



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

Réunion d'examen conjoint du 8 avril 2021

PROCÈS VERBAL

En présence :

M. GUIBOUT – Maire de Davron

M. CHATAIN : DDT 78

M. AZEVEDO : DDT 78

M. LOISEL : Maire de Feucherolles et Président de l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA)

Mme GIERA : Directrice Générale des Services de la Mairie de Feucherolles

M. GOMPERTZ : 1er Adjoint au Maire de Chavenay

M. HERMAN : Chambre d'Agriculture Régionale d'Île-de-France

M. MARIANY : Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Mme M'MADI : SAFER Île-de-France

M. ALBAREDE : Bureau d'études Espace Ville

Mme FONTAINE : Bureau d'études Espace Ville

Ordre du jour :

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.

Déroulement de la séance :

- M. le Maire introduit la réunion et rappelle les grandes lignes du projet : le site concerné par le projet et un espace enrichi à l'écart du village mais proche de la RD30. Le projet envisagé est un projet d'implantation d'une entreprise pharmaceutique de pansements connectés (seule entreprise à disposer de l'agrément en France), et un hameau agricole destiné à accueillir de jeunes agriculteurs locaux.
- Le bureau d'étude Espace Ville présente l'objet et le contenu de la mise en compatibilité du PLU.

Résumé des échanges :

M. LOISEL, Maire de Feucherolles et Président de l'APPVPA : La Plaine de Versailles cautionne ce projet qui, même s'il induit une consommation d'espace, génère un développement économique de haute-technologie et agricole extrêmement valorisant pour le territoire.

M. GUIBOUT, Maire de Davron : Nous ferons très attention à ce que l'implantation soit la moins importante possible. L'entrepreneur est lui-même très sensible au développement durable et a parfaitement conscience de l'intérêt du lieu.

M. CHATAIN, DDT : Dans la mesure où ces activités ne sont pas polluantes, pourquoi ne pas éviter le mitage de la Plaine de Versailles avec des constructions industrielles et implanter cette entreprise au sein de la zone résidentielle ?

M. ALBARÈDE, Espace Ville : Les villages de Davron et Feucherolles ont des caractéristiques bâties patrimoniales très fortes et privilégiées. L'implantation de ce type de construction à vocation industrielle et agricole au sein du tissu urbain résidentiel serait impossible, ne serait-ce qu'en raison de l'espace nécessaire requis pour ces types d'activités. De plus une activité de ce type induit des flux de transport qui ne pourraient se faire dans de bonnes conditions au sein du tissu bâti.

M. HERMAN, Chambre d'Agriculture : Historiquement, ce site est occupé par une maison d'habitation avec son jardin d'agrément qui a été planté par son propriétaire qui était pépiniériste. Au départ de ce propriétaire, le terrain n'a plus été entretenu. L'erreur est d'avoir classé ce terrain en espace boisé classé (EBC), car ce terrain est un jardin enfriché, et non un bois. La maison est en ruine, rien ne peut en être fait. Le terrain a été racheté par la collectivité, il était indispensable de trouver une activité économique rentable pour pouvoir faire quelque chose du site. S'il n'y a pas d'entreprise pharmaceutique qui s'implante sur ce site, on ne peut pas avoir de lotissement agricole à l'arrière, pour rendre l'opération rentable. Le propriétaire a voulu vendre pour qu'y soit installé du caravaning. Si ce terrain n'avait pas été acheté par la SAFER et la communauté de communes et si ce projet n'était pas porté par la puissance publique, il y aurait eu une verrue avec des caravanes à cet endroit.

M. GUIBOUT, Maire de Davron : De plus, la question de la préservation paysagère de ce site ne se serait pas posée dans la mesure où il risquait d'être entièrement défriché.

Sur le classement en EBC de ce site, lors de l'élaboration du PLU, faute de temps de réflexion, cette zone avait été laissée en zone agricole bien qu'à l'époque déjà, nous avions conscience qu'il fallait réfléchir à son évolution. Mais il était urgent d'encadrer la constructibilité dans le village, et nous n'avions pas de projet concret le long de la RD30. La réflexion sur le classement de cette zone dans le PLU n'a donc pas été approfondie en ce sens.

M. LOISEL, Maire de Feucherolles et Président de l'APPVPA : Le projet s'implante dans un secteur d'activités commerciales et artisanales déjà existantes.

De plus, les sommes à investir étaient trop importantes pour les personnes intéressées et motivées par le projet agricole. Ce partenariat entre le public, une entreprise haut-de-gamme et l'agriculture nous permet d'offrir des opportunités à des agriculteurs pour développer une activité sur la Plaine.

De plus, nous estimons qu'il est du devoir des onze communes de Gally-Mauldre de montrer que l'on est capable de faire preuve d'autonomie économique, dans le respect des objectifs du SCoT.

M. GOMPERTZ, 1er Adjoint au Maire de Chavenay : Ce partenariat avec une entreprise haut de gamme offre des opportunités très intéressantes aux agriculteurs en matière de diversité et conservation du patrimoine bâti. Nous saluons à ce titre l'intelligence du projet, qui est une synergie entre l'introduction d'une économie high-tech, avec des emplois qualifiés, modernité, et les circuits courts. Nous nous efforçons dans toute l'intercommunalité de développer les circuits courts et la consommation de produits locaux. Cela favorise l'agriculture locale, limite les frais de transport. De tous les points de vue, agricole, social, économique, le projet est astucieux.

