



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**

## 7. Règlement des zones UAE et A modifié

Dossier enquête publique  
Mai 2021



## SOMMAIRE

ZONE UAE.....	5
ZONE A .....	15



## ZONE UAE

La zone UAE correspond à la zone accueillant ou destinée à accueillir des activités économiques le long de la route départementale 30, et à la limite de la commune de Chavenay.



## 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement			<b>x</b> Logements de fonction, logements de gardiens à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité
	Hébergement	<b>x</b>		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		<b>x</b>	
	Restauration		<b>x</b>	
	Commerce de gros		<b>x</b>	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>x</b>	
	Hébergement hôtelier et touristique		<b>x</b>	
	Cinéma	<b>x</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	<b>x</b> Au sein de la zone UAE	<b>x</b> Uniquement au sein de la zone UAE1	
	Entrepôt		<b>x</b>	
	Bureau		<b>x</b>	
	Centre de congrès et d'exposition	<b>x</b>		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		<b>x</b>	
	Locaux techniques et industriels des		<b>x</b>	

	administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

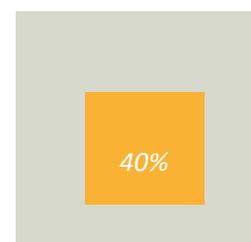
## 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

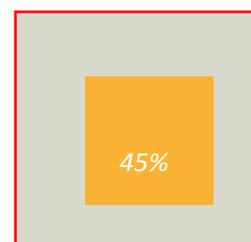
### 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

#### 2-1-a L'emprise au sol des constructions

**Zone UAE :** L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière.



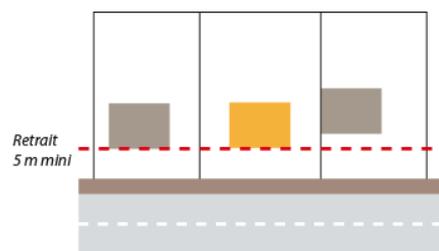
**Zone UAE 1 :** L'emprise au sol des constructions est limitée à 45 % de la surface de l'unité foncière.



*Schémas indicatifs*

#### 2-2 b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

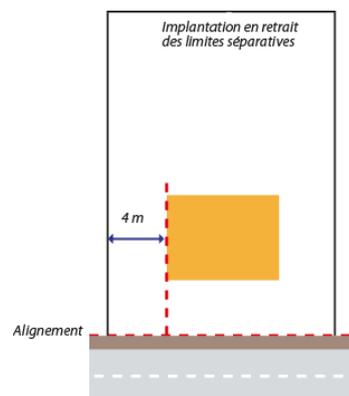
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.



*Schéma indicatif*

#### 2-3 c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un retrait minimum de 4 mètres.



*Schéma indicatif*

**2-4 d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait les unes par rapport aux autres avec un retrait de :

- 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues
- 2,50 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues

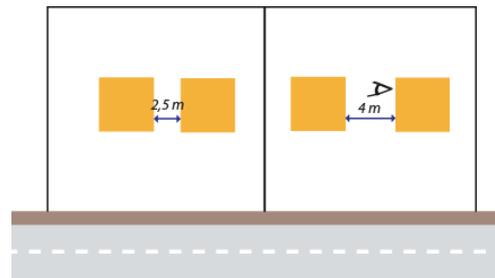
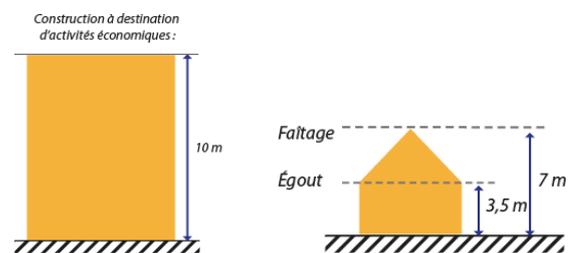


Schéma indicatif

**2-5 e La hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est la suivante :

<b>Commerces et activités de services</b>	10 mètres au point le plus haut
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	
<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	
<b>Habitation</b>	3,50 mètres à l'égout, 7 mètres au faîtage



Schémas indicatifs

**2-2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Au minimum 25 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

L'équipement de revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales *in situ* doivent être priorités pour les espaces de stationnement.

