

**PROJET DE PLU DE DAVRON**  
**SYNTHESE DES AVIS DES SERVICES DE L'ETAT**

---

Par délibération en date du **4 décembre 2017**, le conseil municipal de Davron a arrêté le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le **19 décembre 2017**. Le dossier d'enquête publique comprendra en annexe le présent avis.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est **réservé**. Les réserves devront être levées avant l'approbation du PLU.

Le document fait référence au code de l'urbanisme, si aucune mention contraire n'apparaît.

## REMARQUES PRINCIPALES

### 1) Limitation de la consommation des espaces et densification du tissu existant

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme prévoit que le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs sont insuffisamment développés. Le document devra donc être complété afin de respecter les dispositions légales.

La commune se fixe pour objectif de réaliser environ 35 logements dans les prochaines années et accueillir environ 90 nouveaux habitants dans les 20 ans (INSEE 2014 = 311 habitants). Le projet prévoit de réaliser ces constructions dans l'enveloppe urbaine, sans extension du tissu urbain existant, et programme ainsi trois OAP.

L'OAP n°1 « rue de Widewille » (zone AUR) appelle des **réserves importantes**. Située dans l'enveloppe urbaine existante (1,8 ha), elle prévoit la réalisation d'un parking de 1500 m<sup>2</sup> (ER1) ainsi que d'un espace vert d'1 ha et la construction de 10 maisons, soit une densité globale sur la zone AUR de **moins de 6 logements par hectare**. Cette zone de projet est donc **manifestement incompatible avec le SCOT** qui impose une densité minimale de 18 logements par hectare.

Par conséquent, afin de préserver les terres agricoles et naturelles encore non artificialisées, et afin de rendre, *a fortiori*, le PLU compatible avec le SCOT, cette zone et cette OAP **devront être revues et réduites** de manière à atteindre, à programme de logements équivalent, une densité globale d'**au moins 20 logements par hectare**.

Concernant le parking de 1500 m<sup>2</sup>, sa surface et son ampleur interrogent au regard du nombre d'habitants de la commune de Davron. Il conviendra d'en optimiser la surface au regard des besoins réels qui devront être précisément identifiés et dimensionnés.

De plus, une zone humide potentielle est identifiée sur cette OAP. La réalité de son caractère humide devra être démontrée avant toute urbanisation.

### 2) Choix de la solution d'assainissement et de l'implantation de la future STEP

Le projet de PLU arrêté prévoit un emplacement réservé n°2 de 1000 m<sup>2</sup> sur les parcelles A2 et A3 au bénéfice de la commune en vue de la réalisation d'une STEP (300 EH), au stade de l'avant-projet. Cet ER appelle des **réserves importantes**, car il se situe en zone agricole, sur des terres exploitées et protégées par le SCOT, ainsi que dans la lisière de 50 m des massifs de plus de 100 ha (SDRIF et SCOT).

Par conséquent, la légalité du PLU est conditionnée à la qualité et à l'exhaustivité de la démonstration, dans le rapport de présentation, justifiant d'une part ce choix d'équipement au regard d'autres solutions envisageables et d'autre part ce choix d'implantation, cette démonstration faisant défaut dans le PLU arrêté.

Le document devra donc être revu et complété sur ce point.

### 3) Risques et nuisances

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1986 pris en application de l'ex-article R.111-3 du code de l'urbanisme, et valant PPRN (Loi n°95-101 du 2 février 1995). Le document réglementaire et les prescriptions doivent être respectées et reprises dans le PLU dont il constitue une SUP. Or, le traitement de la question du risque cavité est **totalemment absent** du document. **Cet aspect n'est pas correctement traité dans le PLU, il convient donc de compléter le document.**

Le PLU doit obligatoirement reporter les zones de carrières liées au PPRN (arrêté du 05/08/1986) en annexe, dans les SUP (liste et plan), conformément à l'article L. 562-4 du CE et à l'article L.126-1 du CU. Le règlement doit également reprendre les prescriptions de l'AP dans les articles des zones du PLU coïncidant avec le zonage réglementaire des cavités. **Le PLU doit être repris sur la partie des cavités.**

