



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**

1. Note de présentation

**Dossier enquête publique
Mai 2021**

SOMMAIRE

1. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE
2. UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL
3. PRÉSENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET
4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET
5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX
6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET

1. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le projet a pour objectif de permettre le développement d'activités économiques et agricole sur un site situé à Davron, dans le secteur de la RD30. Ce projet s'inscrit dans les objectifs du PADD qui visent à « Pérenniser et développer de façon maîtrisée l'implantation des activités et maintenir l'activité agricole dans le secteur de la RD 30 » et « Définir un périmètre dans lequel sont maîtrisées les implantations des constructions tout en améliorant l'intégration dans l'environnement et en maintenant des continuités agricoles » (Axe 4. Conforter les activités économiques existantes sur le territoire). La réalisation de cette opération nécessite la réduction d'espaces agricoles (zone Ac) non cultivés, car occupés par un bosquet enrichi, lui-même classé en espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, au sein du PLU.

Ainsi, les ajustements proposés sont les suivants :

- **Le PADD est modifié afin d'intégrer le projet, notamment sur la cartographie de synthèse.**
- **Une OAP est créée pour encadrer la réalisation du projet visé par la présente procédure.**
- **Le règlement des zones UAE et A est ajusté pour permettre la réalisation du projet.**
- **Trois évolutions sont apportées au plan de zonage :**
 1. La zone Ac est réduite sur l'avant du site de projet au profit d'une zone UAE (activités économiques), afin de permettre l'implantation d'une activité économique. Cette évolution de zonage représente une réduction de 0,2 % de la zone agricole.
 2. Un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ac1 est créé au sein de la zone agricole sur la partie arrière du site afin de permettre le développement du « hameau agricole ». Ce STECAL Ac1 a une superficie de 9 463 m². Ce STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique, impliquant un ajustement du règlement écrit du PLU de Davron.
 3. L'espace boisé classé est supprimé sur l'ensemble du site de projet, représentant une superficie d'1,9 hectare.

Or une réduction, même mineure, d'une zone agricole et/ou d'une protection édictée dans le cadre du PLU ne peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification.

Ainsi, la commune a décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

L'article L153-54 du Code de l'urbanisme définit le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au 1er alinéa du I et au III de l'article L121-4. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

1. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Contexte réglementaire de la demande d'examen au cas par cas pour les PLU

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration et d'adoption d'un projet, d'un plan ou d'un programme. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ses impacts potentiels.

L'entrée en vigueur au 1er février 2013 du décret du 23 août 2012 a étendu le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, notamment en instaurant une procédure d'examen dite « au cas par cas » pour certains types de documents. Certaines procédures sur les plans locaux d'urbanisme ou cartes communales entrent dans le champ de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas. Ce dispositif est codifié aux articles R.121-14 au R.121-16 du Code de l'urbanisme.

La personne publique responsable doit donc solliciter l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est requise ou non.

Les procédures concernées par l'examen au cas par cas sont :

- les élaborations de PLU des communes dont le territoire communal ne possède pas de site Natura 2000 ;
- les révisions et les déclarations de projet avec mise en compatibilité de PLU qui ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 et dont le territoire ne possède pas tout ou partie d'un site Natura 2000.

Dans ce cadre, la commune de Davron a donc saisi au cas par cas l'autorité environnementale (définie à l'article R.121-14-1 du Code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure de déclaration de projet devait faire l'objet d'une évaluation environnementale et ce conformément au III de l'article R121-14 du Code de l'urbanisme.

En date du 21 septembre 2020, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a jugé nécessaire de soumettre le projet à évaluation environnementale :

« Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Davron est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Davron est soumise à évaluation environnementale. »

2. UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

Il contribuera au **développement d'activités** économiques et agricoles **innovantes**, valorisantes pour le territoire respectueuses de l'environnement, pourvoyeuses d'emplois :

- La partie avant du site a vocation à accueillir une entreprise (Tecmatel) fabriquant des **dispositifs médicaux**, tels que des composants pour respirateurs artificiels et des pansements en chirurgie et post opératoire pour le secteur médical français. L'implantation de cette entreprise répond à un objectif de relocalisation de la fabrication de ces dispositifs médicaux en France. Cette entreprise est en pleine expansion et a besoin de d'implanter un nouveau site de production de pansement en Île-de-France, à proximité de son siège social situé à Élanecourt (78), accessible et à proximité de ses clients et salariés.

L'implantation d'une telle entreprise est de surcroît une réponse directe à la **lutte contre la dépendance nationale en matière de production de matériels médicaux**, mise en avant pendant la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid19, portée par le gouvernement. À ce titre, Olivier Véran, ministre des Solidarités et de la Santé, a déclaré le 18 juin 2020 dans le cadre de la présentation d'un plan d'action pour la relocalisation en France de projets de recherche et de sites de production de produits de santé : « *Le "jour d'après" doit être celui d'une indépendance et d'une autonomie retrouvées dans la production des biens essentiels. Nul ne peut concevoir que la France soit un jour dans l'incapacité de permettre à chacun d'accéder à des soins, à des traitements et à des médicaments* »¹.

- La partie arrière du site doit permettre l'implantation potentielle d'au moins **trois jeunes agriculteurs** dont l'activité est en pleine croissance :

1. « *Paris Maison des vins* » (ex « *Winerie Parisienne* ») : Depuis 2017, la Winerie Parisienne a planté 23 hectares de vignes à Davron. Les premières vendanges (de Chardonnay, Chenin, Pinot Noir et Merlot) ont eu lieu en 2019.

Installé dans une occupation temporaire à Montreuil *Paris Maison de Vins* a besoin d'un lieu pour installer les chais et élaborer ses vins durablement. Le chai de *Paris Maison de Vins* souhaite incarner le retour de la filière viticole dans la région en élaborant des vins engagés dans des démarches environnementales commercialisés en circuits courts dans la région.

2. « *Kiwis Bio de la Plaine de Versailles* » : Première production d'actinidias en Île-de-France, le verger est installé sur 2 hectares, à Feucherolles, et certifié agriculture biologique. La production dont l'objectif en volume avoisine les 60 tonnes, a vocation à être commercialisée en circuits courts. Cette activité agricole cherche donc un lieu où stocker ses récoltes de kiwis, à proximité du verger, et permettre leur expédition.

3. Une miellerie « *L'abeille d'Aigremont* » : cette ferme apicole a été créée en 2003 à Orgeval, avec une vingtaine de ruches. En 2016, le cheptel atteint 400 ruches, réparties sur toute la Plaine de Versailles, dont la commune de Davron. Cette activité apicole dispose d'un important ancrage territorial à travers les collaborations créées avec le monde agricole local et le développement d'une mise en pot et d'une vente en circuit court à la ferme de Crespières, commune voisine de Davron (dans le cadre d'une association avec *Les Deux Gourmands*). Actuellement, le cheptel s'élève à 1 200 ruches. *L'abeille d'Aigremont*, premier producteur de miel des Yvelines, et second d'Île-de-France, ne dispose actuellement pas de bâtiment d'exploitation, et souhaite s'implanter à Davron, dans le cadre du projet de développement agricole.

Dans le cadre de ce projet de « hameau agricole », les constructions seront adaptables à de multiples activités agricoles afin de permettre à l'avenir l'installation d'autres activités que celles précitées. Ce projet est conçu comme un « incubateur d'activités agricoles », dont l'objectif est d'offrir un espace de stockage et de transformation à des producteurs locaux, franciliens, qui cultivent selon des pratiques d'agriculture raisonnée.

¹ O.VERAN, A.PANNIER-RUNACHER ; *Le plan d'action pour la relocalisation des industries de santé en France, communiqué de presse, 18 juin 2020, lien URL : <https://www.economie.gouv.fr/plan-daction-pour-relocalisation-industries-sante-en-france>*

2. UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Ces nouvelles activités, **porteuses d'attractivité** pour le territoire, seront **pourvoyeuses d'emplois**, et visent à la relocalisation de l'emploi, notamment agricole, sur le territoire : une vingtaine d'emplois pour l'entreprise de dispositifs médicaux (en plus d'une cinquantaine d'emplois relocalisés sur ce site, soit un total d'environ 70 emplois), et une vingtaine d'emplois pour la partie agricole, à laquelle s'ajoutera une main d'œuvre saisonnière en période de récolte et de vinification. Par ailleurs, la mutualisation d'activités agricoles, portées par de jeunes agriculteurs, participe à la diversification de l'agriculture francilienne et au dynamisme agricole local.

