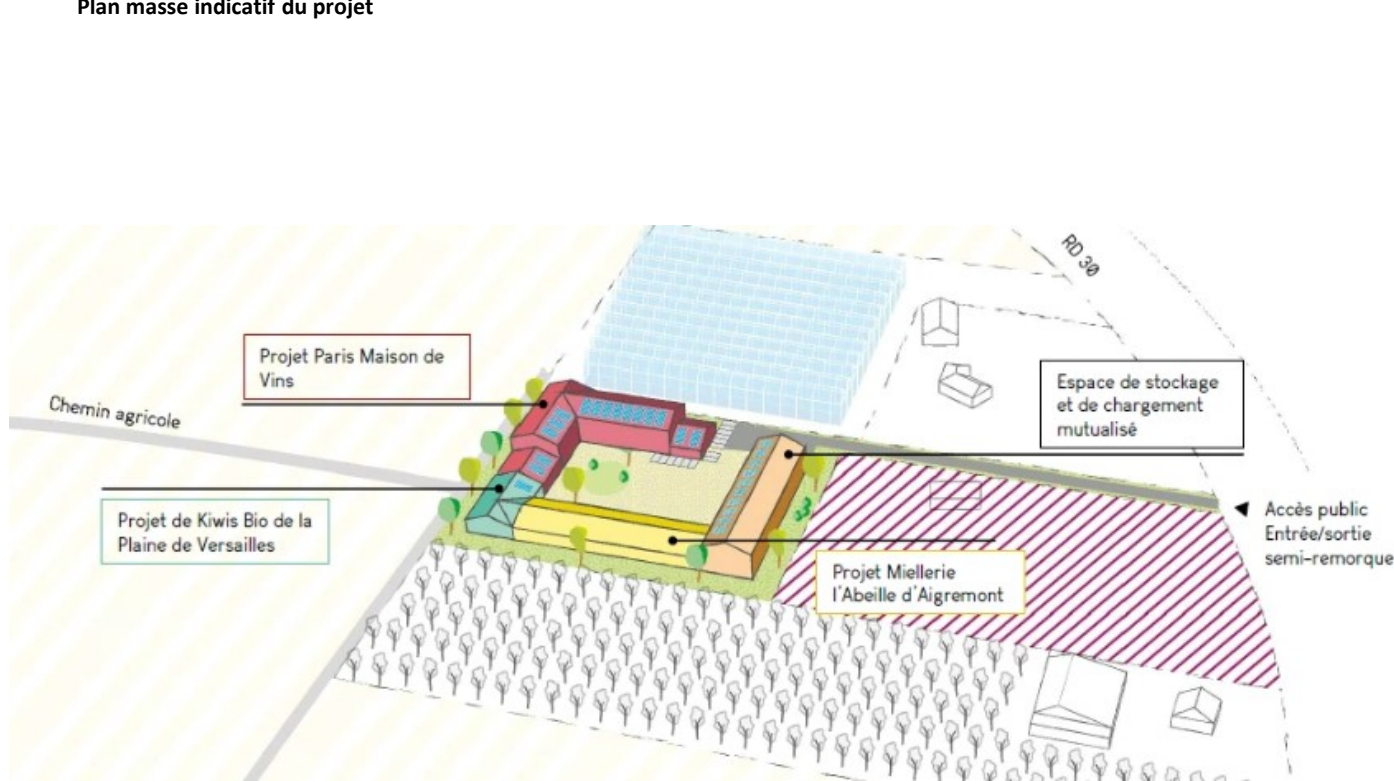
Plan masse indicatif du projet



4. Caractéristiques principales du projet

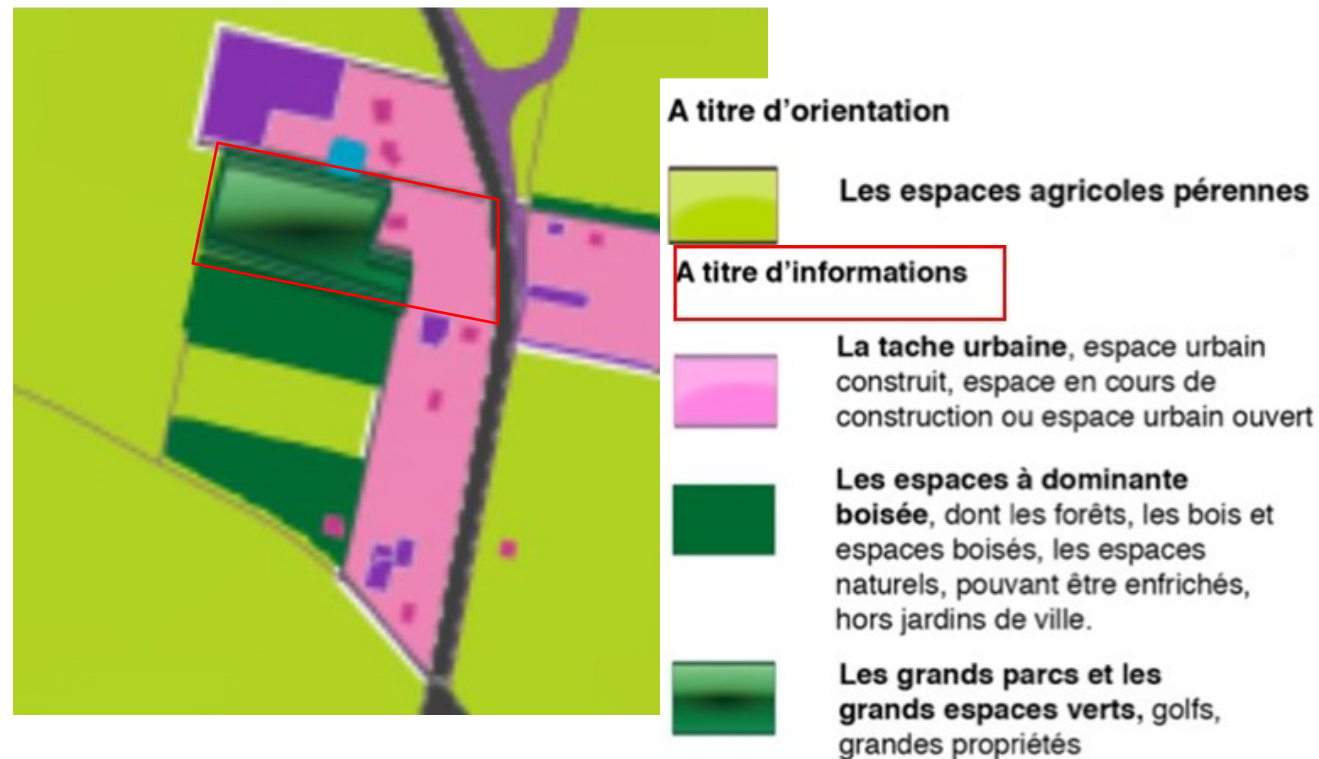
Le projet d'activités agricoles :

Plan masse indicatif du projet



5. Prise en compte des documents supra-communaux

Prise en compte du SCOT :



5. Prise en compte des documents supra-communaux

Prise en compte du SCOT :



Adopté en février 2015 le SDRIF fixe les orientations du développement régional à l'horizon 2030.