En ce qui concerne le risque inondation, la liste des SUP n'est pas à jour et évoque encore l'arrêté de 1992 (abrogé par l'approbation du PPRi du Ru de Gally du 24/07/2013). **Il convient donc de se référer au PPRi.**

Le tableau des SUP n'est pas à jour non plus et évoque la Flexanville et le ru de Garancières, affluents de la Vaucouleurs. **Ce paragraphe du rapport de présentation est à corriger.**

De plus, le périmètre figurant sur la carte des SUP et dans le rapport de présentation est celui présent dans l'arrêté de 1992. **Ce périmètre est donc à corriger.**

### 4) Constructibilité de la zone agricole

La zone A du projet de PLU arrêté est totalement inconstructible. Afin de ne pas porter atteinte au maintien et au bon fonctionnement de l'exploitation agricole, notamment pour les nouveaux agriculteurs, il conviendrait de réfléchir à une réduction des zones totalement inconstructibles en les focalisant sur les secteurs à forts enjeux paysagers, par exemple.

### 5) Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le territoire communal est inclus dans le périmètre du nouveau SDAGE 2016-2021 du bassin Seine-Normandie, complété d'un programme de mesures, qui a été adopté en novembre 2015. Ces documents ont été arrêtés par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Île-de-France, le 1<sup>er</sup> décembre 2015. Ils sont entrés en vigueur avec la publication de cet arrêté au Journal officiel de la République française du 20 décembre 2015.

Le SDAGE et son programme de mesures sont consultables via le lien : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/sdage-et-programme-de-mesures-2016-2021-r1273.html>

Le PLU fait référence au SDAGE précédent dans le rapport de présentation et non au SDAGE 2016-2021 en vigueur (il est rappelé que le délai d'atteinte du bon état du ru de Gally est 2027). Les objectifs du **SAGE révisé de la Mauldre** approuvé en décembre 2015 sont rappelés ; la cartographie des zones humides figure bien dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage. Il conviendrait que la cartographie du SAGE de la Mauldre, plus précise, figure également dans le plan de zonage.

Concernant les zones humides, dont le règlement interdit la destruction, la reprise des articles du SAGE de la Mauldre est conseillée. Concernant les zones humides potentielles, une étude préalable, telle que décrite dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, est nécessaire afin de déterminer l'existence ou non d'une zone humide avérée avant toute construction. L'absence de prise en compte de cette « alerte » cartographique risque d'entraîner la destruction de zones humides et de porter atteinte à leur utilité collective.

## 6) Le plan de déplacement urbain de l'Île de France (PDUIF)

Le conseil régional a approuvé son plan de déplacement urbain de l'Île de France (PDUIF), le 19 juin 2014. Conformément à l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, l'obligation de compatibilité du plan local d'urbanisme avec le PDUIF s'applique. Or, la compatibilité du projet de PLU avec le PDUIF n'est pas démontrée. **Il conviendra de remédier à ce manquement.**

## 7) Protection de la forêt, des espèces, des milieux naturels et des paysages

S'agissant de la mesure de protection d'une bande de 15 m par rapport à la lisière des bois, sur les zones UCV et UR1, elle ne respecte pas les prescriptions du SDRIF et du SCOT. En effet la zone de la lisière inconstructible en dehors des SUC ne se limite pas aux 15 m mais s'étend jusqu'à 50 m.

Par ailleurs, la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été promulguée le 8 août 2016. Le PLU doit prendre en compte cette évolution législative qui consacre la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence et passe d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages (même ordinaires) initiée par la loi de 1993.

Le nouvel atlas numérique des paysages des Yvelines, est actuellement disponible sur internet : <http://www.atlas-paysages-yvelines.fr/>. Il pourra constituer un outil complémentaire aux enjeux et caractéristiques paysagères identifiés au sein de l'unité paysagère 11- La Plaine de Versailles.

