



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**

5. Étude loi Barnier

**Dossier enquête publique
Mai 2021**

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. ANALYSE DU SITE

- a) Localisation
- b) Description du site et de son environnement
- c) Présentation du projet

2. JUSTIFICATIONS DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD30, AU REGARD DES CRITÈRES FIXÉS PAR LES ARTICLES L111-6 À L111-8 DU CODE DE L'URBANISME

- a) Nuisances
- b) Sécurité et accessibilité
- c) Qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages

CONCLUSIONS

INTRODUCTION

La route départementale RD 30 est classée comme voie à grande circulation sur l'ensemble de son linéaire traversant Davron.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre des articles L 111-6 à 8, 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 d'entrée Nord-Est du territoire communal, destiné à accueillir de nouvelles activités économiques et agricoles, est ainsi concerné par la bande d'inconstructibilité.

Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en œuvre, dans les documents d'urbanisme, des outils garantissant une qualité des projets aussi bien du point de vue de l'architecture, du paysage, des accès que de la sécurité.

Cette étude vise à justifier des règles d'implantation des constructions différentes de celles induites par l'application des dispositions de 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 RD 30.

Les dispositions de l'article L. 111-6 à 8 s'appliquent aux abords de cette voie sur l'ensemble de son parcours à travers le territoire communal sur les secteurs non urbanisés.

Rappel du Code de l'Urbanisme

Article L111-6

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 L111-7

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 L111-8

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.

1. ANALYSE DU SITE

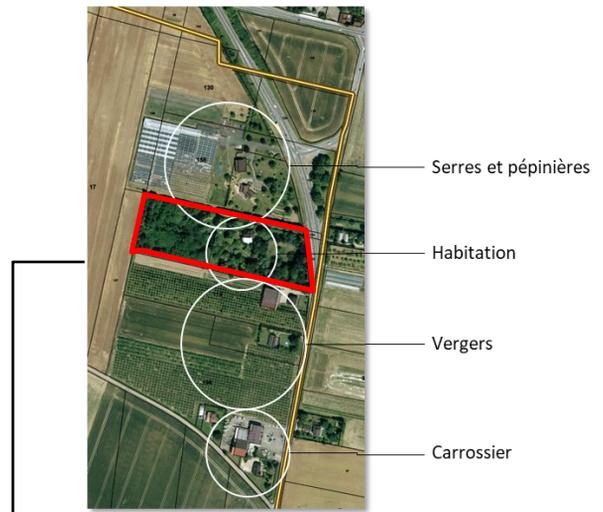
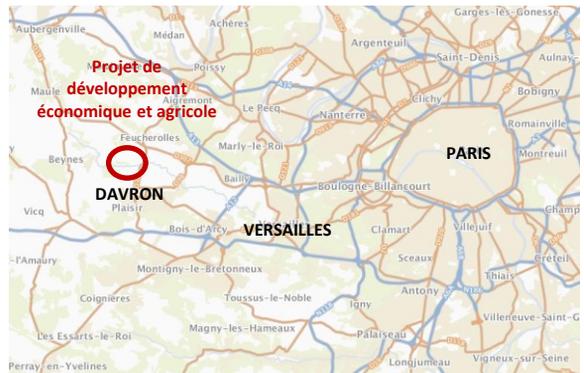
Localisation

Le site concerné par le projet est localisé à l'est de la commune, en entrée de ville, le long de la route départementale 30 (qui va de Plaisir à Poissy). Des activités économiques et des habitations (pour la plupart liées à l'activité) sont implantées le long de la RD30, à proximité du site concerné par le projet. Il s'agit d'une carrosserie et d'activités agricoles (vergers et serres).

Le site de projet d'une superficie d'environ 1,9 ha est bordé à l'est par la RD 330. Au nord sont implantées des serres et pépinières, ainsi que deux habitations liées à cette activité. Au sud du site est planté un verger, et l'habitation liée à cette culture, et à l'ouest, la plaine agricole.