Il identifie :

- La partie avant du site de projet est considérée (à titre d'information, et non à titre d'orientation) au titre du SCoT comme **un espace urbain construit**;
- La partie arrière du site de projet est identifiée (également à titre d'information) par le SCoT comme « **grand parcs et grands espaces verts, golfs, grandes propriétés** ».

5. Prise en compte des documents supra-communaux

Prise en compte du SCOT :

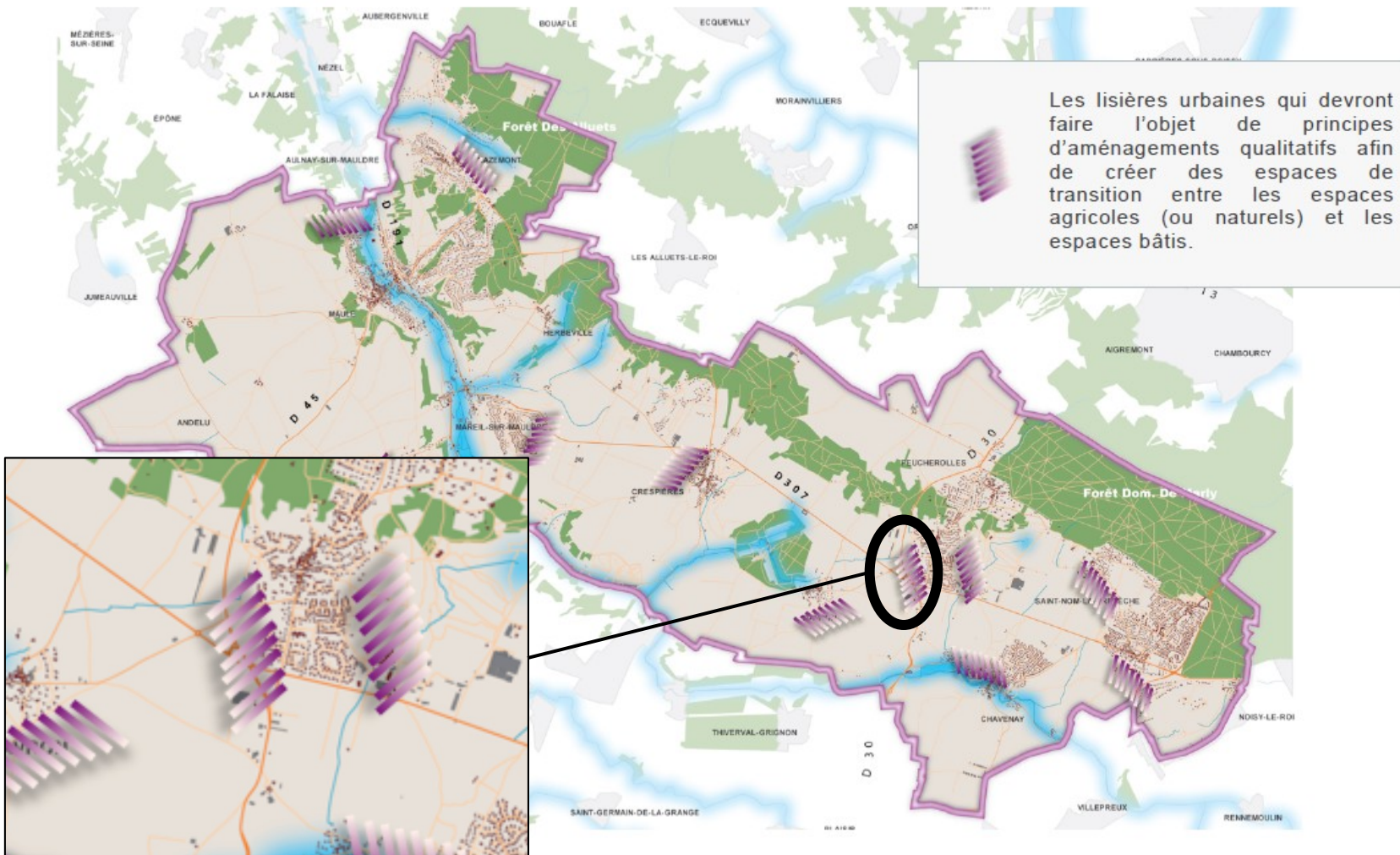


- Par ailleurs, le SCOT identifie une enveloppe maximale de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui s'élève à 64 ha, dont 20 ha dédiés à l'activité économique.
- De plus, le SCOT prévoit pour les communes une marge de manœuvre de 11 hectares pour gérer leurs lisières urbaines. Le projet agricole s'inscrit en lisière urbaine et entre donc dans cette enveloppe laissée aux communes.

5. Prise en compte des documents supra-communaux

Prise en compte du SCOT :

Carte des lisières urbaines à préserver et valoriser



Dans le cadre du SCOT, les lisières urbaines sont constructibles :

- Dans la limite de l'enveloppe de **11 ha** accordée aux communes par le SCOT ;
- Dans le respect **des lisières urbaines** identifiées sur la carte du DOO ou des pourtours des espaces bâtis, pour lesquels il existe des opportunités d'aménagement;
- Dans le respect des principes d'aménagement des lisières agri-urbaines définis par le SCOT ;
- Dans le respect des principes d'aménagement de ces lisières et des **outils d'urbanisation** prescrits par le SCOT et déclinés dans les PLU (OAP...) ;