Ce projet permet la **valorisation d'un site mutable**, aujourd'hui largement enfriché, et occupé par une maison des années 1970 ne présentant pas de qualité patrimoniale particulière, et peu entretenue. À la place, le projet permet la création de nouvelles activités économiques et agricoles actuelles et dynamiques, sans consommer d'espaces agricoles fertiles ou d'espaces boisés à forte valeur écologique (l'espace boisé classé réduit ne présente pas de fonctionnalité écologique et environnementale majeure).

Le site de projet est **idéalement situé**, à proximité d'axes de circulation (RD 30 et RD 307), ce qui est un atout fondamental d'un point de vue logistique. Pour l'activité de dispositifs médicaux, cette localisation aura un impact sur le trajet de 80 % des salariés relocalisés sur ce site, avec une réduction d'en moyenne 20 km de trajet quotidien (aller/retour/salarié). Le site permet également une proximité de cette entreprise avec ses clients et avec son siège social situé à Élancourt.

De même, le site est à **proximité d'activités économiques et agricoles déjà implantées** aux alentours : la ferme et le café de Gally, la jardinerie des Pépinières Euvé, le Potager Gourmand à Feucherolles, Eiffage à Chavenay, etc. Cette implantation stratégique doit permettre le renforcement, le foisonnement et la pérennisation, à l'échelle intercommunale, d'un pôle d'activités économiques et agricoles, avec une concentration de ce type d'activités dans un rayon de moins d'un kilomètre.

Ce site se trouve par ailleurs à **proximité directe des sites de culture** des agriculteurs (moins de 2 km) intéressés par le projet : le vignoble de Paris Maison de Vin est situé sur le territoire de Davron, dans la partie sud. Le verger d'actinidias est planté à Feucherolles et les ruches de la miellerie sont majoritairement implantées dans la Plaine de Versailles, y compris à Davron. Cette proximité présente un atout considérable en matière de réduction des distances de transport des récoltes, de limitation de l'empreinte carbone de la logistique associée au processus de récolte, de stockage et de distribution, et contribue au **développement des circuits courts**. À ce titre, le projet intègre des locaux permettant la vente en directe et la dégustation. Il garantit un approvisionnement de produits biologiques et locaux, et contribue à répondre aux enjeux d'autonomie alimentaire des territoires, qui sont plus que jamais d'actualité.

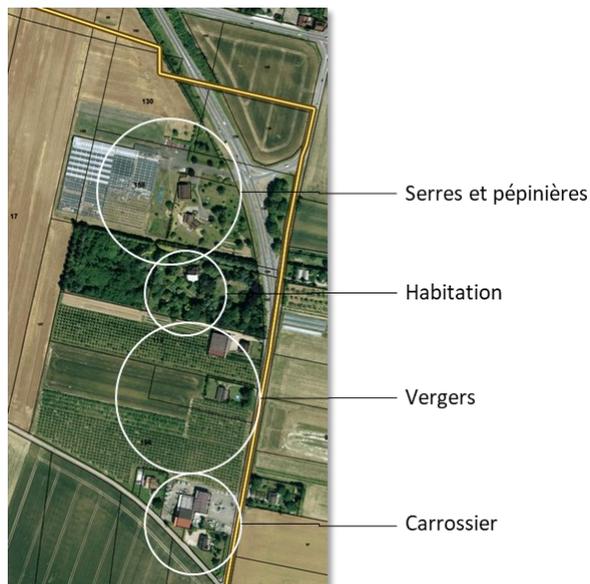
Le projet dans son ensemble est conçu suivant un **modèle résilient**, durable, visant à limiter au maximum les impacts sur l'environnement : l'utilisation de techniques de constructions écologiques sera privilégiée, ainsi que l'utilisation de matériaux locaux. Les projets visent tous deux l'atteinte de l'autonomie énergétique à travers l'implantation de panneaux solaires, la réflexion liée à l'implantation bioclimatique des constructions, la récupération des eaux de pluie pour un usage sanitaire et d'irrigation des espaces verts du site.

Enfin, le site est situé à **l'écart du village** de Davron, et des secteurs urbanisés à vocation résidentielle principale. Ainsi, les futures activités implantées ne nuiront pas à ces secteurs résidentiels.

3. PRÉSENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Localisation du site sur le territoire communal et intercommunal

Davron est une commune rurale située dans la Plaine de Versailles, à 20 km au nord-ouest de Versailles, et à 14 km environ au sud-ouest de Saint-Germain-en-Laye.



Le projet est localisé à l'est de la commune, en entrée de ville, sur des parcelles situées au croisement des routes départementale 30 (qui va de Plaisir à Poissy) et 307 (qui relie Versailles à la vallée de la Mauldre). Le site est éloigné du centre-bourg de Davron (2 km), et à environ 1 km de centre de Feucherolles. Des activités économiques et des habitations (pour la plupart liées à l'activité) sont implantées le long de la RD30. Il s'agit d'une carrosserie et d'activités agricoles (vergers et serres).

Des activités économiques et agro-commerciales sont également situées à proximité, sur les communes de Feucherolles (Ferme de Gally, le Cèdre rouge) et de Chavenay (secteur du Petit Aulnay, où est notamment implanté Eiffage).



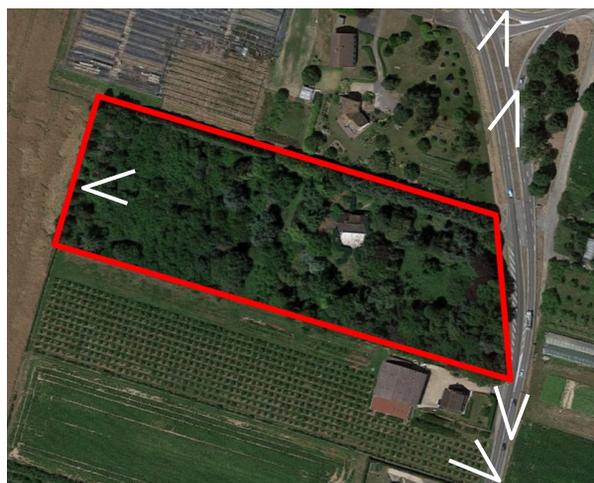
L'environnement du site

Le site 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.

L'occupation actuelle du site

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 enfriché 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 d'occuper un site dont la valeur environnementale et paysagère est peu élevée.

L'occupation actuelle du site



3. PRÉSENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Vue aérienne de la partie Est du site



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



Habitations et serres au nord du site



Vue Nord-Est du site depuis la RD30



3. PRÉSENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Le choix du site

Conforter l'économie locale

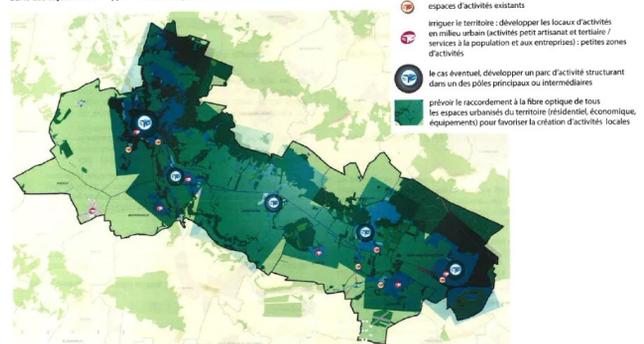
La volonté de renforcer la dynamique économique locale, tout en s'appuyant sur le réseau et les circuits déjà existants a contribué à élire le site le long de la RD30 pour implanter le projet économique mixte, alliant activités artisanale, industrielle et agricole.

Ce site est à proximité directe des espaces de culture des premiers agriculteurs concernés par le projet, et à proximité du siège social de l'entreprise Tecmatel (qui produit le matériel médical), située à Élancourt. Le choix de ce site permet de renforcer l'ancrage local des différentes activités souhaitant s'y implanter.



Par ailleurs, la carte d'orientations économiques du SCoT situe les pôles préférentiels d'implantation de nouvelles activités. Davron est considérée comme un petit pôle de développement pouvant accueillir de « petites zones d'activités ».