Le site visé par le projet n'a pas d'affectation particulière. Y est implantée une maison construite au début des années 1960 actuellement peu entretenue. Le terrain est classé en zone agricole dans le PLU mais n'est pas cultivé. Il est en effet occupé par un boisement enrichi et non entretenu, qui s'est développé dans les années 1980-1990, du fait de ce manque d'entretien.

Le choix de ce terrain pour la réalisation du projet de développement économique et agricole a notamment l'intérêt de redonner une fonction à un site dont la valeur environnementale et paysagère est peu élevée.



1. ANALYSE DU SITE

Plan de localisation

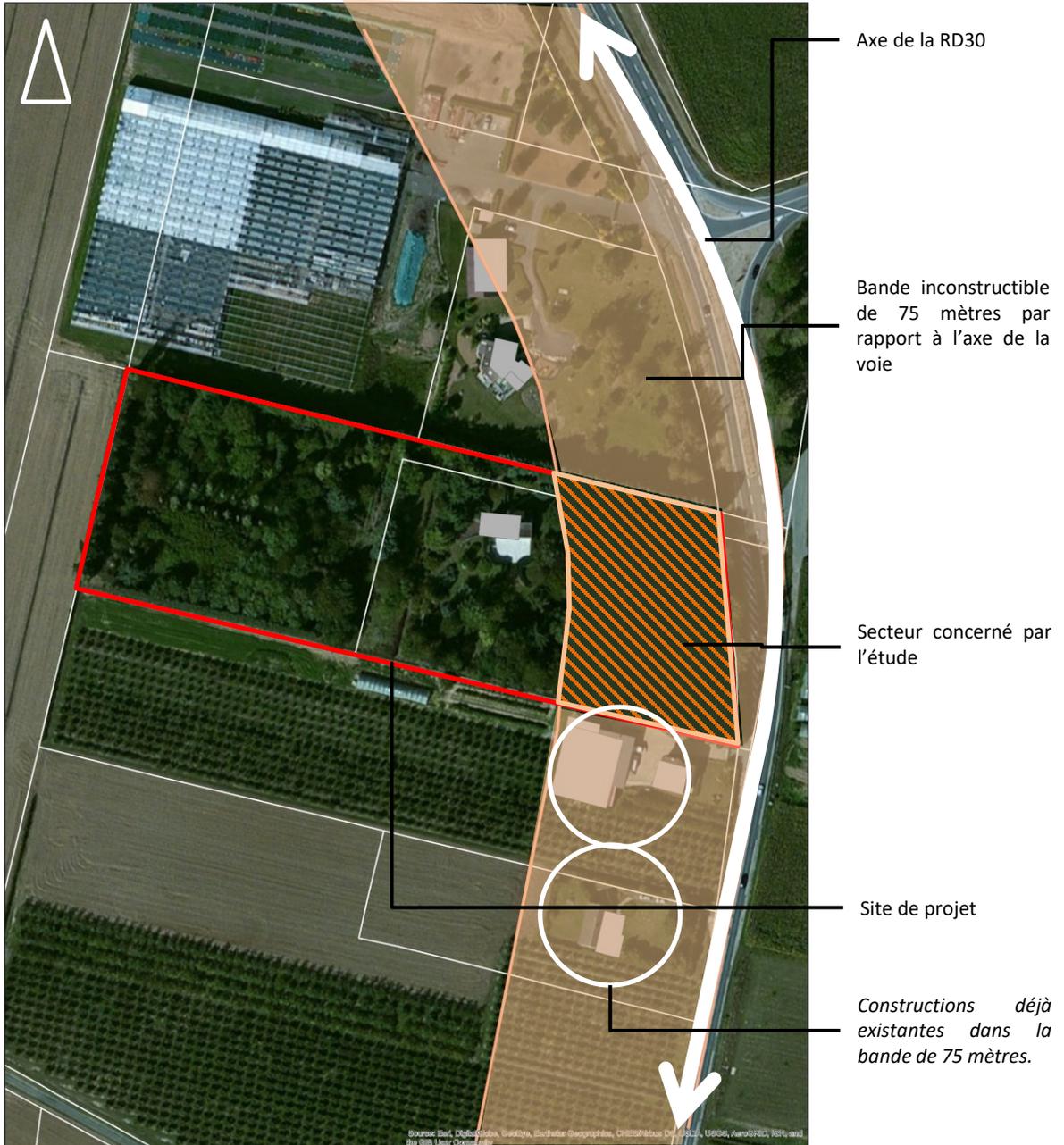


- Linéaire de la RD30
- Tronçon de la RD30 sur le territoire de la commune de Davron
- - - Bande inconstructible de 75 mètres
- ▨ Secteur concerné par l'étude

L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.