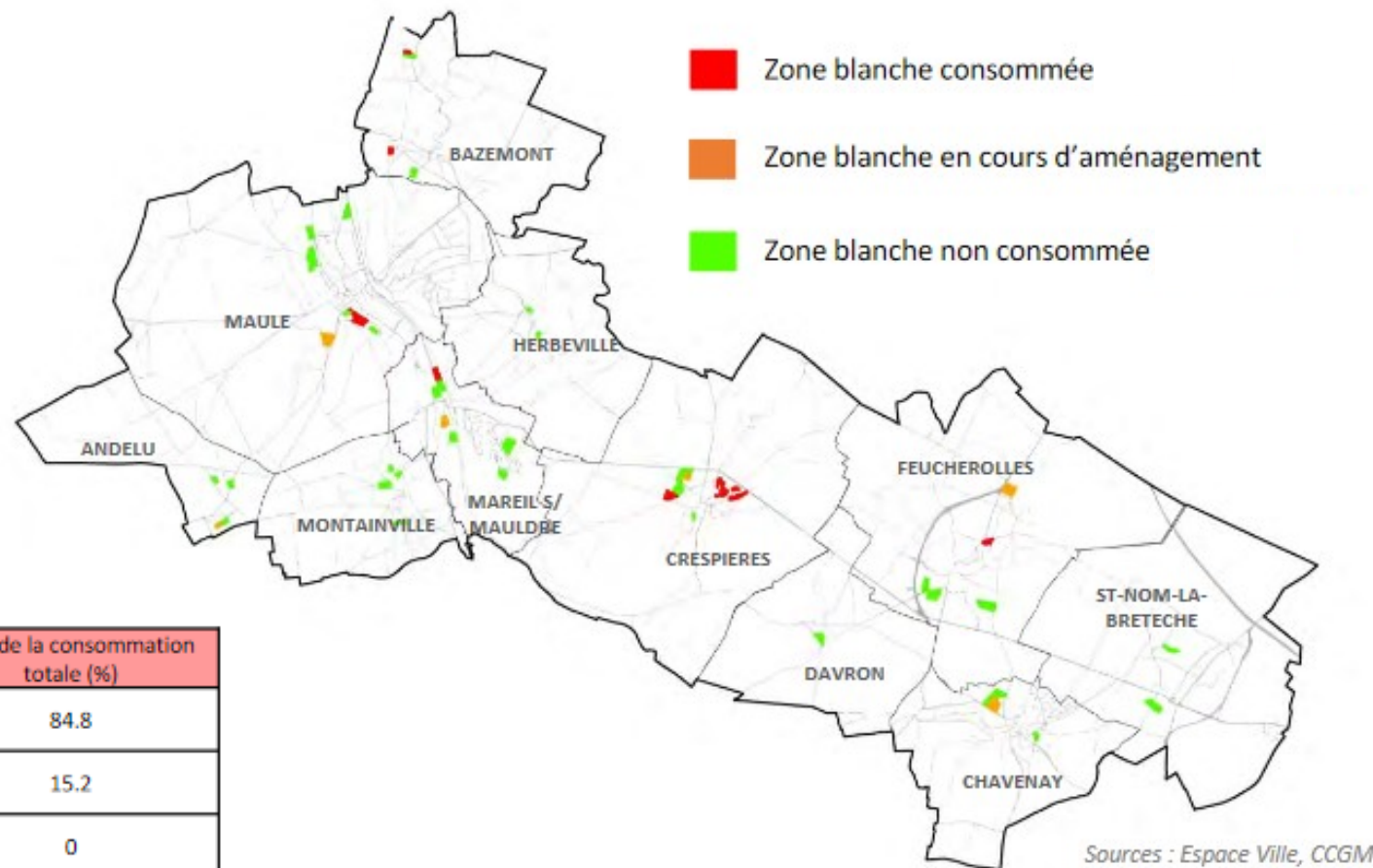
Si ces conditions sont remplies, les communes sont parfaitement en droit d'urbaniser ces lisières urbaines, et ce en cohérence avec le SCOT.

5. Prise en compte des documents supra-communaux

Prise en compte du SCOT : POINT SUR LE BILAN DE CONSOMMATION DU SCOT

- Le SCOT identifie une enveloppe maximale de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui s'élève à 64 ha, dont 20 ha dédiés à l'activité économique.

Bilan de consommation des « zones blanches » (zooms communaux en annexe)



Synthèse de la consommation de l'espace depuis 2015

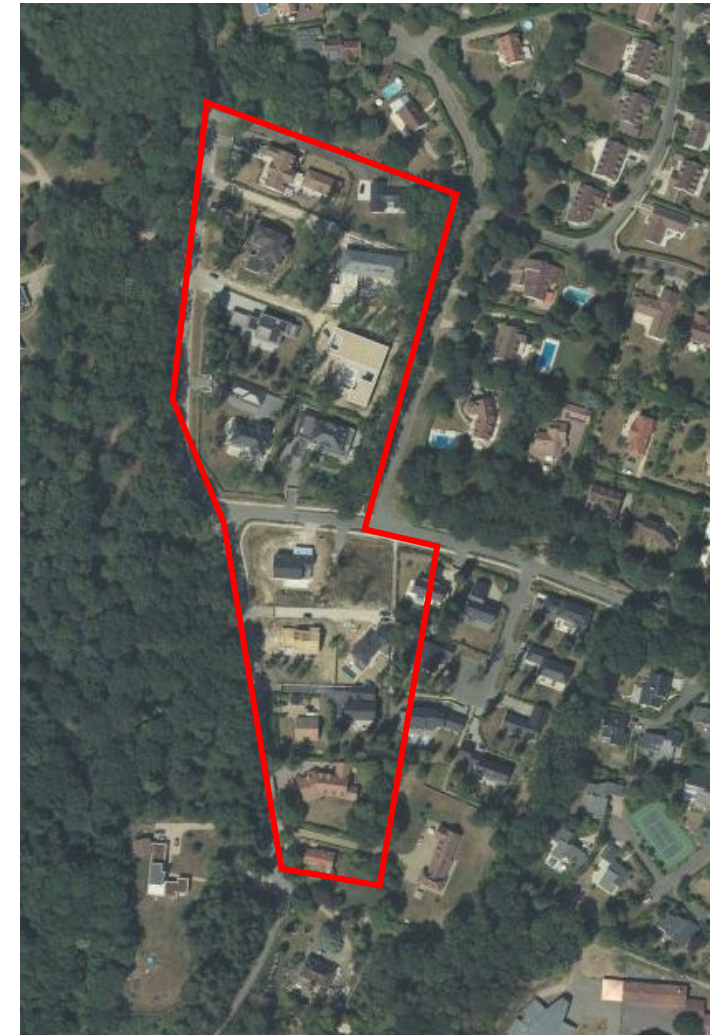
	Hectares	Part de la consommation totale (%)
Surface consommée à destination de logements	20,2	84.8
Surface consommée à destination d'activités	3,8	15.2
Surface consommée à destination d'équipements	0	0
TOTAL	25	100

5. Prise en compte des documents supra-communaux

Prise en compte du SCOT : POINT SUR LE BILAN DE CONSOMMATION DU SCOT

- le SCOT prévoit pour les communes une marge de manœuvre de 11 hectares pour gérer leurs lisières urbaines. Le projet agricole s'inscrit en lisière urbaine et entre donc dans cette enveloppe laissée aux communes