Carte des enjeux du développement économique du territoire de Gally Mauldre

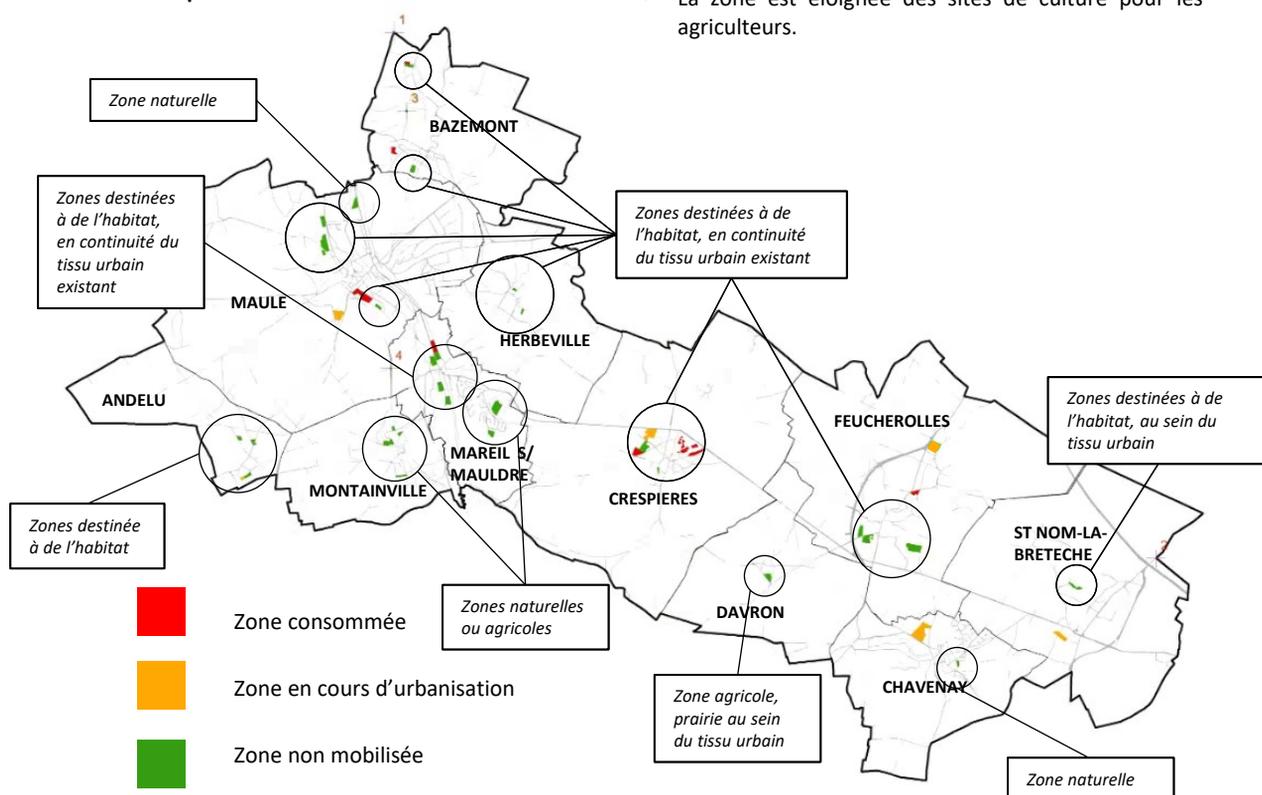


3. PRÉSENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Le SCoT identifie un certain nombre de parcelles pouvant muter à échéance du SCoT (2030). Il est apparu, après une analyse fine de chacun des sites, en parallèle des PLU des communes, qu'aucune des zones non encore mobilisées (en vert sur la carte) n'est en capacité d'accueillir le projet concerné par la présente procédure, ce pour plusieurs raisons :

- La zone est déjà fléchée pour la réalisation d'une zone à dominante d'habitat ou d'équipements nouveaux ;
- La zone est située au sein ou à proximité directe des zones d'habitat existantes ce qui n'est pas compatible avec le type d'activités souhaités dans le cadre du projet, et les nuisances qu'elles sont susceptibles de générer, propres à leur activité (circulation, bruit, chargement/déchargement, etc.) ;
- La zone n'est pas calibrée pour l'accueil des activités visées ;
- La zone est éloignée des sites de culture pour les agriculteurs.

État des zones potentiellement mutables du SCoT



À cet égard, la libération foncière fortuite du site (situé pour sa partie avant au sein de l'enveloppe urbaine du SCoT), qui a ensuite pu être acquis par la Safer pour la partie agricole et par la CCGM pour la partie économique, représente une opportunité rare sur le territoire.

Le site étant maîtrisé par la puissance publique (ou parapublique) la mise en œuvre de ce projet est largement maîtrisée et concertée avec les différentes parties prenantes, ce qui permet d'aboutir à la réalisation d'un projet d'intérêt général de qualité pour le territoire.

4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Organisation générale du projet et insertion dans son environnement

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, 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 circulation des deux activités.



- Périmètre du projet
- Espace de stationnement
- Cour rurale
- Zone de circulation, dégagement
- Accès

À l'échelle de l'ensemble du projet, la végétation existante sur le site sera préservée au maximum, notamment :

- Sur le pourtour du site, afin de garantir la transition paysagère du site avec ses abords directs (serres, vergers et espaces cultivés) et l'insertion paysagère avec son environnement plus lointain ;
- Par rapport à la RD30, pour conserver un écran boisé depuis la route ;
- Entre les deux projets, pour garantir la qualité paysagère du site.

4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Le projet d'activité liée à la création de dispositifs médicaux :

Organisation sur le terrain

Le projet comprend la création d'un bâtiment à destination industrielle et de bureaux, d'une surface de plancher d'environ 4 600 m² (dont 4 097 m² d'emprise au sol). Le rez-de-chaussée du bâtiment est dédié aux différents espaces de production et de stockage, et le premier niveau est réservé à la partie tertiaire.

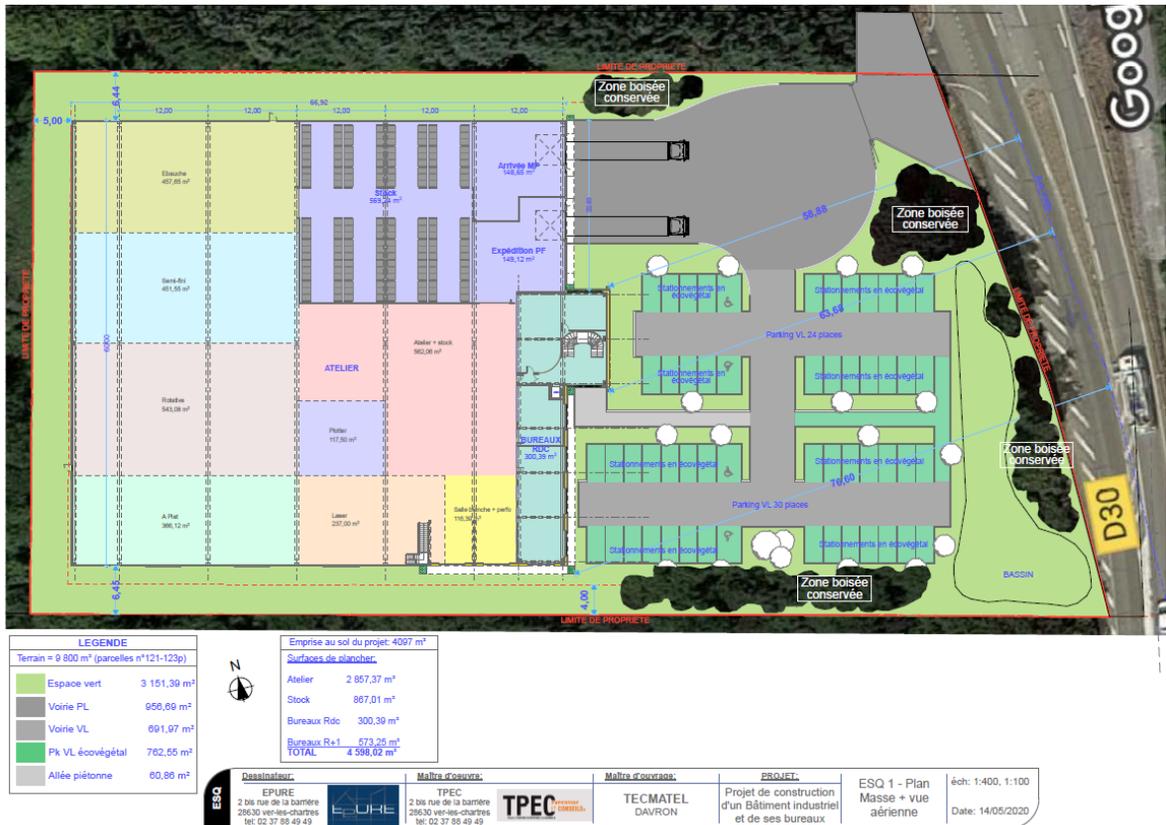
La partie avant du terrain est réservée aux espaces de stationnement et aux aires de manœuvre des véhicules de chargement. Ces espaces sont calibrés en cohérence avec l'organisation du métier exercé par l'entreprise Tecmatel.