1. ANALYSE DU SITE

Plan de localisation



1. ANALYSE DU SITE

Description du site et de son environnement

Le paysage

Le site se trouve à l'extrémité Nord-Est du territoire de Davron, en limite de la commune de Feucherolles. Il est à l'écart des noyaux urbains des communes de Davron (2 km) et de Feucherolles (environ 500 mètres).

Le terrain concerné par le projet s'inscrit entre :

- Au nord, un terrain occupé par des serres, un vaste espace de jardin, et deux habitations liées à l'exploitation des serres,
- Au sud des vergers ainsi qu'une habitation et un hangar, tous deux liés à l'exploitation du verger,
- À l'est, de l'autre côté de la RD30, des serres et cultures de pépinières,
- Plus au sud du site est implantée une activité de carrosserie, accompagnée d'un certain nombre de bâtiments.

Le site de projet est arboré. Cette végétation est récente et elle résulte de l'absence d'entretien de la parcelle depuis de nombreuses années. Les essences qui s'y sont développées sont communes.

Du point de vue du paysage, le secteur dans lequel s'inscrit le site est assez discontinu et marqué par l'activité agricole à travers la présence de vergers et de serres. Le site lui-même marque une rupture végétale dans cet environnement à dominante agricole.

Vue Sud-Est du site depuis la RD30



Les serres et vergers face au site, de l'autre côté de la RD30



Maison implantée sur la parcelle 121



Vue Nord-Est du site depuis la RD30



Habitations et serres au nord du site



1. ANALYSE DU SITE

Valeur écologique du site

Le site n'est pas concerné par une protection environnementale (ZNIEFF, Natura 2000...). La ZNIEFF la plus proche : « Forêt des Alluets d'Herbeville à Feucherolles », de type 2, est distante d'environ 2 km du secteur de projet.

Le site ne fait pas l'objet d'orientations spécifiques sur la carte des orientations du SRCE.

Le site n'est pas concerné par une zone humide selon l'inventaire du COBAHMA et de la DRIEE.

Le site n'est pas concerné par une zone de recensement ou de préemption des ENS par l'AEV ou la Ville.

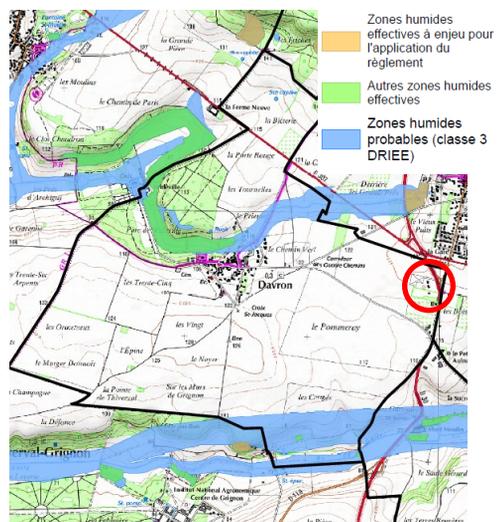
Le site de projet ne constitue pas un secteur sensible du point de vue environnemental. La couverture boisée et végétale présente sur le site est essentiellement constituée d'espèces ayant colonisé cet espace (ronces, espèces buissonnantes et arbustives...). La couverture arborée correspond majoritairement à des arbres plantés dans un but ornemental.

Les espèces faunistiques qui résident sur ce site ne présentent pas d'enjeu de préservation (cf : *annexe à l'évaluation environnementale*).