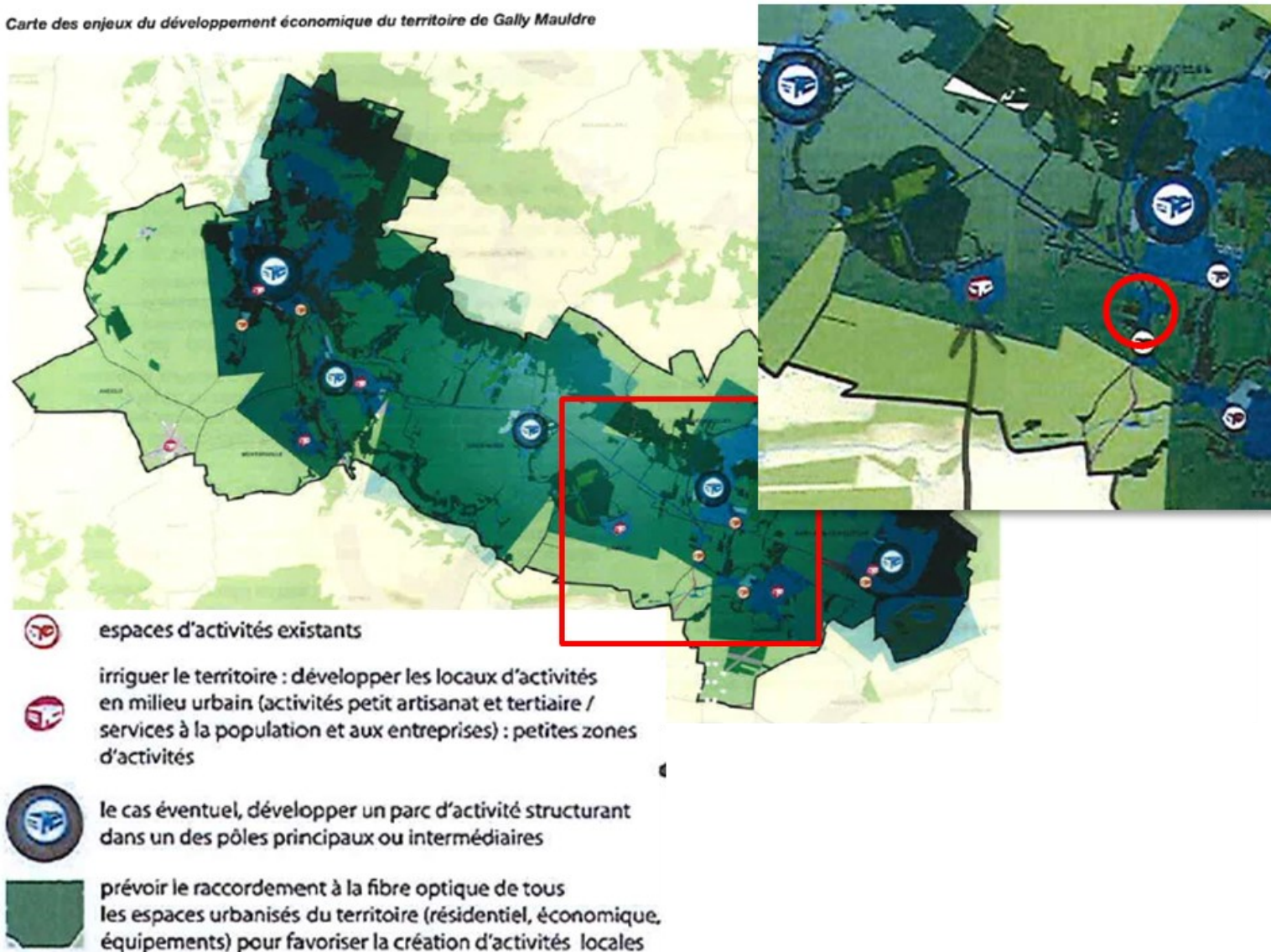
→ Seul un secteur de 2,2 ha à Feucherolles a été consommé dans cette enveloppe de 11 hectares



5. Prise en compte des documents supra-communaux

Prise en compte du SCOT :

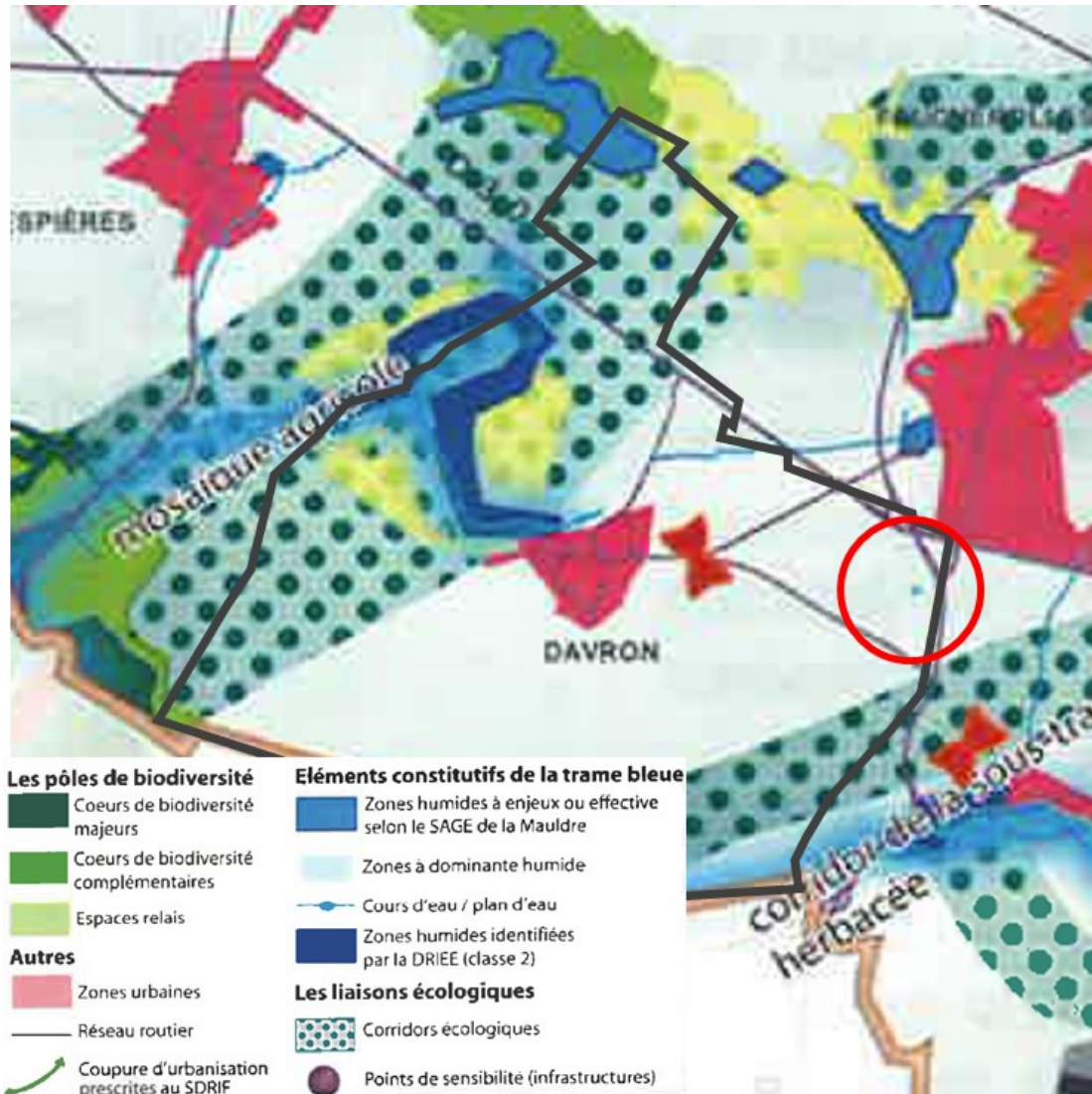
Carte des enjeux du développement économique du territoire de Gally Mauldre



- Le SCOT contient également un certain nombre **d'orientations du point de vue du développement économique**.
- Davron est considérée comme un **petit pôle de développement pouvant accueillir de « petites zones d'activités »**.
- Le site de projet s'inscrit en continuité des espaces d'activités existants identifiés par le SCOT, et à proximité directe de **Feucherolles, identifiée comme pôle pouvant développer un parc d'activités structurant**.
- Le projet s'inscrit complètement dans l'atteinte des objectifs fixés par le SCOT, à savoir **l'augmentation du nombre d'emplois** sur le territoire, **l'augmentation du nombre d'emplois agricoles**, le **renforcement des polarités du territoire** et le **développement de l'économie tertiaire qualifiée**.