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

### 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse.

#### 3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

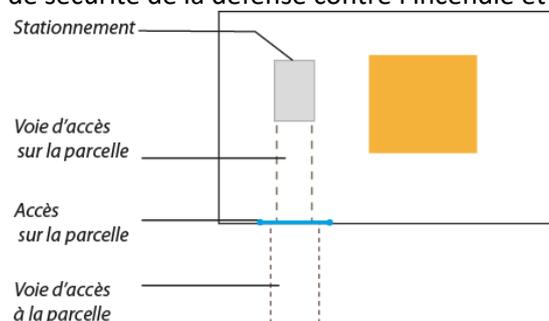
- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### 3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



**Schéma indicatif**

## 3-2 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Les destinations	Sous-destinations	
<b>Habitation</b>	Logement	2 places par logement de moins de 120 m <sup>2</sup> , 3 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 120 m <sup>2</sup>
<b>Commerces et activités de services</b>	Restauration	1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	

<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Entrepôt	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

#### 3-3 a- Eau et assainissement

##### Desserte en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement d'eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

À défaut de réseau collectif, l'assainissement individuel devra être mis en œuvre suivant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

##### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées en privilégiant le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ; la réutilisation pour des usages domestiques ; les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, conformément à la réglementation du SAGE de la Mauldre.

#### 3-3-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

#### 3-3-c Réseaux de distribution d'énergie

Les réseaux de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

### **3-3-d Déchets**

---

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune, présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