Programmation

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)

Plan masse indicatif du projet



Parti architectural

Les volumétries du bâtiment sont simples, épurées, constituées de quadrilatères imbriqués. Ce volume est directement déterminé par le besoin impératif de fonctionnalité du bâtiment, lié aux activités de l'entreprise, et dans le souci de fluidifier la chaîne de production.

La façade principale du bâtiment orientée à l'est fait face à la RD30.

Elle fait l'objet d'un traitement particulier dans la mesure où elle fait office de vitrine pour la société. C'est aussi dans cette partie du bâtiment que sera installée la partie tertiaire de l'entreprise. Une seconde façade orientée Sud sera traitée par de larges surfaces vitrées pour bénéficier au maximum de l'orientation ensoleillée et récupérer un maximum de chaleur.

4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Implantations

Le bâtiment sera implanté en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives, conformément au règlement du PLU, ce qui permet de préserver une transition boisée et paysagère. Le bâtiment est implanté à plus de 50 mètres de la RD30, permettant d'une part de limiter sa visibilité depuis la route, de conserver un écran boisé en vis-à-vis de la départementale, et d'autre part de disposer d'espaces de stationnement, de circulation et le dégagement nécessaire aux livraisons et déchargements.

Hauteur

Le bâtiment aura une hauteur inférieure à 10 mètres, conformément au règlement du PLU. Cette hauteur correspond aux besoins spécifiques et fonctionnels de ce type d'entreprise.

Traitement des espaces extérieurs

Une grande partie des arbres existants sur le terrain sera conservée et de nouvelles plantations sont prévues notamment autour du parc de stationnement. Le parc de stationnement sera perméable et paysager.

Ces arbres viseront à assurer une insertion qualitative du bâtiment dans son environnement. L'objectif est de maintenir un écran boisé autour du site de projet afin de garantir sa bonne insertion paysagère.

Un bassin de régulation des eaux de pluie est prévu sur le terrain.

Circulations et stationnement :

L'accès au terrain s'effectuera par la RD30. À ce titre, des échanges auront lieu avec les services du département afin de garantir une sécurisation optimale des circulations aux abords du site.

Le stationnement des salariés est prévu sur la partie avant du site, à l'entrée des bureaux. Le nombre de places de stationnement est calibré au nombre de salariés qui seront présents quotidiennement sur le site : à titre indicatif, une soixantaine de personnes travaillera au sein de l'entreprise, mais tous ne seront pas présent au quotidien sur le site dans la mesure où l'entreprise a mis en place un roulement de télétravail afin de limiter au maximum les déplacements quotidiens des salariés.

Une aire de manœuvre est prévue à l'entrée du site pour permettre le chargement/déchargement devant le bâtiment de production. À titre indicatif, l'entreprise reçoit en moyenne six fourgons de 22 m3 par jour, et deux semi-remorques de 66 m3 par mois.

Transition énergétique

Le bâtiment comprendra une installation photovoltaïque en toiture permettant d'atteindre un autoconsommation de l'ensemble du matériel informatique de l'entreprise.

Les eaux de pluie de toiture seront récupérées dans une cuve de 50 m3. Cette eau servira aux circuits sanitaires et à l'arrosage des espaces extérieurs.

Assainissement

Il n'existe actuellement pas d'assainissement collectif au droit de la parcelle concernée par le projet. Un système d'assainissement autonome sera mis en place à l'échelle du site, mutualisé entre les deux projets, selon les normes en vigueur et respectueux de l'environnement.

Perspective indicative de la façade Est du bâtiment, depuis la RD30



Perspective indicative réelle de la façade Est du bâtiment, avec le maintien de l'écran boisé existant, depuis la RD30



4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Le projet d'activités agricoles :

Organisation sur le terrain

Les bâtiments agricoles sont organisés autour d'une cour de ferme, reprenant l'implantation des corps de ferme ruraux.

Cette cour de ferme dessert les quatre bâtiments correspondant aux différentes activités agricoles qui s'installeront sur ce terrain.

Cette organisation traditionnelle mais aussi fonctionnelle est par ailleurs adaptable à de diverses activités agricoles qui pourraient potentiellement s'installer dans ce « hameau agricole ».

Programmation

La programmation du hameau agricole a été établie en concertation avec trois agriculteurs souhaitant y disposer de locaux.

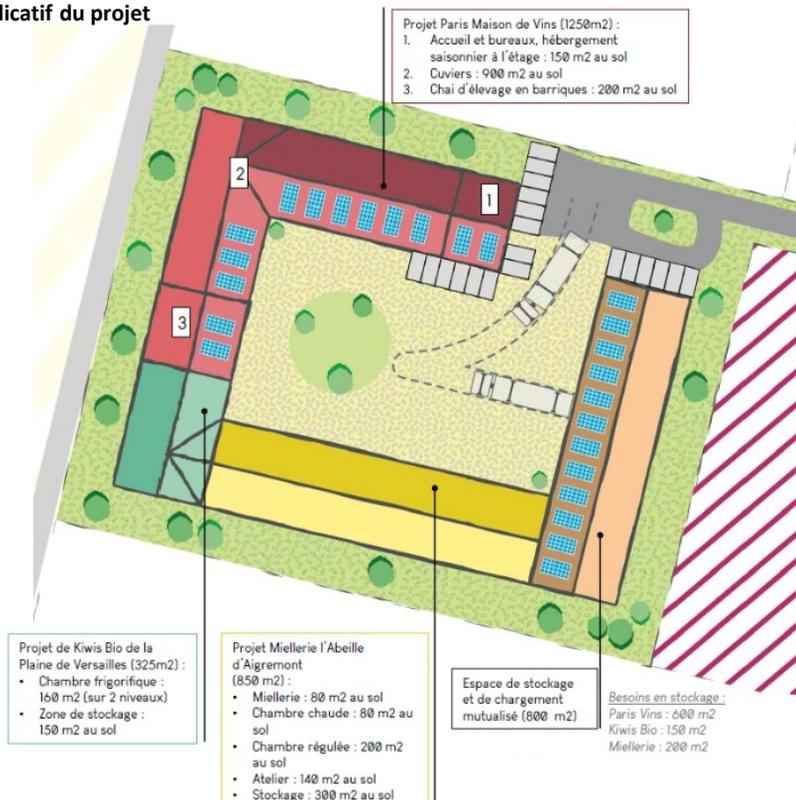
Cette concertation a permis de définir une programmation réaliste, qui réponde aux besoins des agriculteurs, mais qui soit aussi adaptable à d'autres jeunes agriculteurs souhaitant s'implanter à plus ou moins long terme dans ces locaux.

La destination du projet est agricole, avec :

- 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 « l'Abeille d'Aigremont » avec :
 - 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).

Plan masse indicatif du projet



4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Parti architectural

L'objectif dans le cadre de ce projet agricole est de respecter les spécificités architecturales traditionnelles d'une ferme rurale, organisée autour d'une cour rurale qui dessert les différents bâtiments. Cette implantation fonctionnelle répond par ailleurs aux besoins de chargement/déchargement de récoltes des différents agriculteurs.

Les bâtiments auront des toitures à pentes, dans le respect des toitures traditionnelles des fermes.

Implantations

Les bâtiments seront implantés en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives, conformément au règlement du PLU, ce qui permet de préserver une transition boisée et paysagère. Les bâtiments sont implantés suivant le plan traditionnel d'une cour de ferme, permettant de faciliter les accès aux différents bâtiments.

Hauteur

Les bâtiments auront une hauteur inférieure à 12 mètres, conformément au règlement du PLU. Cette hauteur correspond aux besoins spécifiques et fonctionnels des activités agricoles.

Traitement des espaces extérieurs

Les bâtiments seront implantés en retrait des limites séparatives, laissant une large place pour le traitement paysager de la parcelle, la préservation de sujets déjà existants et la plantation d'essences permettant une transition paysagère de qualité avec l'environnement direct et lointain.

La cour et les zones de circulation extérieures seront traitées en matériaux perméables, de type gravillons (sauf la voie d'accès qui sera stabilisée).

Transition énergétique

Plusieurs modalités en faveur de la transition énergétique seront employées, telles que :

- Viser la passivité des bâtiments, à travers leur bonne isolation notamment,
- L'installation de panneaux solaires,
- La récupération des eaux de pluie,
- La récupération du CO2 émis par fermentation du raisin,
- Récupération des eaux de condensation générées par les différentes activités,
- Récupération des eaux de lavage mielleuse.