5. Prise en compte des documents supra-communaux

Prise en compte du SCOT :

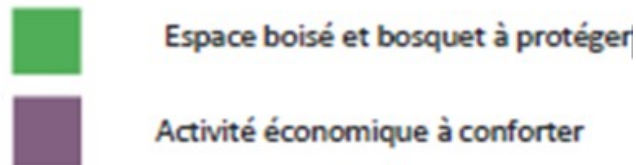
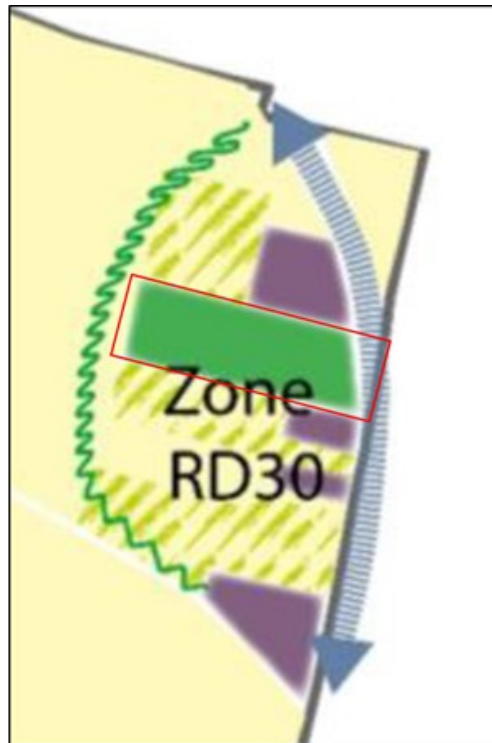


- Le projet n'aura pas d'impact sur les éléments de trame verte et bleue et les pôles de biodiversité identifiés par le SCOT, et ne va pas à l'encontre des objectifs déclinés dans ce document.

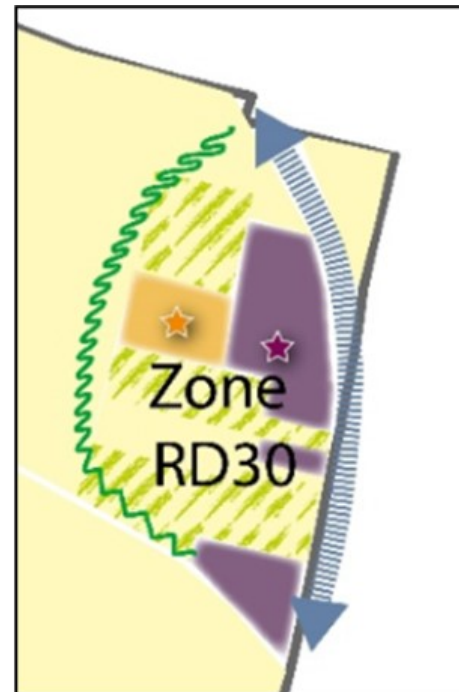
6. Présentation des dispositions du PLU ajusté

Évolution du PADD :

AVANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ



APRES LA MISE EN COMPATIBILITÉ



Aussi, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace sont ajustés pour prendre en compte la consommation engendrée par le projet dans le cadre du PLU :

« 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 (1 000 m²) **et la réalisation d'un projet d'activités économiques et agricoles le long de la RD30 (19 000 m²)** ».

6. Présentation des dispositions du PLU ajusté

Création d'une OAP :

Le long de la RD30 se trouve un espace présentant un potentiel pour le développement d'activités économiques et agricoles, en continuité des activités déjà existantes. Le terrain a une superficie d'1,9 hectare.

L'objectif est de parvenir à un projet qui, tout en répondant aux besoins des entreprises, s'insère qualitativement dans l'environnement et dispose d'une forte qualité paysagère.



Périmètre de l'OAP



Partie Ouest du terrain destinée à accueillir une ferme agricole coopérative regroupant de jeunes producteurs locaux.



Partie Est du terrain destinée à accueillir une activité économique destinée à la production de matériel médical (pansements connectés), non polluante et non nuisante.



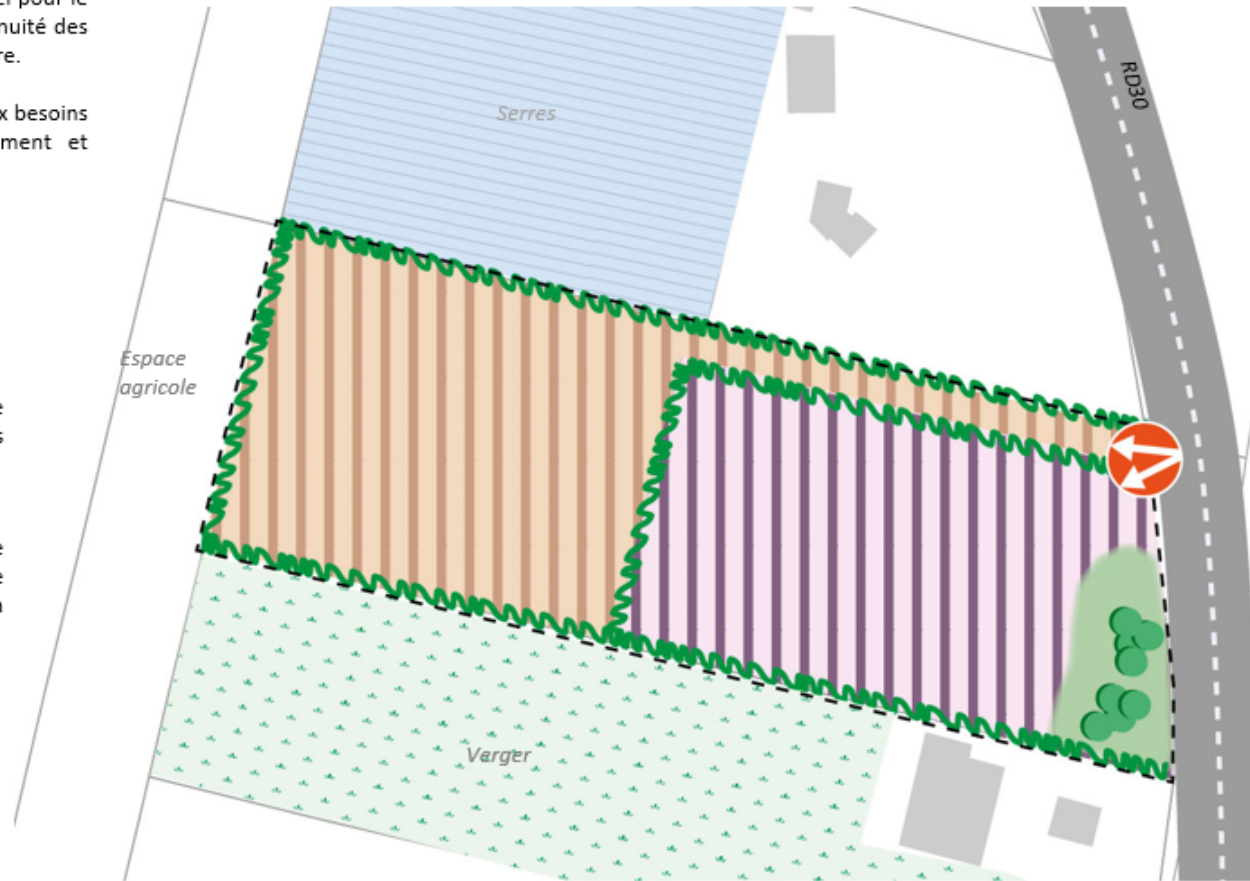
Transition boisée à préserver en vis-à-vis de la RD30