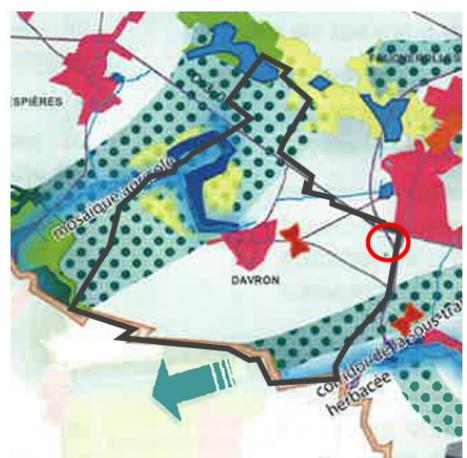
Extrait de la carte d'orientation du SRCE



Extrait du recensement des zones humides - COBAHMA



Extrait de la carte d'orientations trame verte et bleue du SCOT de Gally-Mauldre



1. ANALYSE DU SITE

Les nuisances

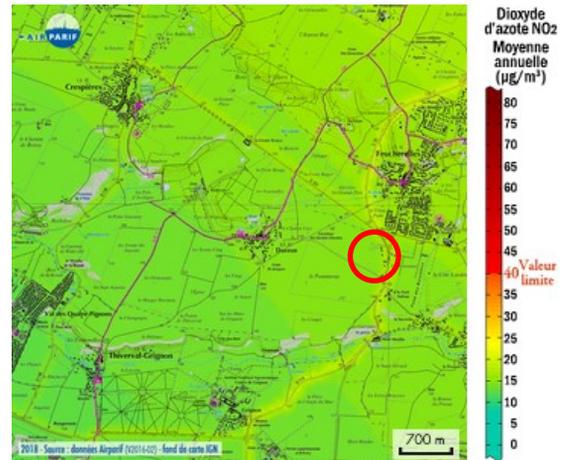
Le site est épargné des nuisances olfactives, visuelles, sanitaires ou liées à la pollution de l'air. Seules des nuisances d'ordre sonore peuvent être rencontrées, générées principalement par la RD 30.

Le secteur de projet est marqué par une assez forte contrainte de bruit, entre 55 et 60 dB sur la majeure partie du site, entre 60 et 70 dB pour la partie du site située à proximité directe de la RD30 (niveau sonore de l'indicateur Lden* sur une journée complète).

La RD 30 est identifiée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre comme axe de catégorie 3, c'est-à-dire que dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie, les constructions nouvelles doivent respecter des normes d'isolation acoustique particulières, définies dans l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental (arrêté n°00252 du 10 octobre 2000).

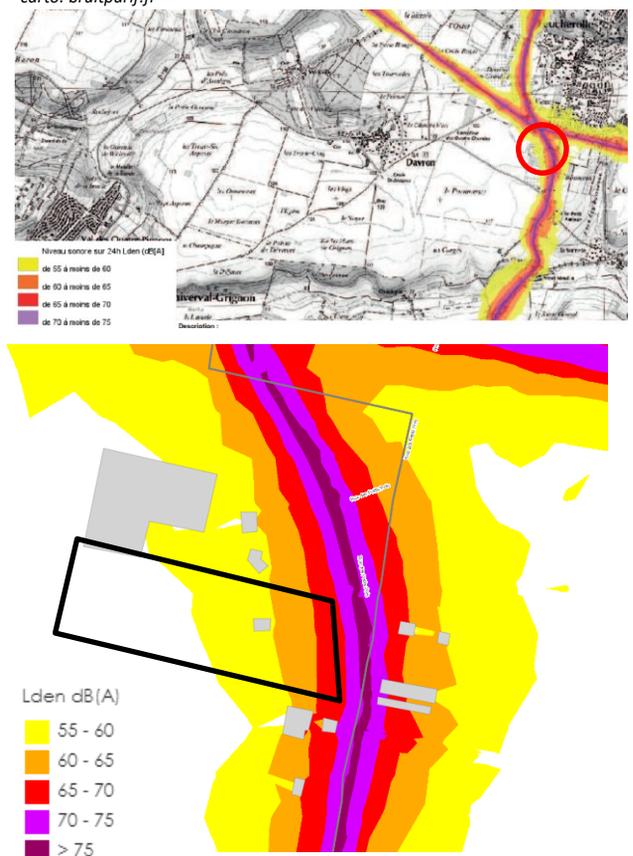
Carte de concentration annuelle en dioxyde d'azote et en particules, en 2018