M. FONTAINE, Espace Ville : Dans le cadre du bilan du SCoT, chaque zone blanche¹ a été analysée et aucune n'a la capacité à accueillir ce type d'entreprise. En effet, les zones blanches disponibles sur le territoire sont soit classées

¹ Enveloppe de nouvelles surfaces dédiées au développement urbain définie spatialement dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT

en zone agricole ou naturelle dans les PLU des communes, soit en zone à urbaniser à vocation résidentielle, ou économique, mais avec un projet déjà en cours.

Ce site présente une opportunité rare en matière de foncier sur le territoire, combiné à une maîtrise par la puissance publique ou parapublique, ce qui est un gage de bonne mise en œuvre du projet. C'est par ailleurs un projet qui a été concerté et partagé avec les différentes parties prenantes : le projet de hameau agricole a été élaboré en concertation avec trois agriculteurs intéressés par le projet. Les esquisses ont été établies en fonction de leurs besoins et activités.

M. CHATAIN, DDT : Quelle superficie de « tache verte » du SCoT l'entreprise de pansements connectés va consommer ?

Suite à la réunion, la superficie exacte a été vérifiée : environ 3 600 m²

Superposition entre le zonage projeté et la carte du SCoT



M. FONTAINE, Espace Ville : Le SCoT définit une enveloppe de consommation maximale de 64 hectares, dont 20 hectares sont réservés à de l'activités économique. Dans cette enveloppe de 64 hectares, 53 hectares sont spatialement identifiés et 11 hectares sont qualifiés de « lisière urbaine ». Il s'agit d'une enveloppe de consommation plus souple laissée aux communes.

Dans cette enveloppe de 11 hectares, seuls 2,2 hectares ont été consommés à Feucherolles.

En outre, le projet est en phase avec les objectifs de développement économique du SCOT dans la mesure où il induit une augmentation du nombre d'emplois et le développement de l'économie tertiaire qualifiée.

M. MARIANY, CMA : Pourquoi utiliser le terme de « Ferme agricole » ? Dans le concept de ferme, il y a aussi une notion de production, qui n'existe pas dans le projet car il s'agit principalement de stockage de production.

M. GUIBOUT, Maire de Davron : Nous parlons plutôt de « hameau agricole ». À terme, du vin pourra être produit dans les bâtiments. Les vignes sont situées au sud du territoire de Davron, au bout du chemin de Saint-Jacques sur une superficie d'environ 22 hectares. De plus, cette personne accompagne de viticulteurs en conversion sur la plaine et assure des formations à Davron. L'activité vigneronne existe et est en plein développement.

M. HERMAN, Chambre d'Agriculture : Sur la question de la compensation des espaces boisés classés, il est surprenant que l'autorité environnementale n'ait pas eu connaissance de l'historique du site à travers les photos aériennes, qui montrent que ce site était à l'époque un espace agricole.

L'historique de l'occupation du terrain avait été fourni à l'autorité environnementale (voir document annexé au présent compte rendu).

M. CHATAIN, DDT : Il existe actuellement des problèmes de circulation routière dans ce secteur, avec notamment des ralentissements fréquents au niveau du carrefour. Le projet, par ailleurs situé le long d'un axe classé à grande circulation, devra trouver des solutions pour a minima ne pas aggraver la situation.

M. HERMAN, Chambre d'Agriculture : Effectivement, l'agriculteur qui exploite les vergers au sud du site de projet peut mettre jusqu'à un quart d'heure avant de pouvoir s'insérer sur la route départementale. Nous avons fait savoir dès le début des réflexions sur ce projet que des actions devront être mises en œuvre pour améliorer les circulations.

M. GUIBOUT, Maire de Davron : Cet aspect est pris en compte. Deux projets d'aménagement de ce secteur sont déjà à l'étude avec le département des Yvelines. Les solutions envisagées pour l'instant sont l'aménagement d'un giratoire et/ou d'une voie d'insertion.

M. HERMAN, Chambre d'Agriculture : Sur le règlement de la zone Ac1, quelle règle de hauteur maximale s'applique ?

M. FONTAINE, Espace Ville : Il s'agit de la même règle que pour la zone Ac, 12 mètres au point le plus haut de la construction.

M. HERMAN, Chambre d'Agriculture : Par ailleurs, le terrain directement au nord du site de projet est occupé par des serres qui sont en friche. Il serait intéressant que ce site bénéficie des aides de reconversion des friches de la Région Île-de-France. On pourrait imaginer que le projet en cours permette à terme de développer une réflexion agricole plus large dans ce secteur de la RD30.

M. GUIBOUT, Maire de Davron : Il serait effectivement intéressant de faire avancer l'évolution de tout ce secteur, au-delà même de Davron, à une échelle intercommunale. Ce serait un atout considérable du point de vue du développement économique.

Mme M'MADI, SAFER : La SAFER salue l'avancée du projet et se réjouit de voir le développement d'une activité agricole, dans le respect du cahier des charges de cession du terrain entre la SAFER et la communauté de communes.

Plus techniquement, certains indicateurs développés dans l'évaluation environnementale sont attribués à la SAFER, alors que nous ne disposons pas des moyens nécessaires pour les suivre. Il faudra simplement les reprendre sur ce point car nous ne pourrions pas intervenir.

M. AZEVEDO, DDT : Nous souhaitons la plus grande transparence possible en matière de chiffrage de la consommation, de la même manière que cela a été présenté au cours de cette réunion. Il serait intéressant que les éléments soient annexés au dossier d'enquête publique.

Le support de présentation est annexé au présent compte rendu.

Prochaines étapes de la procédure :

- Enquête publique : mai 2021
- Rapport du commissaire enquêteur : juin 2021
- Approbation de la mise en compatibilité : juillet 2021

M. le Maire remercie les participants et clôt la réunion.