Les effluents des différentes activités agricoles seront traités des façons suivantes :

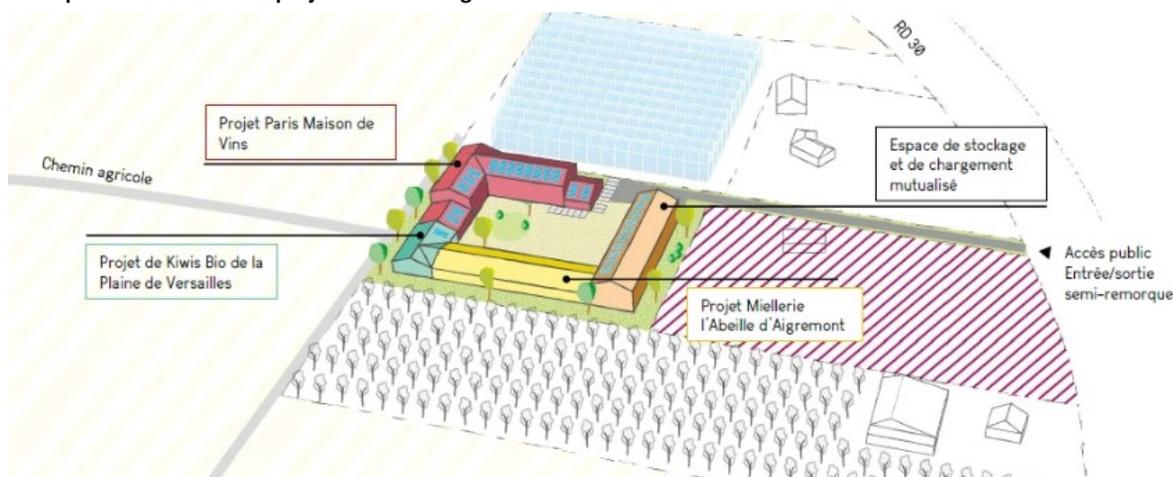
- Activité viticole : les effluents issus de la vinification et de la production de vin sont récupérés dans des cuves et pompes ponctuellement par une société spécialisée dans la revalorisation des effluents ;
- Activité apicole : les eaux de lavage mielleuses sont récupérées, puis réutilisées.

Circulations et stationnement

L'accès à la ferme s'effectuera par la RD30, par une voie de plus de 8 mètres de large, permettant la circulation aisée des engins agricoles (quotidienne lors des vendanges, hebdomadaire le reste de l'année). L'accès au terrain est pensé de manière à faciliter l'entrée/sortie des différents type de véhicules (Flux de camions hebdomadaire pour les trois types d'activités). La vaste cour centrale permet un accès aisé des engins de récolte aux différents bâtiments, et notamment au bâtiment de stockage mutualisé.

Des places de stationnement sont prévues à l'entrée de la parcelle, à proximité du local de vente et dégustation du viticulteur. Une vingtaine de places mutualisées à l'ensemble des agriculteurs sont prévues sur la parcelle.

Perspective indicative du projet d'activités agricoles



5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)



A titre d'orientation

Les espaces agricoles pérennes

A titre d'informations

La tache urbaine, espace urbain construit, espace en cours de construction ou espace urbain ouvert

Les espaces à dominante boisée, dont les forêts, les bois et espaces boisés, les espaces naturels, pouvant être enrichis, hors jardins de ville.

Les grands parcs et les grands espaces verts, golfs, grandes propriétés

Le territoire est concerné, depuis février 2015, par un SCoT qui a été élaboré à l'échelle de la Communauté de communes Gally-Mauldre.

Il identifie les éléments suivants :

- La partie avant du site de projet est considérée (à titre d'information, et non à titre d'orientation) au titre du SCoT comme un espace urbain construit, en cours de construction ou ouverts. **Le classement en zone UAE pour la réalisation de l'activité de fabrication de pansements connectés est donc située à l'intérieur de la tache urbaine du SCoT, et est donc compatible avec le SCoT.**
- La partie arrière du site de projet est identifiée (également à titre d'information) par le SCoT comme « grands parcs et grands espaces verts, golfs, grandes propriétés ». Bien que le projet ne s'inscrive pas en phase avec cette destination, on peut considérer que la qualification de l'arrière du terrain comme un « grand parc » n'est pas adaptée au regard des caractéristiques du site.
- **De plus, le SCOT prévoit pour les communes une marge de manœuvre de 11 hectares pour gérer leurs lisières urbaines. Le projet agricole s'inscrit en lisière urbaine et entre donc dans cette enveloppe laissée aux communes.**

Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec la carte des destinations du SCoT, dans la mesure où il ne consomme aucun espace agricole pérenne.

Par ailleurs, le SCOT identifie une enveloppe maximale de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui s'élève à 64 ha, dont 20 ha dédiés à l'activité économique.

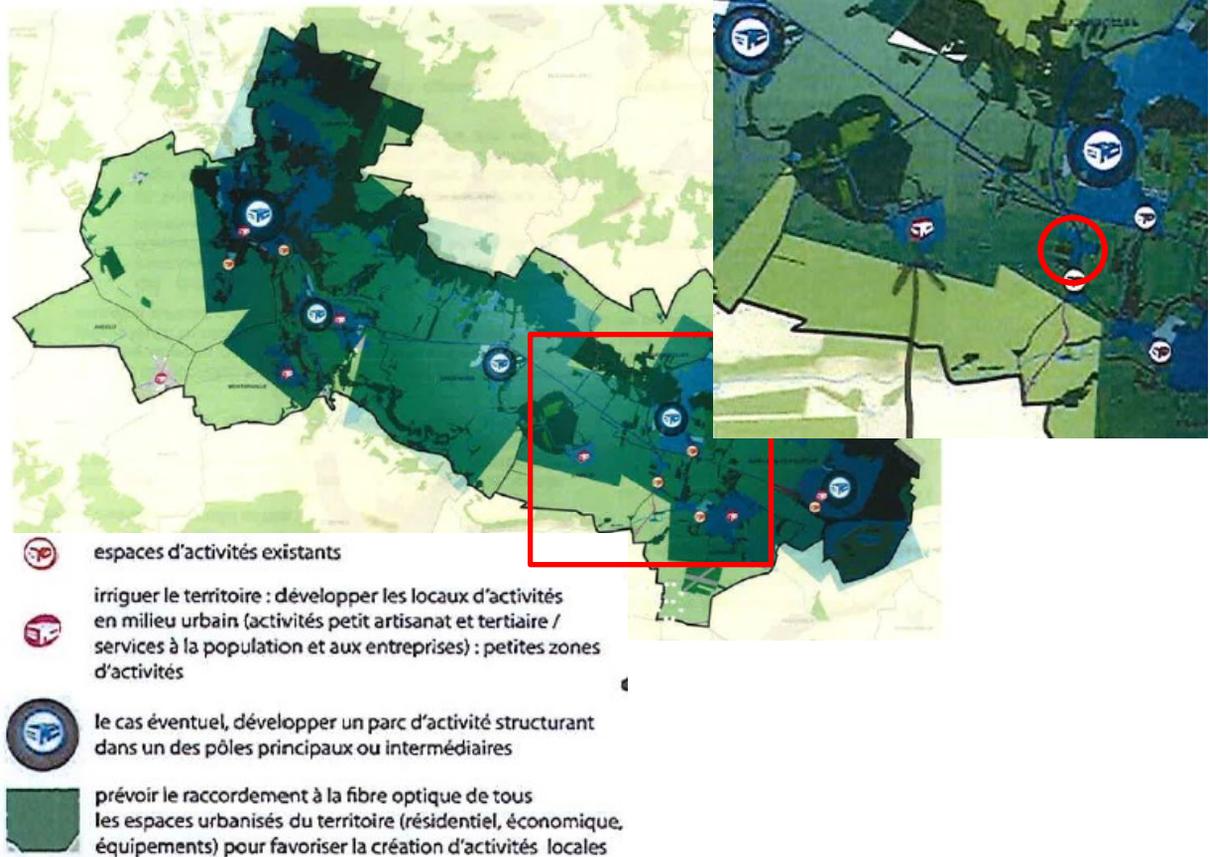
D'après les données fournies par la CCGM dans le cadre de l'élaboration du bilan du SCoT, les espaces consommés en 2020 s'élèvent à moins de 30 ha depuis 2015, dont moins de 5 ha à destination d'activités économique.