Pour une utilisation optimale de cet outil une plaquette d'information produite par la DRIEE est disponible sous : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/utiliser-les-atlas-de-paysage-a2866.html>

En outre, le guide pratique intitulé « la DDT à vos côtés » disponible sur le site de la préfecture des Yvelines :

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Relations-avec-les-collectivites-locales/La-DDT-des-Yvelines-a-vos-cotes-guide-pratique> comporte la fiche sur le paysage susceptible d'apporter des informations générales et réglementaires utiles : Plaine de Versailles.

## 8) Caducité du POS

En application de l'article 135 de la loi n°2014-366 du 26 mars 2014 dite loi Alur, codifié au L.174-3 du code de l'urbanisme et en attendant l'approbation du futur PLU, l'occupation des sols de la commune est régie par le règlement national d'urbanisme (RNU), décrit aux articles L.111-1 à L.111-25 du code de l'urbanisme. En particulier, ses dispositions prévoient que les nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (L.111-3).

Par ailleurs, un avis conforme du Préfet devra être obtenu avant toute délivrance d'autorisation d'urbanisme. Si toutefois une demande d'urbanisme allait à l'encontre d'une intention que la commune a inscrite dans son projet de PLU, la commune pourra avoir recours, après avis conforme du Préfet, au sursis à statuer en vertu du L.153-11 du code de l'urbanisme, qui permet de ne pas statuer sur la demande d'urbanisme pendant deux ans. Ce délai permet de terminer le PLU de la commune et ensuite de délivrer ou non l'autorisation. Le sursis à statuer devra dans tous les cas, justifier de l'incompatibilité du projet du pétitionnaire avec le projet de PLU.

## 9) Géoportail de l'urbanisme

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE) , les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrées au Géoportail de l'urbanisme (<http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) par les communes, pour être mises à disposition du public. Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L 127-6 du code de l'environnement) devront être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

Les données des PLU approuvés après le 1er janvier 2016 devront être mises à disposition du public sur Internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail. À partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail, sans quoi le PLU ne serait plus opposable.

## REMARQUES COMPLÉMENTAIRES

### 1) Rapport de présentation

- *Nuisances sonores* : le document de PLU indique que la commune de Davron est traversée par une infrastructure de transports terrestres classée à l'égard du bruit (RD 30). Or, il existe 2 infrastructures de transports terrestres classées à l'égard du bruit sur la commune de Davron (RN 30 et la RD 307). Les documents du PLU doivent mentionner la RD 307 comme infrastructure de transport terrestre classée à l'égard du bruit.

Les documents du PLU mentionnent l'arrêté préfectoral N°00.252/DUEL du 10/10/2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit ainsi que la cartographie des zones affectées.

- *Diagnostic socio-économique* : mettre à jour les pages 41 à 60 dont tous les tableaux s'arrêtent à l'année 2013.

Compléter également la page 60 (l'activité agricole) en ajoutant l'installation dans la commune du premier vignoble professionnel d'Île-de-France à partir du 16 mai 2017.

- *Diagnostic territorial* : mettre à jour le chapitre « transports en commun » à la page 36 suite à la mise en place par l'intercommunalité Gally-Mauldre du transport (en mini bus) à la demande « FLEXIGO » à partir du 2 janvier 2018.
- *État initial de l'environnement* : « les espaces agricoles » page 88. Préciser le titre et le rédacteur de l'étude initiée par l'APPVPA.

### 2) Règlement écrit

- Il est noté p. 22 : « pour les enduits... les enduits ne devront pas être de couleur blanche, mais ton pierre ... ».

Le terme « ton pierre » est à supprimer, car il se traduit inmanquablement par une teinte « crème à la vanille » inadéquate et banalisante. Il suffit de noter : « mais de couleur sable, en s'inspirant de la couleur des pierres, des sables ou des matériaux locaux et régionaux ».