Transition paysagère boisée à assurer entre les deux parties du projet et avec les espaces environnants



Principe d'accès



6. Présentation des dispositions du PLU ajusté

Évolution du zonage :

AVANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ



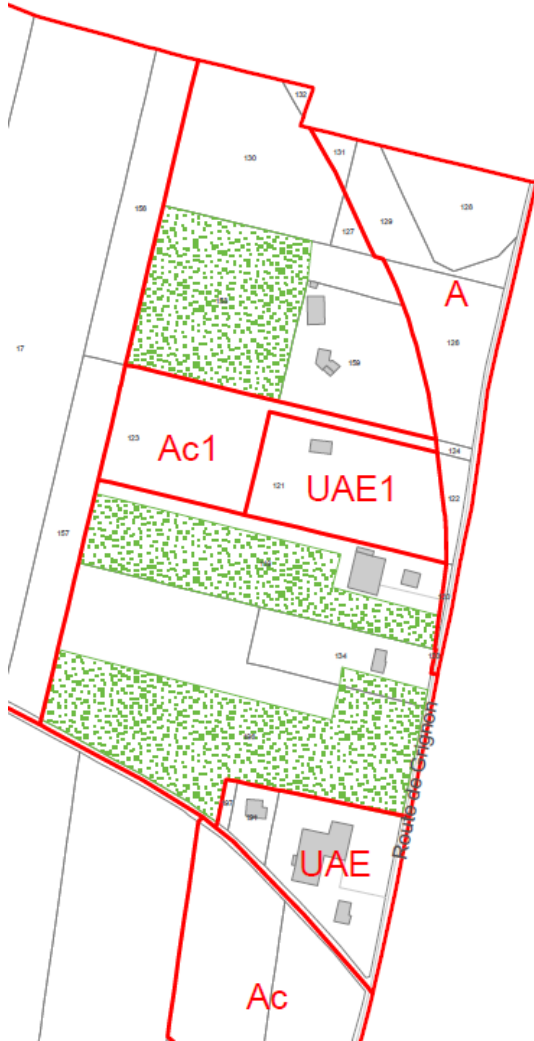
Quatre évolutions sont apportées au plan de zonage :

1. La zone **UAE** est défini sur la partie avant du périmètre du site de projet
2. Un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) (Ac1)** est créé sur la partie arrière du site de projet afin de permettre l'implantation du « hameau agricole ».
3. L'**espace boisé classé** (identifiée au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme) est supprimé sur l'ensemble du site, pour permettre la réalisation du projet.

6. Présentation des dispositions du PLU ajusté

Évolution du zonage :

APRES LA MISE EN COMPATIBILITÉ

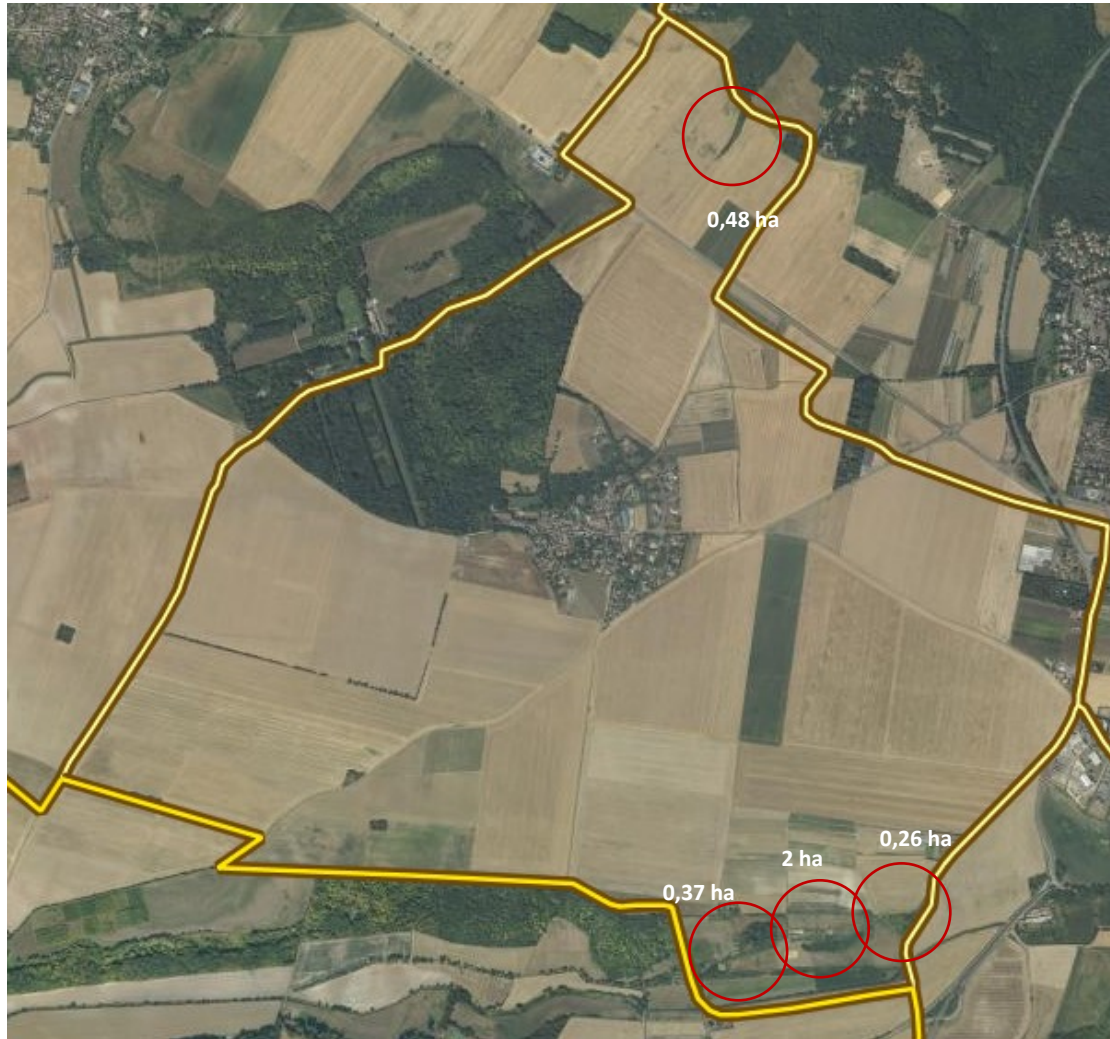


Quatre évolutions sont apportées au plan de zonage :

1. La zone **UAE** est défini sur la partie avant du périmètre du site de projet
2. Un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) (Ac1)** est créé sur la partie arrière du site de projet afin de permettre l'implantation du « hameau agricole ».
3. L'**espace boisé classé** (identifiée au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme) est supprimé sur l'ensemble du site, pour permettre la réalisation du projet.