<https://www.airparif.asso.fr/etat-air/air-et-climat-commune/ninsee/78196>



Carte du bruit d'origine routière,

carto.bruitparif.fr



* L'indicateur réglementaire Lden (Level day evening night) représente le niveau de bruit global pendant une journée (jour, soir et nuit). Il est calculé à partir des niveaux sonores moyennés sur les périodes 6h-18h (jour), 18h-22h (soir) et 22h-6h (nuit). Une pondération de +5 dB(A) et +10 dB(A) est appliquée respectivement sur les périodes de soir et de nuit, pour tenir compte de la sensibilité accrue de la population au bruit au cours de ces périodes.

1. ANALYSE DU SITE

La sécurité et l'accessibilité

La RD 30 est une voie structurante à l'échelle départementale. Sur la portion qui longe Davron et le site de projet, le trafic moyen journalier relevé en 2018 s'élève à 16 539 véhicules par jour, dont 4 % de poids lourds (soit 719 poids lourds par jour).

Cet axe Nord-Sud permet en effet de relier les secteurs denses de Plaisir et Poissy, qui concentrent l'un et l'autre un certain nombre de zones d'activités.

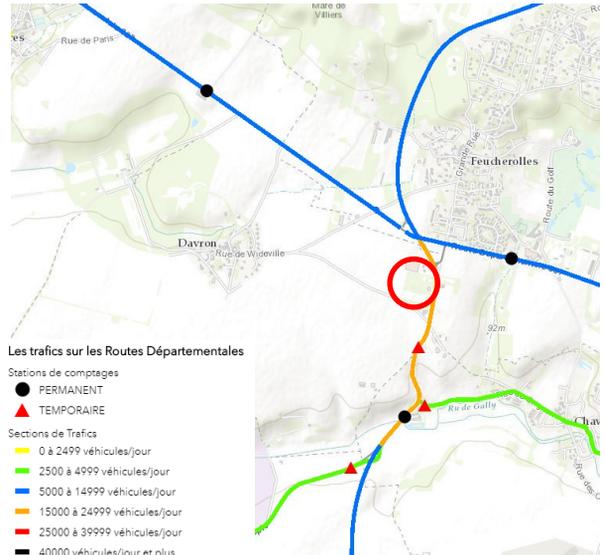
Plus localement, ce tronçon à Davron permet de faire le lien entre la RD307 et la N12, ce qui explique en partie la circulation plus intense sur ce tronçon, qui dessert par ailleurs plusieurs petites zones d'activités : le Petit Aulnay à Chavenay (où est implantée l'entreprise Eiffage), la ZA de la Briqueterie à Feucherolles, le site de l'INRA/AgroParisTech à Thiverval-Grignon.

La vitesse est par ailleurs limitée à 80 km/h.

Le secteur de projet sera directement desservi par le réseau routier départemental. Le projet prévoira des aménagements spécifiques pour sécuriser l'accès au terrain.

Trafic annuel sur les Routes départementales

<https://sigcg78.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=a4c7c2361eff4903b961c90b0e0a0663>



1. ANALYSE DU SITE

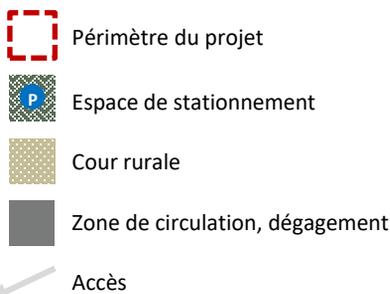
Présentation du projet

Le projet s'insère le long de la RD30 à Davron, à la limite communale de Feucherolles. Le site est intégré dans un secteur où sont déjà implantées des activités économiques et agricoles, à proximité directe des parcelles concernées par le projet, et à une échelle plus vaste (voir descriptif de la localisation aux pages précédentes).