Le présent projet s'inscrit donc parfaitement dans l'enveloppe de consommation maximale déterminée par le SCoT.

5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le SCOT contient également un certain nombre d'orientations du point de vue du développement économique.

Carte des enjeux du développement économique du territoire de Gally Mauldre



Il identifie :

Un objectif de renouveau économique, pour aboutir à une hausse du nombre d'emploi, en privilégiant deux grandes axes de développement :

- L'économie présentielle : cet objectif inclut le développement des activités de services à la personne et touristiques, et qui sera encouragé notamment par un renforcement des polarités du territoire.
- L'économie productive tertiaire qualifiée : cet axe économique nécessite le développement de foncier et d'immobilier économique

La carte d'orientations économiques du SCOT situe les pôles préférentiels d'implantation de nouvelles activités.

Davron est considérée comme un petit pôle de développement pouvant accueillir de « petites zones d'activités ».

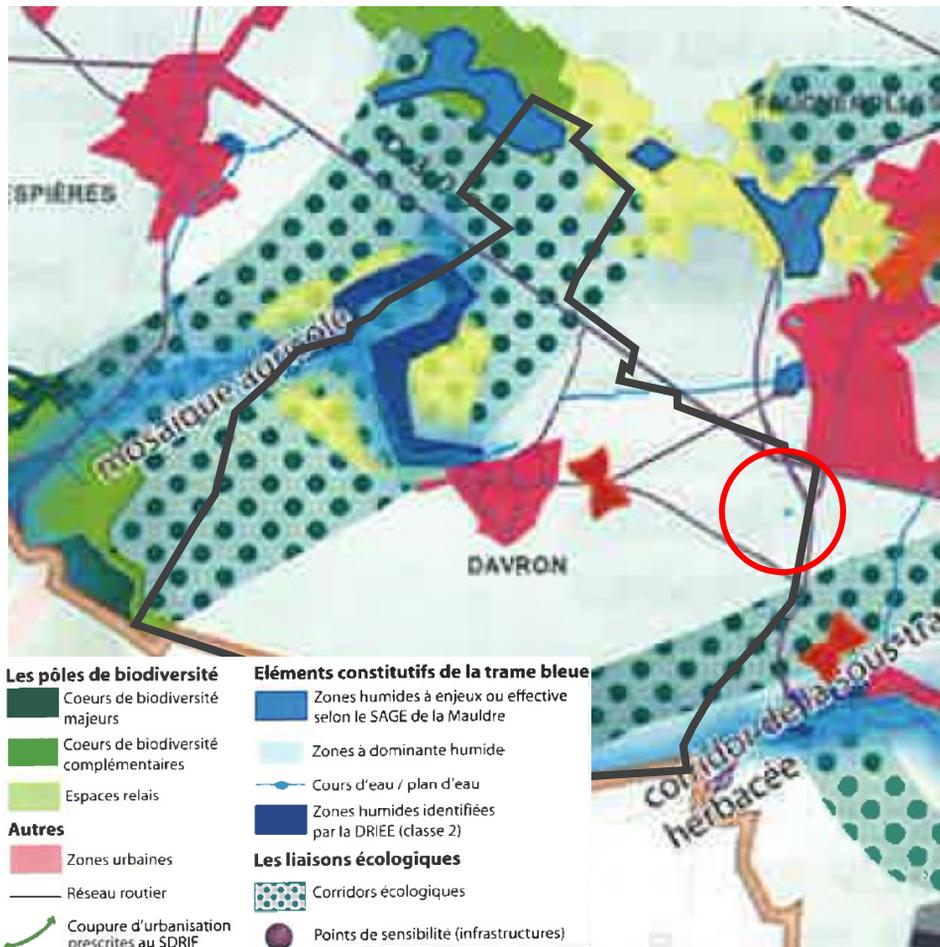
De plus, le site de projet s'inscrit en continuité des espaces d'activités existants identifiés par le SCOT, et à proximité directe de Feucherolles, identifiée comme pôle pouvant développer un parc d'activités structurant.

Le projet s'inscrit complètement dans l'atteinte des objectifs fixés par le SCOT, à savoir l'augmentation du nombre d'emplois sur le territoire, l'augmentation du nombre d'emplois agricoles, le renforcement des polarités du territoire et le développement de l'économie tertiaire qualifiée.

5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le SCoT identifie sur le territoire de Davron un élément de la trame bleue et deux corridors écologiques comme le montre la carte ci-dessous. Il identifie également des zones humides dans le parc du Château de Wideville.

Le projet n'aura pas d'impact sur les éléments de trame verte et bleue et les pôles de biodiversité identifiés par le SCOT, et ne va pas à l'encontre des objectifs déclinés dans ce document.



Enfin, le SCOT contient également un certain nombre d'orientations spécifiques à la diversification de l'activité agricole sur le territoire. Cela se traduit dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) par :

- Le développement d'activités annexes à l'agriculture ;
- Des activités de vente à la ferme ;
- La mise à disposition de locaux et d'aménagement d'espaces dédiés pour la vente directe ;
- La création de nouveaux bâtiments destinés au développement d'activités annexes à l'agriculture.

Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCOT en permettant le développement de l'activité agricole d'agriculteurs déjà implantés sur le territoire de la CCGM.

5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)



À Davron, les objectifs de la trame verte et bleue du SRCE sont les suivants :

- Le corridor des milieux calcaires, à restaurer ou à conforter, avec un point de fragilité (une coupure boisée)
- Le ru de Gally : un cours d'eau fonctionnel sans obstacle à son écoulement sur la commune
- Le ru des Noues comme cours d'eau intermittent à préserver ou à restaurer
- Des espaces agricoles (mosaïque agricole) ouverts à conforter.

Le projet n'aura pas d'impact sur les éléments de trame verte et bleue identifiés par le SRCE, et ne va pas à l'encontre des objectifs déclinés dans ce document.

6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET

Afin de faciliter la lecture des ajustements effectués au sein des pièces du PLU, ceux-ci apparaissent **en rouge pour les dispositions ajoutées, et rouge barré pour les dispositions supprimées.**

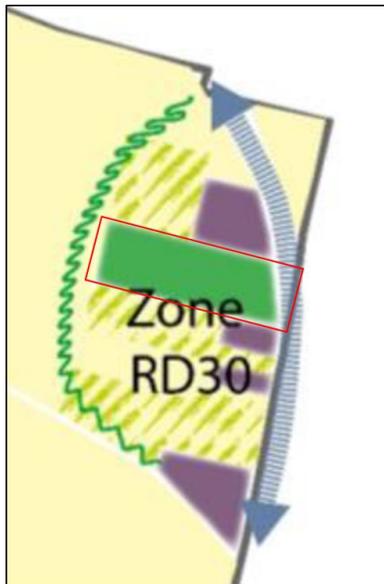
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Une évolution est apportée à la cartographie de synthèse du PADD. En effet, si les orientations écrites du PADD identifient bien le souhait de développer les activités économiques le long de la RD30, la cartographie ne concorde pas avec le projet :

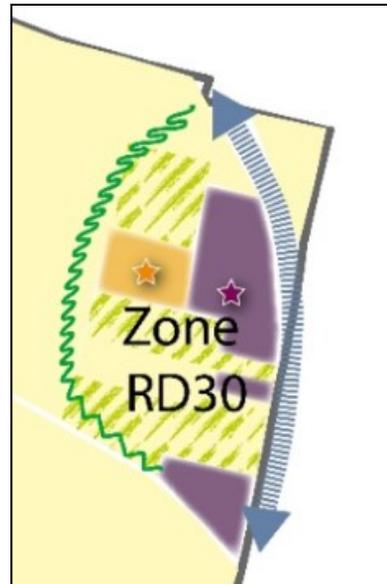
Le secteur est en effet identifié en « espace boisé et bosquet à protéger. Cette orientation n'est pas compatible avec le développement d'activités économiques et agricoles.

La mise en compatibilité implique la réduction de cet espace boisé sur une superficie d'1,8 ha. Dans le cadre de la mise en compatibilité, l'avant de la parcelle est classé en « activité économique à conforter ou à développer » couplé à la nouvelle orientation visant à « implanter d'une activité économique non nuisante ». La partie arrière est classée en « activité économique en lien avec l'activité agricole à développer ».