Il conviendrait de rajouter : « l'ensemble des portes et des volets battants (bois) sera peint de la même couleur ».

Il conviendrait de remplacer « de la façon la moins visible », par « sont interdits si visibles depuis l'espace public ».

Il est noté p. 23 « Les clôtures doivent être composées : soit d'un mur plein... ». Il conviendrait de rajouter : « obligatoirement surmonté d'un chaperon maçonné ou formé d'éléments de terre cuite ».

Il est noté p.24 « Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale... ». Il conviendrait de rajouter : « ... ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ».

Il est noté p. 37 « Les tuiles plates ... aux tons nuancés rouge ocre et brun sont recommandées ». Il conviendrait de remplacer « recommandées » par « obligatoires », ou de noter : « les tuiles monochromes sont interdites ».

**Ces propositions de rajouts sont valables pour toutes les zones.**

- Page 59 (zone AUR), le paragraphe relatif aux terrains concernés par une zone humide identifiée sur le plan de zonage est à revoir, car si une étude doit bien être réalisée, elle ne peut en revanche être exigée lors de l'instruction ADS car cela ne correspond à aucune pièce listée à l'article R 423-2b du code de l'urbanisme.
- Zone agricole : à l'article A2, l'exploitation agricole est définie par rapport à la SMA. Pour information les références visées pour « définir les exploitations agricoles » dans cet article sont caduques. Il conviendrait de faire référence au code rural et de la pêche maritime, livre troisième chapitre premier sur les notions d'exploitations agricoles et d'activité agricole. Il est également possible de s'appuyer sur deux textes réglementaires : l'arrêté IDF-2016-06-21-064 relatif au schéma directeur régional des exploitations agricoles île-de-France et l'arrêté AP N° 2016- DDT-SEA n°2016273-0002 fixant la surface minimale d'assujettissement (SMA) pour le département des Yvelines. L'activité minimale d'assujettissement (AMA) des exploitations intègre la SMA mais également le temps de travail et les revenus professionnels, ce qui permet d'évaluer l'importance de l'activité agricole.  
Comme le prévoit l'article R151-23 du code de l'urbanisme toute construction ou installation doit être **nécessaire à l'exploitation agricole, et non pas uniquement liée à l'activité agricole. L'article A2 doit être corrigé.**
- Zone naturelle : il n'est pas fait référence à la zone N3 sur le graphique de la page 79.

### 3) Plan de zonage

- Un sous-zonage UCV a été délimité au sud de la commune, il convient de justifier le choix de ce zonage sur une parcelle isolée. Un sous-zonage UCV indicé ou UR pourrait être davantage pertinent.
- Un sous-zonage Aa est délimité sur le plan de zonage, or le règlement de la zone A n'en fait aucune mention. Il conviendra de corriger cette erreur.
- Il convient de retranscrire la zone humide ou présumée humide dans la zone AUR du PLU. Se référer à la cartographie DRIEE page 70 du rapport de présentation (2.1. Diagnostic et état initial de l'environnement).
- Il conviendrait d'indiquer les différents zonages et leur définition dans la légende.
- Il conviendrait d'indiquer la RD 307 et la RD 30 plus lisiblement.
- Il conviendrait d'améliorer la lisibilité du zonage N2.

### 4) Annexes

- Alimentation en eau potable et captages d'eau potable : au titre de l'article R. 123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau potable existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour tout captage d'eau et installation de traitement et de stockage des eaux destinées à la consommation humaine. Les réseaux et installations de stockage d'eau potable devront être annexés au PLU.
- Lutte contre le saturnisme : le PLU devra faire mention de l'obligation de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) dans les annexes.
- Plaine de Versailles restauration et valorisation pédagogique des trames vertes, des espaces biologiques remarquables et des espaces en friche : l'étude La Fabrique du Lieu est à annexer au règlement.