Le projet comprend deux parties :

1. En premier front, en vis-à-vis de la RD30, l'activité économique dédiée à la production de matériel médical ;
2. Plus à l'ouest, en « deuxième rideau » par rapport à la RD30, le projet d'activités agricoles.

Les deux activités partageront un accès commun à la RD30, qui sera calibré aux besoins d'accès et de desserte des deux activités.



Le projet comprend deux parties :

1. En premier front, le long de la RD30, l'activité économique dédiée à la production de matériel médical ;
2. Plus à l'ouest, en « deuxième rideau » par rapport à la RD30, le projet d'activités agricoles.

Les deux activités partageront un accès commun à la RD30, qui sera calibré aux besoins de desserte des deux activités.

1. ANALYSE DU SITE

Programmation

La partie du site où sera construite une entreprise de production de matériels médicaux :

Le bâtiment unique regroupe plusieurs destinations :

- Industrielle, en lien avec la production des dispositifs médicaux (pansements et composants pour respirateurs). Les ateliers de production représentent 2 800 m² de surface de plancher, et les espaces de stockage 900 m² de surface de plancher.
- Tertiaire, avec la partie occupée par les bureaux (environ 850 m² de surface de plancher)

La partie du site où sera construite activité agricole :

- Le bâtiment « viticole » dédié au producteur Paris Maison de Vin. Il dispose de 1250 m² répartis entre :
 - Un bâtiment dédié à l'accueil du public, avec un hébergement saisonnier à l'étage (150 m² d'emprise au sol)
 - Un bâtiment dédié à la vinification des vins (900 m² d'emprise au sol)
 - Un bâtiment pour les chais d'élevage et barriques (200 m² d'emprise au sol)
- Le bâtiment « Kiwis bio de la Plaine de Versailles », comprenant :
 - Une chambre frigorifique (80 m² d'emprise au sol, 160 m² de surface de plancher).
 - Un lieu de stockage (environ 150 m² d'emprise au sol).
- Le bâtiment dédié à la miellerie :
 - Miellerie sur 80 m² au sol ;
 - Chambre chaude sur 80 m² au sol ;
 - Chambre régulée thermiquement sur 200 m² ;
 - Atelier sur 140 m² pour travail du bois et constructions ;
 - Stockage matériel et véhicules sur 300 m².
- Un bâtiment de stockage et de chargement mutualisé entre les différents occupants de la ferme (800 m² d'emprise au sol).

2. JUSTIFICATIONS DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ

Le bâtiment projeté est **implanté en retrait** de la route départementale. Seule une petite partie du bâtiment (qui représente une largeur de 5 mètres et une emprise de 200 m² - soit 5 % de l'emprise totale du bâtiment et 2% de la superficie du terrain -) est implantée dans la bande inconstructible de 75 mètres, justifiant la réalisation de cette étude. Les impératifs de fonctionnement de l'entreprise imposent ce gabarit et cette implantation.

Des constructions existantes situées sur les terrains adjacents au projet sont situées dans la bande d'inconstructibilité. Ainsi, ce dernier n'est pas implanté en rupture par rapport à l'existant, il est même plus en retrait que ces constructions existantes.

L'avant de la parcelle sera traitée, dans le cadre du projet :