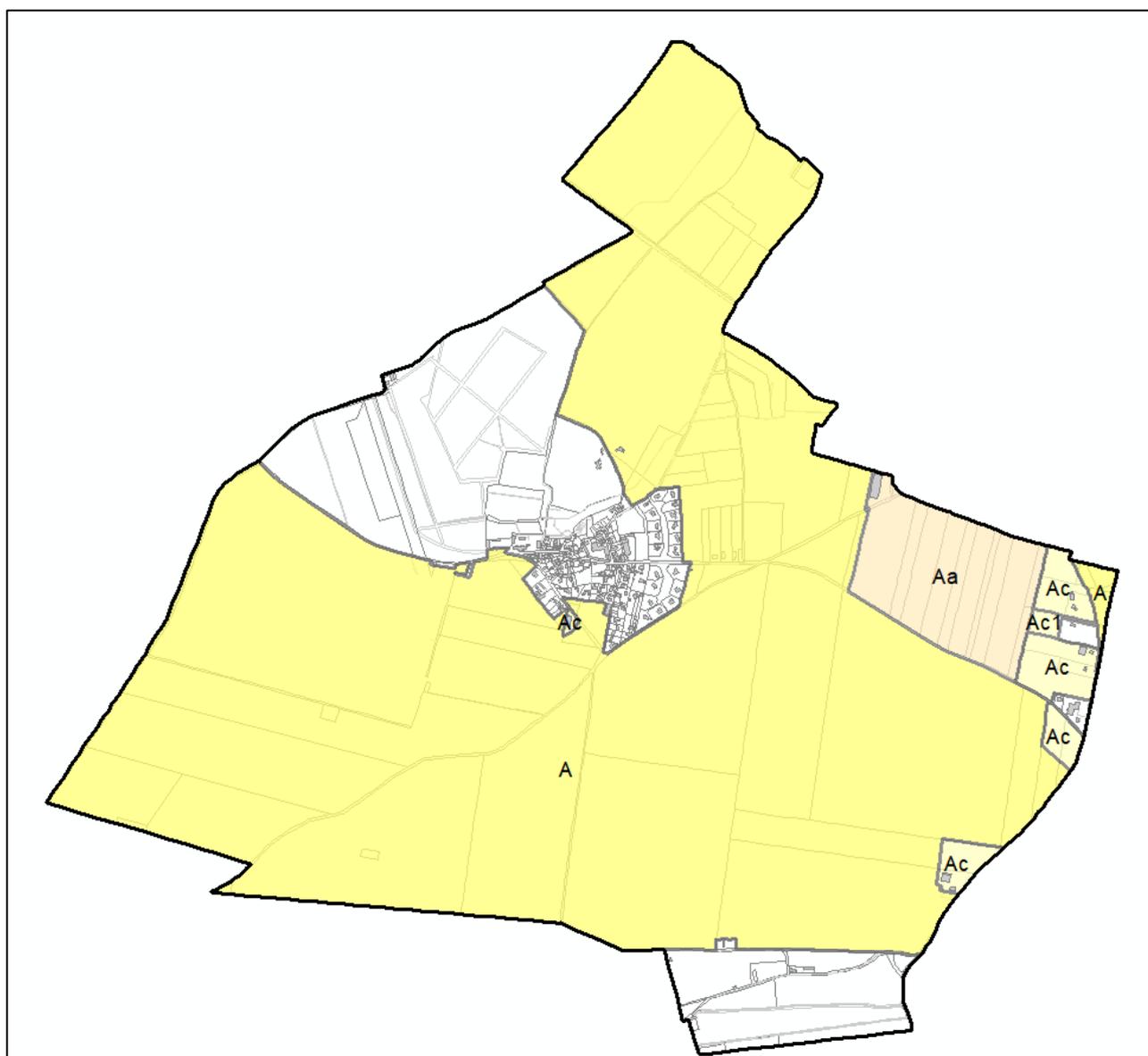


## ZONE A

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à vocation agricole. Elle comprend un sous-secteur Ac qui permet l'implantation de constructions liées à l'activité agricole.

Cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1986 (annexé au PLU) lié à la présence de cavités souterraines, et valant PPRN. Les prescriptions de l'arrêté préfectoral devront être respectées.

Cette zone est également concernée par le PPRI du Ru de Gally approuvé le 24 juillet 2013, et annexé au présent PLU.



## 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

RAPPEL : lors de l'instruction de tout projet, il sera tenu compte de l'application de l'article L. 111-3 du Code rural. En effet, cet article, instauré par la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, introduit la règle de réciprocité aux obligations d'éloignement entre bâtiment agricole et habitation occupée par des tiers.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement			<b>X</b> Uniquement dans la zone Ac : les logements nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières.
	Hébergement	<b>X</b>		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			<b>X</b> Uniquement dans la zone Ac : les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat nécessaire à l'activité agricole.
	Restauration			<b>X</b> Uniquement dans la zone Ac : les constructions destinées à la restauration nécessaire à l'activité agricole.
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement dans la zone Ac : les constructions destinées à l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle nécessaire à l'activité agricole.
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>		
	Cinéma	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	<b>X</b>		
	Entrepôt	<b>X</b>		
	Bureau	<b>X</b>		
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>		

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<b>X</b>	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
	Equipements sportifs		<b>X</b>	
	Autres équipements recevant du public		<b>X</b>	
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole		<b>X</b> Uniquement au sein du STECAL Ac1	<b>X</b> Uniquement dans les zone Ac et Aa : toute construction devra respecter, la notion d'exploitation agricole et d'activité agricole définie par le Code rural et de la pêche maritime*.  Dans le cadre de la charte de l'APPVPA, à l'exception des abris pour animaux limités à une superficie de 30 m <sup>2</sup> et ouvert sur au moins deux côtés, toute construction devra être regroupée à moins de 100 m des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du présent règlement.  Les règles sanitaires départementales devront également être respectées.
	Exploitation forestière		<b>X</b>	

## 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

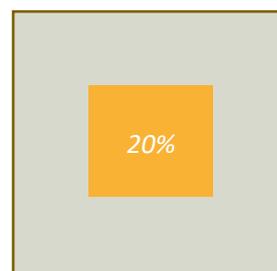
Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

