

Plan Local d'Urbanisme de Davron

Annexe à la délibération d'approbation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU : modifications apportées au dossier de déclaration de projet en vue de son approbation pour donner suite aux avis des PPA, aux remarques formulées lors de l'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur

30 août 2021

Origine de la demande	Objet	Réponse apportée
Enquête publique	Observations relatives à l'insertion du projet par rapport au bâti environnant, et à la qualité paysagère du site	<p>En complément de l'OAP qui garantit la préservation ou la création de «Transition paysagère boisée à assurer entre les deux parties du projet et avec les espaces environnants » des « espaces paysagers remarquables à protéger » sont inscrits sur le plan de zonage sur tout le pourtour du site (protection qui existe déjà dans le PLU de Davron soumise aux règles suivantes : « Toute modification des lieux, notamment les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Ces espaces doivent être largement maintenus en espaces perméables » et « En outre, l'espace paysager protégé repéré sur le document graphique doit être à dominante végétale dans une épaisseur d'au moins 5 mètres. Les espaces de circulation et espaces dédiés au stationnement sont admis au sein de ces espaces ». Ces espaces paysagers auront vocation à dissimuler les nouvelles constructions et à garantir leur insertion qualitative dans l'environnement.</p> <p>En outre, pour répondre aux inquiétudes des administrés s'étant exprimés quant à la qualité paysagère du site, des prescriptions complémentaires sont ajoutées à l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La plantation d'arbres de moyen à grand développement (de 8m à 12 m de hauteur) en lisière des parcelles ZB158 et ZB159, afin de permettre un écran végétal viable et pérenne constitué dès l'installation des bâtiments projetés • La nécessité de planter les aires de stationnement : Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. <p>Des règles complémentaires sont également ajoutées au règlement de la zone UAE1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Imposer la plantation d'un arbre à grand développement par tranche de 200 m². <p>PIECES DU PLU IMPACTEES : OAP, plan de zonage, règlement.</p>

Origine de la demande	Objet	Réponse apportée
Enquête publique	Observations relatives à l'assainissement, les eaux pluviales, l'énergie	<p>Une prescription spécifique sera ajoutée à l'OAP pour imposer au maximum le traitement perméable des sols. De plus, la mention « les constructions à destination industrielle ne devront pas générer de rejets polluants dans les sols » sera ajoutée au règlement de la zone UAE1.</p> <p>Enfin, les projets intégreront tous deux la nécessité de recourir au maximum à l'utilisation des énergies renouvelables, notamment solaire. Une prescription spécifique est ajoutée à l'OAP sur ce point.</p> <p>PIECE(S) IMPACTEE(S) : OAP, règlement.</p>
Enquête publique	Observations relatives à l'aspect extérieur des constructions, volumes	<p>Le bâtiment de l'entreprise Tecmatel aura une hauteur de 6.95 m, sur lequel seront installés des panneaux photovoltaïques. La hauteur maximale autorisée au sein de la zone UAE1 (10 m) sera réduite à 7,5 mètres (hors éléments de superstructure de type panneaux solaires) pour limiter l'impact paysager et visuel des constructions. De même, la hauteur des constructions au sein de la zone Ac1 est réduite de 12 m à 9 m. Cela permettra d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement proche et lointain et de limiter les ombres portées.</p> <p>Pour garantir l'intimité des constructions voisines, en cas d'ouverture créant des vues, la distance de retrait est augmentée à 6 mètres des limites séparatives au sein de la zone UAE1. De plus, des prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions sont ajoutées au règlement de la zone UAE1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « Dans la mesure du possible, seront utilisés des matériaux de qualité : le bois, le verre. Le bardage métallique est autorisé à condition qu'il soit peint. Les couleurs, sobres, devront être choisies de manière à favoriser la meilleure intégration possible dans le paysage. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits. » • « Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés Ces toitures peuvent également être végétalisées ». • « Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction ». <p>PIECE(S) IMPACTEE(S) : règlement</p>
MRAE	La MRAE recommande d'approfondir l'analyse des incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement en indiquant explicitement si les incidences évaluées et les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation proposées font référence au PLU (OAP,	<p>L'analyse des incidences est complétée en indiquant si ces dernières font référence à l'application du PLU ou à la mise en œuvre du projet.</p> <p>PIECE(S) IMPACTEE(S) : évaluation environnementale</p>

Origine de la demande	Objet	Réponse apportée
	règlement) – et si oui, auxquelles de ses composantes – ou bien aux projets d’activités tels qu’ils sont envisagés actuellement.	
MRAE	La MRAE recommande de justifier en quoi le SCoT de Gally Mauldre permet le développement de nouvelles activités économiques dans le secteur du projet.	Le rapport de présentation de la déclaration de projet ainsi que l’évaluation environnementale sont complétés par la justification de la compatibilité du projet avec le SCoT de Gally-Mauldre du point de vue du développement économique. PIECE(S) IMPACTEE(S) : rapport de présentation, évaluation environnementale
MRAE	La MRAE recommande de présenter dans une pièce séparée du dossier le résumé non-technique pour un accès plus facile pour le public et y présenter de manière plus pertinente et synthétique les incidences du projet sur l’environnement.	Le résumé non-technique fait désormais l’objet d’une pièce séparée du dossier. PIECE(S) IMPACTEE(S) : évaluation environnementale
MRAE	La MRAE recommande de justifier l’intérêt du projet dans un espace boisé classé du PLU en vigueur, en démontrant l’absence de possibilité d’implanter le projet industriel dans d’autres zones d’activité économique de la communauté de communes Mauldre Gally.	Le rapport de présentation de la déclaration de projet ainsi que l’évaluation environnementale sont complétés par la justification de l’intérêt d’implanter ce projet sur ce site classé en espace boisé classé. PIECE(S) IMPACTEE(S) : rapport de présentation, évaluation environnementale