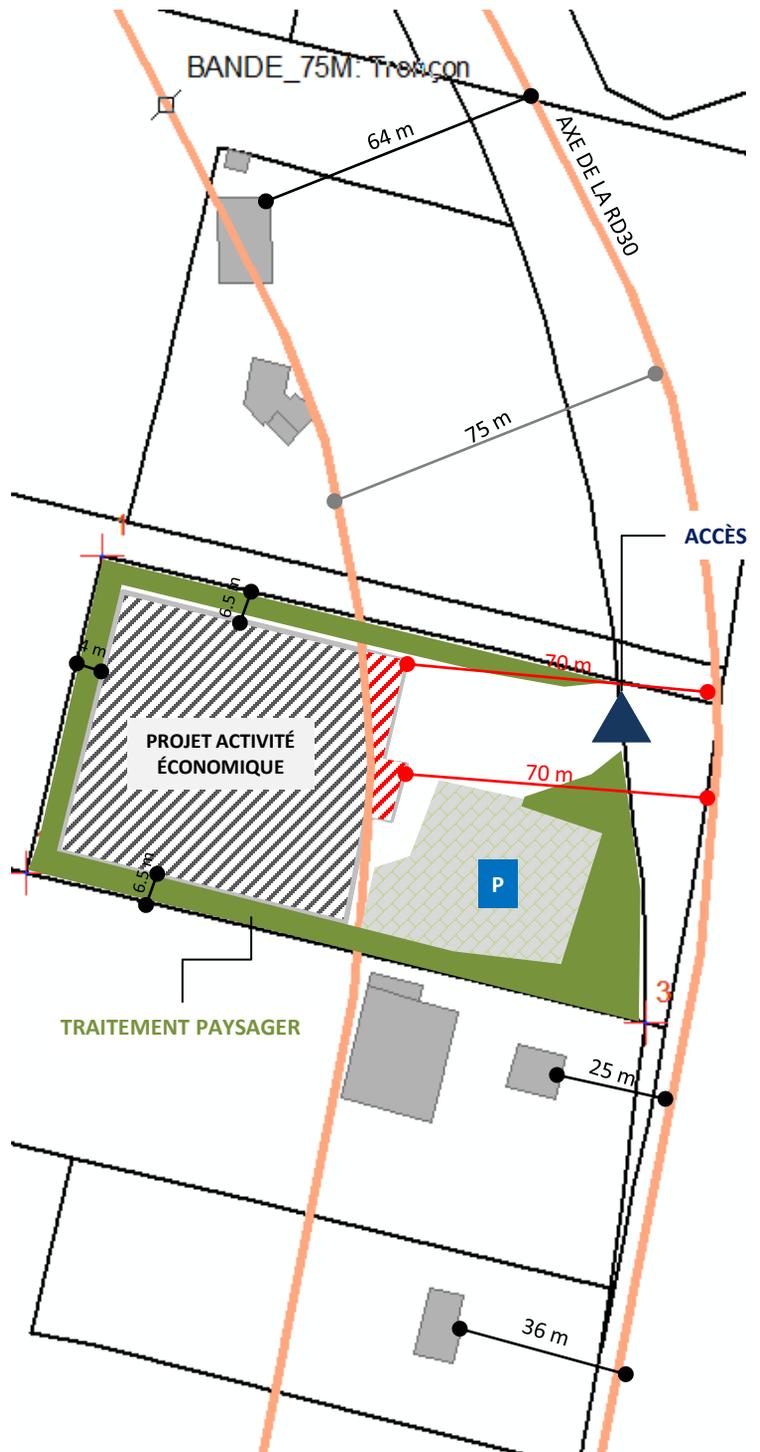
- En espace de stationnement ;
- En espace de livraison ;
- En espace vert et boisé.

Le **parti d'aménagement paysager** retenu vise à conserver au maximum les plantations existantes sur le terrain, notamment le long de la RD30, afin de maintenir un écran végétal depuis la route. L'objectif est que la nouvelle construction soit presque invisible depuis la route.

Le projet prévoit un **traitement de l'accessibilité** depuis la RD30 à travers la réalisation d'un vaste espace de dégagement permettant l'entrée et la sortie aisée et en sécurité des véhicules.

Ainsi, des **règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 du Code de l'urbanisme** doivent être prévues dans le PLU. La compatibilité de cette implantation 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 est analysée dans les parties ci-après.

Organisation du projet



— Bande inconstructible de 75 m par rapport à l'axe de la RD30

▨ Partie du bâtiment projeté située dans la bande inconstructible de 75 m

2. JUSTIFICATIONS DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ

Les nuisances

Rappel de l'état des lieux :

Le site est épargné des nuisances olfactives, visuelles, sanitaires ou liées à la pollution de l'air. Seules des nuisances d'ordre sonore peuvent être rencontrées, générées principalement par la RD 30.

La RD 30 est identifiée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre comme axe de catégorie 3. C'est-à-dire que dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie, les constructions nouvelles doivent respecter des normes d'isolation acoustique particulières.