PADD avant la mise en compatibilité du PLU :



PADD suite à la mise en compatibilité du PLU :



- Espace boisé et bosquet à protéger
- Activité économique à conforter

- Activité économique à conforter ou à développer
- Implantation d'une nouvelle activité économique non nuisante
- Activité économique en lien avec l'activité agricole à développer

Aussi, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace sont ajustés pour prendre en compte la consommation engendrée par le projet dans le cadre du PLU :

« Le projet prévoit la consommation d'environ ~~4,2~~**3,1** ha d'espaces naturels et agricoles afin de permettre la réalisation d'une opération de logements au sein de l'espace urbain (9 800 m²), la réalisation d'une station d'épuration (1 000 m²) et l'extension du cimetière (1 000 m²) et la réalisation d'un projet d'activités économiques et agricoles le long de la RD30 (19 000 m²) ».

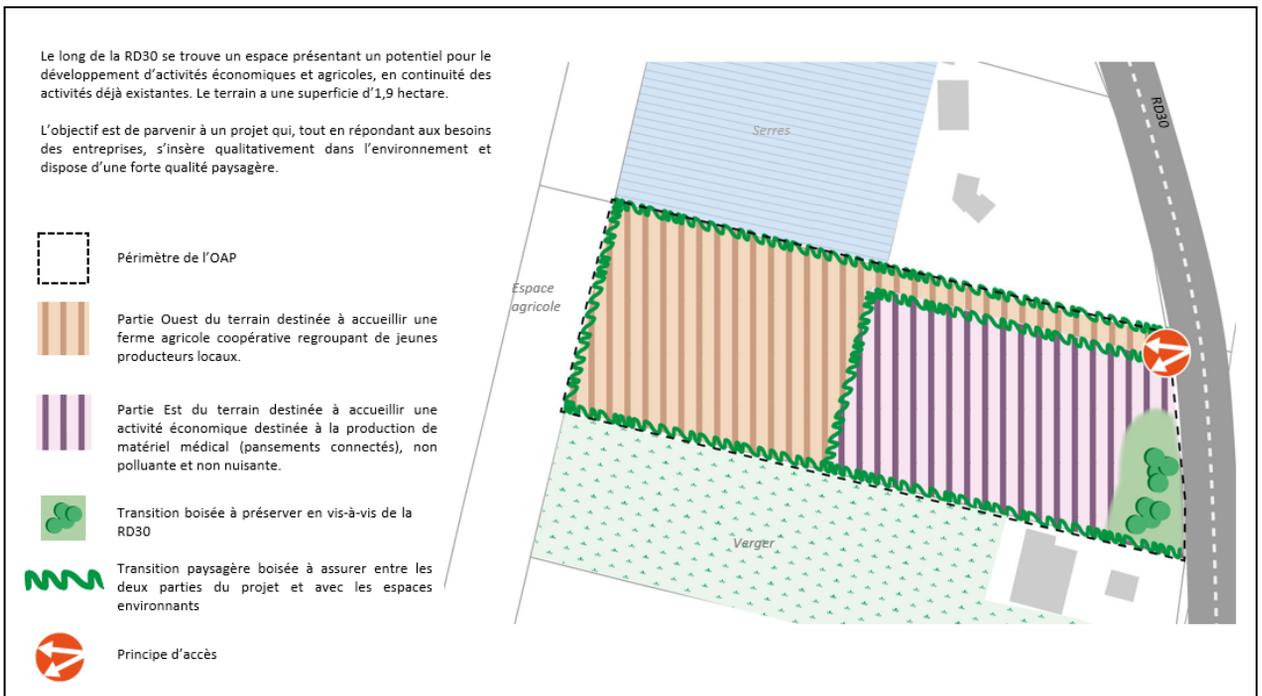
6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

Pour encadrer le projet, une OAP a été créée sur l'ensemble du secteur.

Celle-ci décline des orientations qui permettent d'apporter des garanties sur plusieurs sujets:

- La destination des constructions : chaque partie du projet est vouée à accueillir des activités bien précises. Ainsi, aucun autre projet ne pourrait être autorisé sur ce terrain.
- Le maintien d'une qualité paysagère à l'échelle de l'ensemble du site, à travers le maintien d'une transition boisée vis-à-vis de la RD30 et autour du site, avec les terrains environnants.



6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET

Le Zonage :

Quatre évolutions sont apportées au plan de zonage. :

1. La zone UAE (Cette zone regroupe les secteurs d'activités économiques de la commune – la carrosserie – le long de la RD30, et les dispositions réglementaires visent à permettre le maintien de cette vocation principale) est défini sur la partie avant du périmètre du site de projet, le long de la RD30, afin l'implantation de l'entreprise fabriquant des pansements intelligents et du matériel médical.

2. Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) (Ac1) est créé sur la partie arrière du site de projet afin de permettre l'implantation du « hameau agricole ». En effet, le règlement de la zone Ac ne permettait pas l'accueil de ce type de projet dans ce bonnes conditions. Afin de répondre aux besoins de développement des agriculteurs associés au projet, il a fallu augmenter la constructibilité du terrain (voir modifications du règlement écrit), justifiant ainsi la définition d'un STECAL. Celui-ci permet d'encadrer strictement la constructibilité du terrain.

3. L'espace boisé classé (identifiée au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme) est supprimé sur l'ensemble du site, pour permettre la réalisation du projet.

Zonage avant la mise en compatibilité du PLU :



Futur zonage suite à la mise en compatibilité du PLU :



6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET

4. 3,1 hectares d'espaces boisés classés sont créés sur le territoire communal pour compenser la protection supprimée sur le site de projet. Il s'agit d'espaces boisés situés en continuité directe d'espaces boisés situés sur les territoires des communes de Feucherolles au nord, et de Thiverval-Grignon au sud. Les PLU de ces communes identifient par ailleurs ces bois en espaces boisés classés.

Au nord, il s'agit d'un bosquet d'environ 0,5 hectare situé en continuité du massif boisé situé à Feucherolles. Cette identification permet le maintien de cette continuité boisée en lisière d'espace agricole.

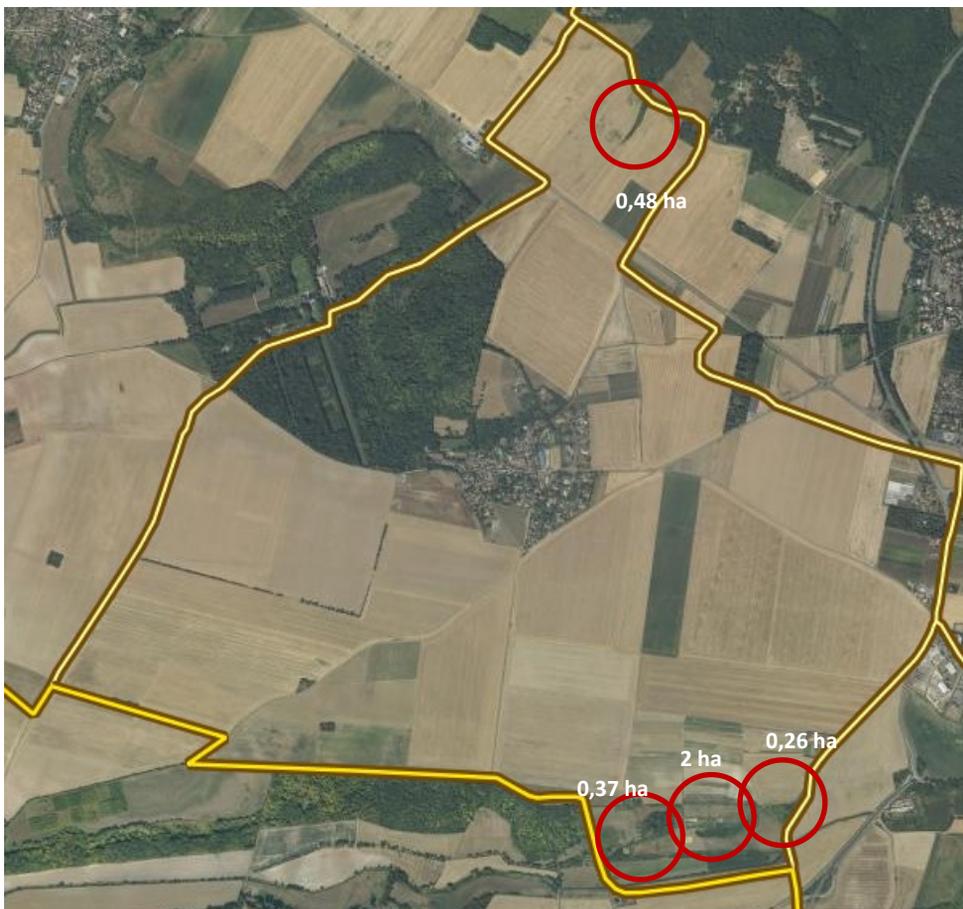
Au sud, les quatre bosquets boisés (0,37 ha + 1 ha + 1 ha + 0,26 ha) proposés en compensation sont d'une part situés en continuité d'espaces boisés classés existants sur le territoire de Thiverval-Grignon, et d'autre part inscrit dans la vallée du ru de Gally, en zone humide probable. La protection de ces espaces permet de maintien d'espaces boisés qui peuvent participer à la fonctionnalité des zones humides, et la préservation d'une continuité écologique boisée.