### 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

#### 2-1-a L'emprise au sol des constructions

##### 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.

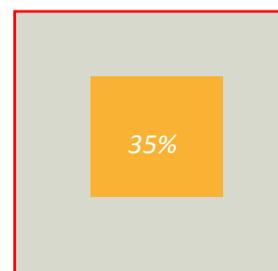
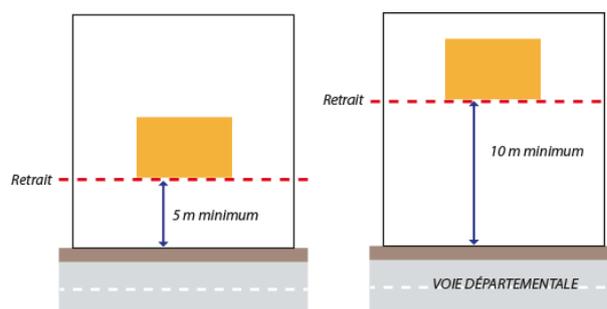


Schéma indicatif

#### 2-1 b L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

##### Dans la zone Ac :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques avec un minimum de 6 mètres, et de 10 mètres le long des routes départementales.

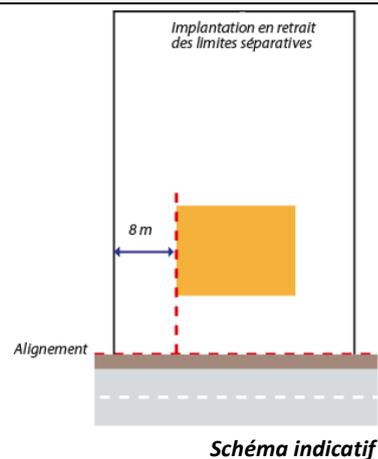


Schémas indicatifs

## 2-1 c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans la zone Ac :

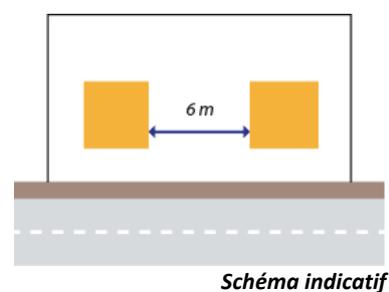
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.



## 2-1 d-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### Dans la zone Ac :

Les constructions non contiguës doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum les unes des autres.

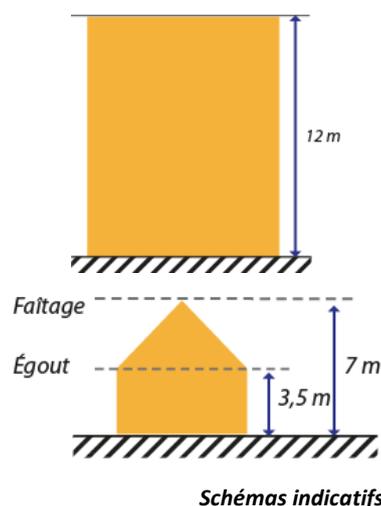


## 2-1-e La hauteur des constructions

### Dans la zone Ac :

La hauteur maximale des constructions est la suivante :

Construction à destination agricole	12 m au point le plus haut
Construction à destination d'habitation	3,50m mètres à l'égout, 7 mètres au faitage



## 2-2 : Qualités urbaines, paysagères et environnementales

### Dans la zone Ac :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### **2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

#### **Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abatages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation. Toute construction est interdite, mises à part les constructions annexes respectant les conditions cumulatives suivantes : la construction d'une seule annexe d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, ainsi que l'emploi de fondations légères.

#### **Espace paysager de verger à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Pour les espaces répertoriés comme espace paysager de verger à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la vocation de culture d'arbres fruitiers doit être préservée. Les coupes et abatages d'arbres liés à l'entretien du verger ne sont pas soumis à autorisation.

### **2-4 : Stationnement**

---

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

### 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

#### 3- 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### 3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

##### 3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Sauf impossibilité technique, et afin d'éviter tout écoulement d'eau pluviale de l'espace public vers la propriété, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure à la hauteur de la bordure de trottoir ou de la chaussée le cas échéant.

##### 3-1 c Les voies d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Elles peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ; Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

---

**Article 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

**3-2 a Eau et assainissement**

---

**Desserte en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**Assainissement d'eaux usées**

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

À défaut de réseau collectif, l'assainissement individuel devra être mis en œuvre suivant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

**Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront traitées en privilégiant le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ; la réutilisation pour des usages domestiques ; les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, conformément à la réglementation du SAGE de la Mauldre.