6. Présentation des dispositions du PLU ajusté

Évolution du zonage :



Quatre évolutions sont apportées au plan de zonage :

4. 3,1 hectares d'espaces boisés classé sont créés sur le territoire communal pour compenser la protection supprimée sur le site de projet.

Zonage avant la mise en compatibilité du PLU :

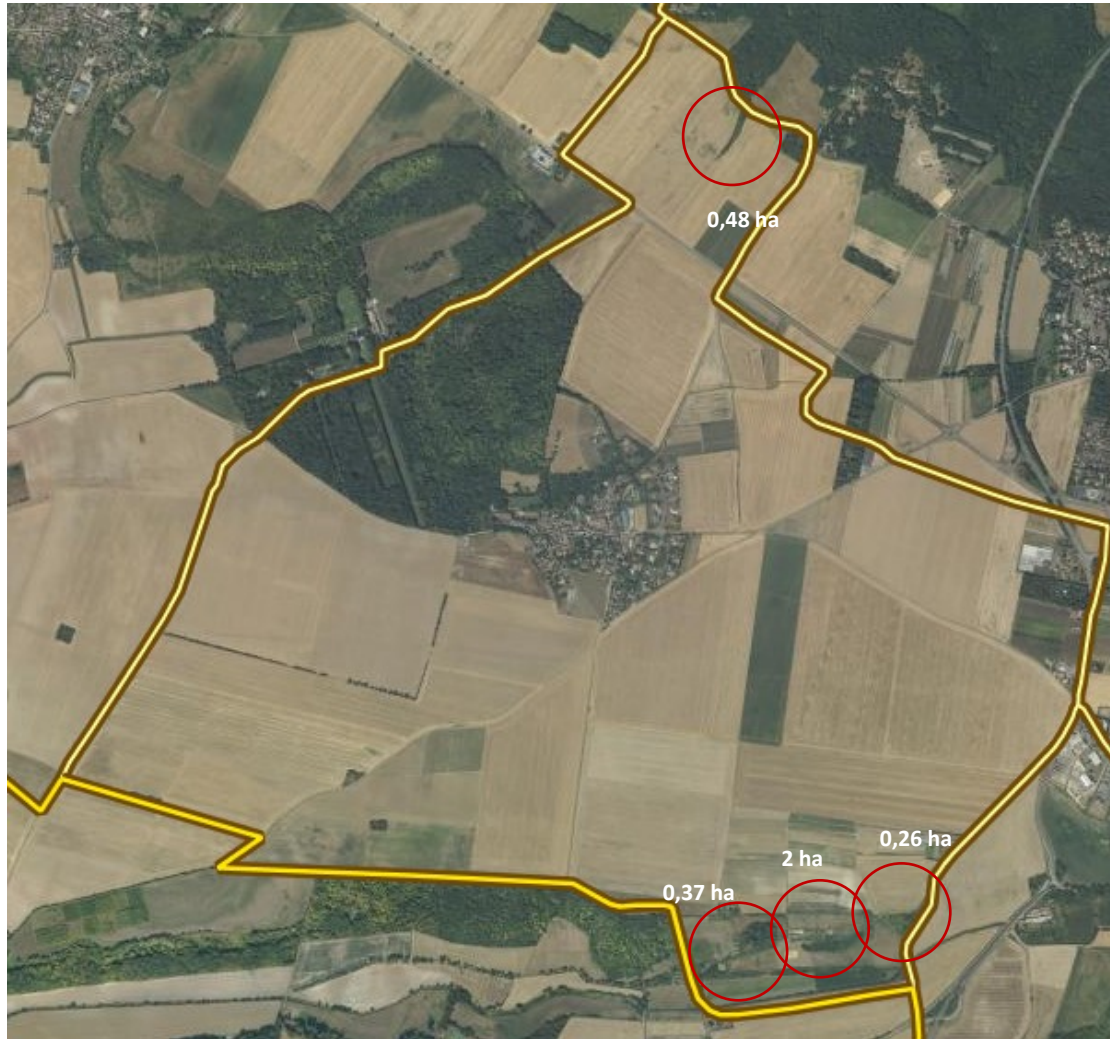


Futur zonage suite à la mise en compatibilité du PLU :



6. Présentation des dispositions du PLU ajusté

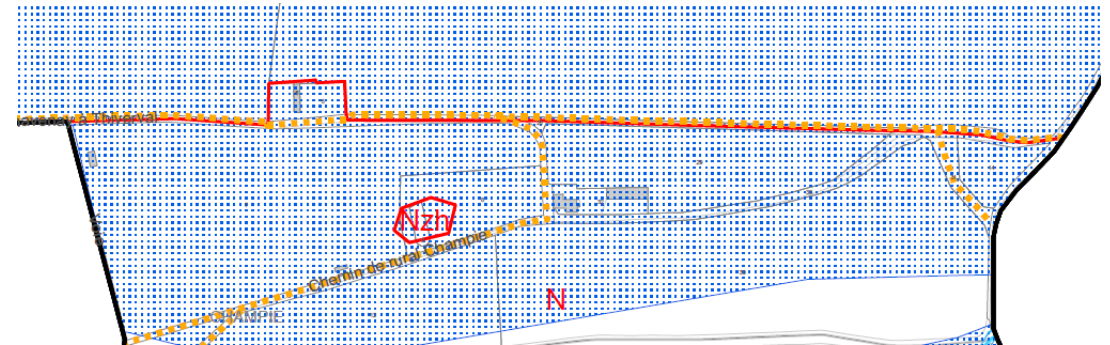
Évolution du zonage :



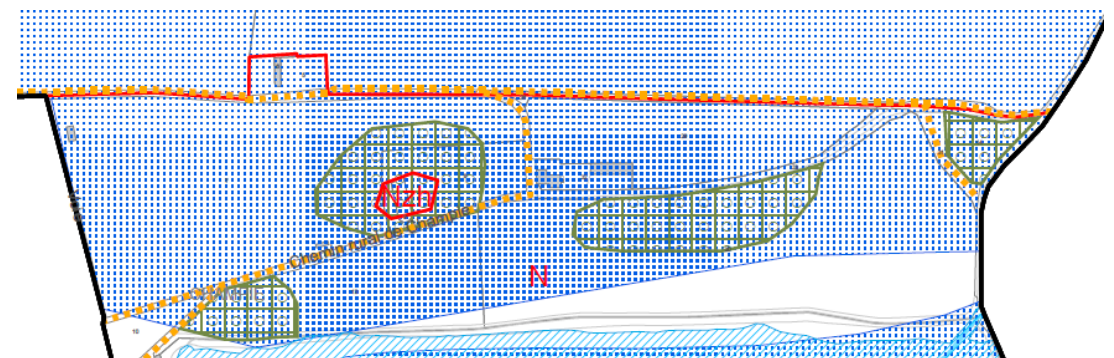
Quatre évolutions sont apportées au plan de zonage :

4. 3,1 hectares d'espaces boisés classé sont créés sur le territoire communal pour compenser la protection supprimée sur le site de projet.