Prise en compte dans le projet :

Le projet ne prévoit pas l'implantation de constructions à destination d'habitation, uniquement des activités (de type industriel ou agricole), ce qui limite de fait l'exposition des populations résidentes au bruit.

En complément, le projet a adopté un parti d'aménagement permettant de compléter le dispositif de protection :

- Éloignement du bâti en vis-à-vis de la route départementale 30 : la façade de construction la plus proche de la route est distante de 50 mètres du bord extérieur de celle-ci (limite de l'emprise de publique), et 70 mètres de l'axe de la voie.
- Le maintien d'un écran boisé en vis-à-vis de la RD30 permettant de limiter le bruit généré par la circulation routière.

2. JUSTIFICATIONS DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ

Qualité de l'urbanisme, de l'architecture, des paysages

Rappel de l'état des lieux :

Le site est actuellement boisé, et occupé par une maison. Il s'insère localement entre des vergers, pépinières et serres, et des habitations.

Prise en compte dans le projet :

L'ensemble du projet présente une bonne intégration paysagère dans son environnement :

- Il sera masqué grâce à la préservation des boisements existants et à la plantation de nouveaux sujets sur les pourtours du site : cette mesure permet d'assurer la transition paysagère du site avec son environnement immédiat et plus lointain ;
- Les constructions seront implantées en retrait de la RD30 (au minimum 50 mètres), et en retrait des limites séparatives ;
- Les volumétries sont simples et épurées, formées par des quadrilatères imbriqués ;
- La hauteur de la construction en vis-à-vis de la RD30 n'excédera pas 10 mètres, ce qui ne créera pas de rupture vis-à-vis des constructions existantes sur les terrains limitrophes ;
- La façade principale est largement vitrée ;
- L'aspect extérieur des constructions sera soigné pour s'intégrer parfaitement dans le paysage
- Pour la partie agricole (non concernée directement par cette étude), l'architecture reprend les formes traditionnelles rurales et agricoles, de type granges à deux pans.

Par ailleurs, l'aménagement de ce site, qui n'est actuellement pas entretenu et occupé par une friche végétale, va permettre de requalifier les abords de la RD30 sur cette portion. En effet, l'entreprise se chargera de l'entretien du couvert végétal de sa parcelle, particulièrement en vis-à-vis de la RD30 qui constituera une vitrine paysagère.

Qualité de l'environnement

Rappel de l'état des lieux :

Le site ne présente pas d'enjeu environnemental particulier. Il est cependant boisé et protégé par un espace boisé classé.

Prise en compte dans le projet :

- Préservation maximale du boisement sur le terrain, et notamment d'un écran boisé en vis-à-vis de la RD30 et nouvelles plantations ;
- Traitement des eaux de pluie par un bassin de régulation des orages et par infiltration (35 % du site sera préservé en espaces verts de pleine terre) ;
- Mise en œuvre d'installations photovoltaïques sur les toitures ;
- Mise en place de stationnements perméables.

Vue du projet depuis la RD30



CONCLUSIONS

Au regard de l'étude présentée, les règles d'implantation différentes de celles prévues par anticipation sur le statut de la RD 30 à l'article L 111 6 qui seront introduites dans le dispositif réglementaire du PLU :

1. Une orientation d'aménagement et de programmation est créée dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Elle précise notamment :

- Les destinations des constructions du projet,
- La nécessité de maintenir des transitions paysagères et boisées en vis-à-vis de la RD30 et des terrains environnants,
- Le principe d'accès.

2. Le règlement écrit du PLU encadre l'implantation, le gabarit et le traitement des espaces libres :

- Article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'emprise publique ;
- Article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives ;
- Article 9 concernant l'emprise au sol maximale, celle-ci est fixée à 45 % de la superficie de l'unité foncière ;
- Article 10 concernant la hauteur maximale des constructions, elle est fixée à 10 mètres au point le plus haut ;
- Article 13 concernant les espaces libres, 25 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre

En conclusion, une dérogation à l'inconstructibilité effective dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la route départementale 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 concernée par le projet d'implantation d'une entreprise de fabrication de dispositifs médicaux.