L'identification de ces sites permet une compensation qualitative (3,1 ha) de la suppression de la protection du bosquet isolé en bordure de la RD30, connecté à aucun autre espace boisé.

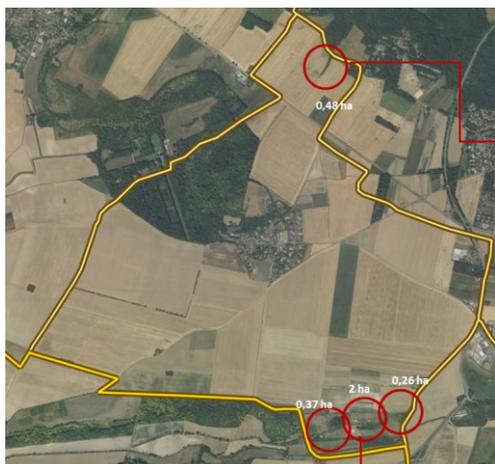
Il n'a pas été souhaité de classer d'autres terrains actuellement non boisés en espaces boisés classés afin de ne pas réduire la superficie des espaces agricoles cultivés sur le territoire de Davron. L'ensemble des espaces boisés de qualité du territoire, constitués en majorité par le bois de Wideville, sont d'ores et déjà protégés et classés en espaces boisés classés dans le PLU.

De plus, bien que la protection stricte « Espace boisé classé » soit levée par la présente procédure de mise en compatibilité sur le terrain visé par la présente procédure, ce dernier gardera un caractère planté et paysager. Un écran boisé sera conservé en vis-à-vis de la RD30 ainsi que sur tout le pourtour du terrain, ce afin de conserver une transition plantée et paysagère avec les espaces environnants. C'est en ce sens qu'a été conçue l'orientation d'aménagement et de programmation, qui garantit la préservation de ces espaces.

Localisation des EBC créés en compensation



6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET



6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET

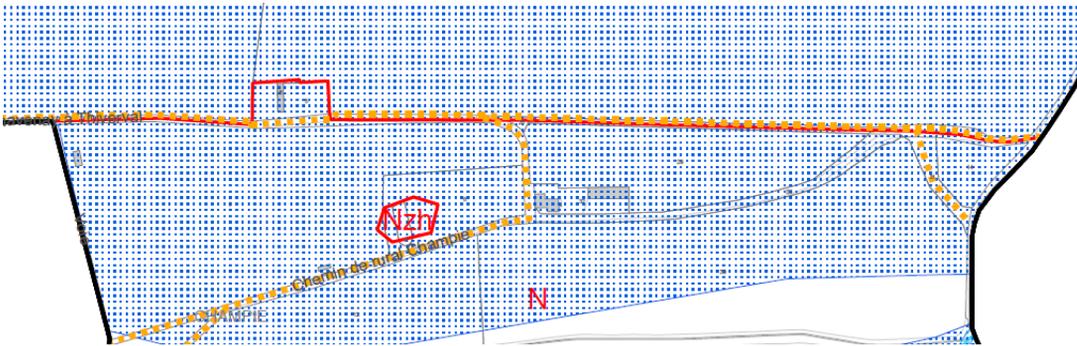
Zonage avant la mise en compatibilité du PLU :



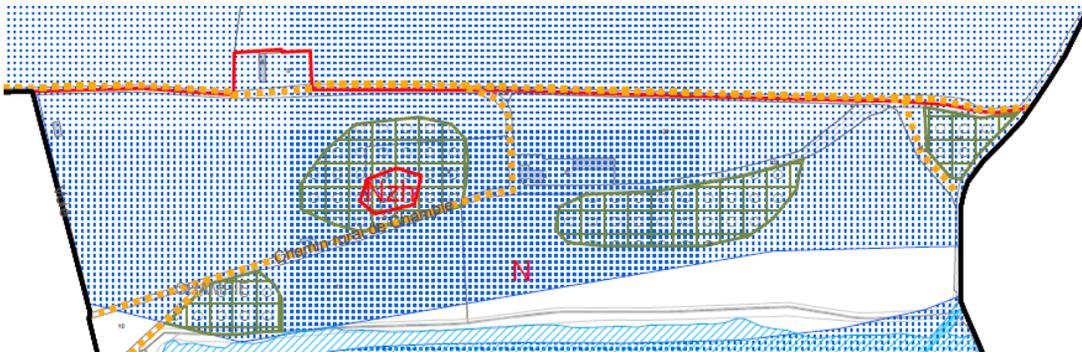
Futur zonage suite à la mise en compatibilité du PLU :



Zonage avant la mise en compatibilité du PLU :



Futur zonage suite à la mise en compatibilité du PLU :



6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET

Le Règlement écrit

Quelques articles du règlement des zones UAE et A sont modifiés pour permettre la réalisation du projet.

En rouge, les éléments ajoutés.

Zone UAE :

	Proposition de modification	Justifications
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	<i>Autorisation des constructions à destination d'industrie uniquement dans le secteur UAE1.</i>	L'entreprise de fabrication de matériel médical est à vocation industrielle dominante (elle comprend également une part de bureau), ce qui implique d'autoriser cette destination dans le règlement de la zone UAE1 pour permettre l'implantation de cette entreprise.
EMPRISE AU SOL	<p>Zone UAE : L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Zone UAE 1 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 45 % de la surface de l'unité foncière.</p>	<p>L'unité foncière a une superficie de 9 628 m², l'emprise au sol projetée du bâtiment s'élève à 4 100 m², ce qui correspond à 42,5 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Ainsi, il est proposé de fixer l'emprise au sol maximale autorisée à 45 % uniquement au sein de la zone UAE1 pour permettre l'implantation de cette entreprise. Une souplesse de 2,5 % de l'unité foncière (correspondant en réalité à 240 m²) est laissée entre la réalité du projet et la règle d'emprise maximale pour donner une légère marge dans la mise en œuvre effective du projet, et permettre à l'entreprise, au besoin et à l'avenir, de disposer d'une petite emprise au sol supplémentaire.</p>
STATIONNEMENT	Industrie : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	Dans la mesure où la destination industrielle est désormais autorisée au sein de la zone UAE1, il est nécessaire de réglementer le stationnement lié à cette destination. À titre informatif, le projet prévoit la réalisation de 54 places de stationnement et des bornes de recharge électrique, ce qui est supérieur à la règle proposée.

6. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET

Zone A :

	Proposition de modification	Justifications
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	<i>Autorisation des constructions à destination d'exploitation agricole uniquement dans le STECAL Ac1.</i>	Il est nécessaire d'autoriser la destination d'exploitations agricoles dans le règlement du STECAL Ac1 pour permettre l'implantation des différents bâtiments agricoles.
EMPRISE AU SOL	<p>Dans la zone Ac :</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière.</p> <p><i>Dans la zone Ac1 :</i></p> <p><i>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la surface de l'unité foncière</i></p>	<p>L'unité foncière a une superficie de 9 463 m², l'emprise au sol projetée du bâtiment s'élève à 3 225 m², ce qui correspond à 34 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Ainsi, il est proposé de fixer l'emprise au sol maximale autorisée à 35 % uniquement au sein du STECAL AC1 pour permettre l'implantation des activités agricoles. Une souplesse de 1 % de l'unité foncière (correspondant en réalité à 94 m²) est laissée entre la réalité du projet et la règle d'emprise maximale pour donner une légère marge dans la mise en œuvre effective du projet, et permettre à l'entreprise, au besoin et à l'avenir, de disposer d'une petite emprise au sol supplémentaire.</p> <p>La règle d'emprise au sol telle que définie dans le cadre de cette procédure permet de répondre aux besoins du projet, largement concerté avec les agriculteurs concernés. Les surfaces de plancher nécessaires à chaque activité agricole sont déclinées au sein du projet présenté dans le rapport, et justifie l'instauration de la règle d'emprise au sol maximale pour le STECAL Ac1.</p>