Zonage avant la mise en compatibilité du PLU :



Futur zonage suite à la mise en compatibilité du PLU :



6. Présentation des dispositions du PLU ajusté

Évolution du règlement de la zone UAE :

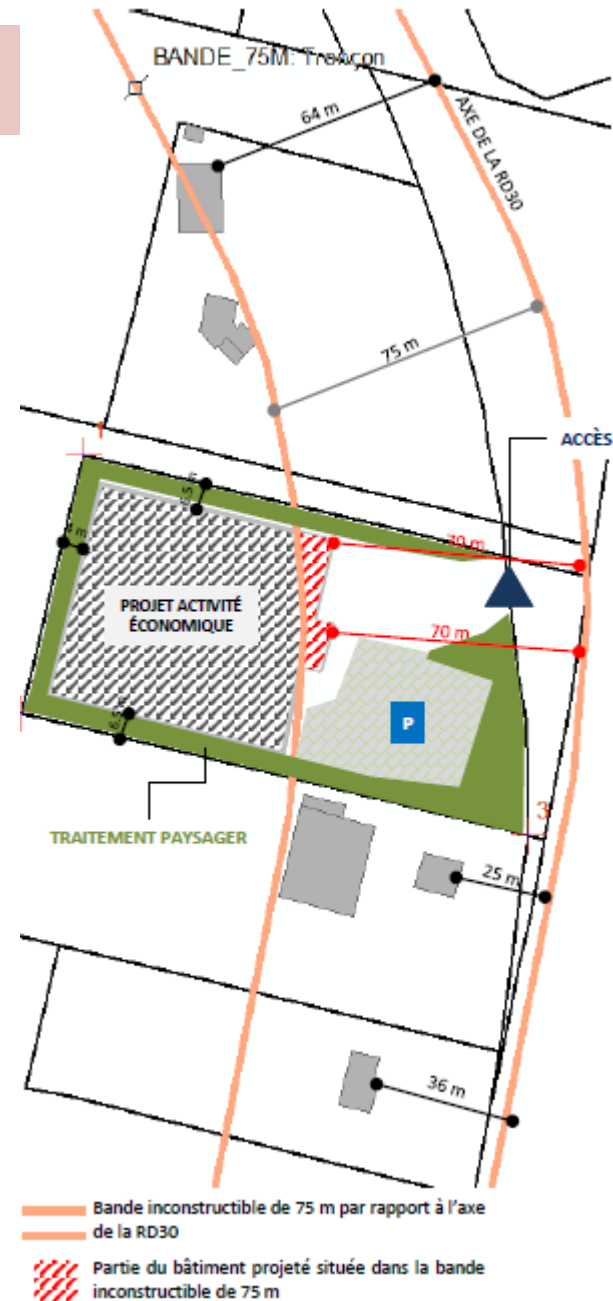
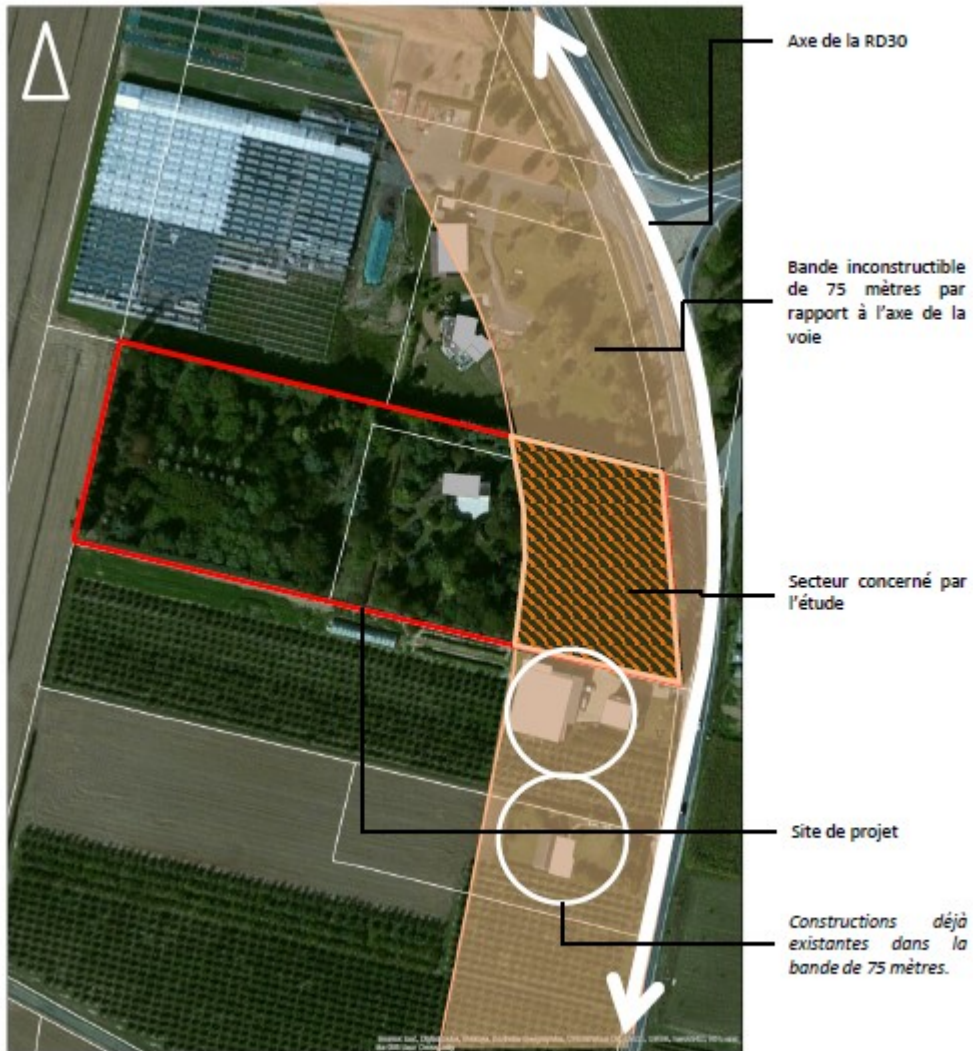
	Proposition de modification
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	<i>Autorisation des constructions à destination d'industrie uniquement dans le secteur UAE1.</i>
EMPRISE AU SOL	Zone UAE : L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière. Zone UAE 1 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 45 % de la surface de l'unité foncière.
STATIONNEMENT	Industrie : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.

6. Présentation des dispositions du PLU ajusté

Évolution du règlement de la zone Ac1 :

	Proposition de modification
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	<i>Autorisation des constructions à destination d'exploitation agricole uniquement dans le STECAL Ac1.</i>
EMPRISE AU SOL	Dans la zone Ac : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière. Dans la zone Ac1 : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la surface de l'unité foncière

7. Étude entrée de ville



Une dérogation à l'inconstructibilité effective dans une bande de 75 m de part et d'autre de la RD 30 au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme est instaurée au titre de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme sur le terrain concerné par le projet d'implantation d'une entreprise de fabrication de dispositifs médicaux.

7. Suite de la procédure

