



Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME



Bilan de la concertation

**Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil municipal
en date du 4 novembre 2017**



Introduction

Par délibération en date du 29 mai 2007, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal.

A cette occasion, et conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus aux articles L. 123-6 et suivants).

Cette délibération du Conseil Municipal, portant sur l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme a précisé les modalités de la concertation :

- Publication dans le bulletin municipal et dans la presse locale ;
- Mise à disposition du public, en mairie, des principaux documents relatifs à l'état d'avancement du projet d'élaboration du PLU, et d'un cahier spécial destiné à recueillir ses observations ;
- Mise en place d'une exposition permanente sur le projet de PLU
- Organisation de réunions d'information sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) avant que celui-ci soit débattu au sein du Conseil municipal, puis le projet d'élaboration du PLU avant que celui-ci ne soit arrêté.

Le présent bilan est exposé devant le Conseil Municipal qui délibérera préalablement à l'arrêt du PLU.

La concertation a permis aux habitants de s'exprimer sous différentes formes :

Il a été répondu à toutes les questions ou demandes d'explications.

Toutes les remarques ou propositions ont été étudiées par la commission PLU. À chaque fois que cela a été possible elles ont été prises en compte dans le projet de PLU dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause l'esprit et l'économie générale du projet. Les réponses qui ont été apportées figurent ci-après.

Par ailleurs, il est important de préciser que le projet de PLU a évolué tout au long de son élaboration. Il a connu deux mandatures successives. Au regard des premières observations et remarques émises par les habitants sur les premières orientations présentées à la population, le projet de PLU a été largement amendé par la commission urbanisme. Cela a permis d'aboutir à un PLU protecteur, respectueux de la qualité du cadre de vie et des caractéristiques rurales du territoire, tout en étant compatibles avec les prescriptions supracommunales (SCoT, etc.). La protection du cadre de vie est un souhait fort qui est ressorti de la concertation avec la population.

Le bilan de la concertation apparaît ainsi positif, il a permis de conforter le projet de PLU élaboré par l'équipe municipale en place, de le compléter et de l'enrichir sur un certain nombre de points, et il apparaît donc opportun de passer à la phase d'arrêt du projet de PLU afin de poursuivre le déroulement de la procédure en vue de l'approbation définitive du PLU.

La mise en œuvre de la concertation

Durant toute la durée de son élaboration, le projet a fait l'objet d'une concertation avec les habitants ou autres personnes concernées.

Les modalités effectives de la concertation se sont déroulées tout au long de l'étude de la manière suivante :

- **Affichage de la délibération ;**
- **Un registre de concertation** a été tenu à la disposition du public en mairie, ainsi que les **documents produits** au fur et à mesure de l'étude, dès la délibération prescrivant l'élaboration du PLU ;
- Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet **d'articles** dans le bulletin communal et sur le site internet, notamment pour inviter à participer aux réunions publiques ;
- Publication d'un article dans le **journal local** « Les Nouvelles de Versailles » en novembre 2017
- Mise en ligne systématique sur le **site internet** de la commune de toutes les étapes de l'élaboration du PLU avec la possibilité de téléchargement des documents (cf. annexes) ;
- **Quatre réunions publiques ont été tenues**, soit davantage que ce qui était prévu par la délibération :
 - Le 9 septembre 2008 (salle de Chavagnac) : première réunion d'information sur la procédure ;
 - Le 11 mai 2011 (salle de Chavagnac) : deuxième réunion publique qui avait pour but de présenter le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Le 12 septembre 2013 : réunion publique qui a eu pour objet la présentation du dispositif réglementaire ;
 - Le 11 mars 2017 : réunion publique de présentation de l'actualisation du diagnostic, du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du dispositif réglementaire. Environ 20 personnes.

Tous les habitants ont été conviés à ces réunions par invitation, affichage et par le site internet de la commune.

Une exposition publique présentant le projet de zonage est visible en permanence à la mairie.

Observations et réponses formulées suivant les pièces constitutives du PLU

Diagnostic et état initial de l'environnement

La thématique des transports en commun est-elle traitée par le PLU ?

Les transports en commun sont une compétence de l'intercommunalité, le PLU n'a pas d'impact direct sur les transports en commun. Un projet est en cours d'études au niveau de l'intercommunalité et devrait peut-être permettre une amélioration de la desserte de Davron et de l'ensemble du territoire de Gally-Mauldre.

Il a été signalé qu'il n'existe pas 6 mais 5 exploitations agricoles toujours en activité.

Le diagnostic a été ajusté sur ce point.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quel est l'objectif de production de logements pour les dix prochaines années ? Que se passera-t-il dans la période de transition entre le POS et le PLU, et quelles sont les modalités de l'approbation du PLU et de validation préfectorale ?

Un potentiel d'environ trente-cinq logements est envisageable pour les dix prochaines années, au regard du potentiel des bâtiments existants et sur le site rue de Wideville.

Pendant la période de transition entre le POS et le PLU, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique. Néanmoins, la commune dispose de la possibilité de surseoir à statuer au cas où une demande d'urbanisme serait de nature à remettre en cause le projet de PLU.

Suite à l'approbation, le PLU sera soumis à un contrôle de légalité du Préfet. Ce dernier ne juge pas du bien-fondé ou de la pertinence des orientations adoptées par l'équipe municipale, mais bien du caractère légal du dossier, au regard du respect du Code de l'urbanisme, de la prise en compte des documents supracommunaux, etc.

Observations et réponses formulées suivant les pièces constitutives du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Demande sur la répartition entre les parcelles des 10 logements prévus sur le terrain rue de Wideville : a t-elle été décidée ?

La répartition précise des logements au sein du périmètre de l'OAP n'est pas strictement imposée. La programmation de 10 logements devra néanmoins être respecté par le futur opérateur. Ce dernier effectuera les choix d'urbanisme, d'aménagement, et donc de répartition des constructions sur le terrain. Cependant, le règlement écrit de la zone AUR, ouverte à l'urbanisation, impose un certain nombre de règles (implantation des constructions par rapport aux limites, hauteur des constructions, emprise au sol, espaces verts, etc.) qui encadrent les choix d'aménagement de cette zone, et permettront d'aboutir à la réalisation d'un programme de qualité, respectant l'identité de la commune et les formes urbaines environnantes.

Le chemin des Quatre Fermes a été fermé et mis en impasse pour éviter une trop grande circulation. En effet, les véhicules empruntaient ce chemin pour se rejoindre plus rapidement la RD30. Il ne faudrait pas qu'à nouveau une route lie la rue de Wideville à la rue Bullion, ce qui générerait encore des nuisances liées à la circulation routière.

L'OAP rue de Wideville ne prévoit pas la création d'une route qui lierait les rues de Wideville et de Bullion. Seule la préservation du chemin existant en circulation douce (vélo, piéton) est imposée.

Si un propriétaire achète un terrain visé par un projet, ou une OAP, est-il obligé d'appliquer les orientations définies ? En effet, le projet est très détaillé et présente la répartition du nombre de logement par terrain ou bâtiment.

Le PLU ne peut pas obliger un propriétaire à construire. Cependant, si le propriétaire, actuel ou prochain, a un projet, ce dernier devra respecter les orientations définies dans le cadre du PLU.

Que se passerait-il si aucun propriétaire ne souhaitait vendre son terrain ou son bien immobilier ?

Le système de la propriété privée ne permet pas au PLU d'imposer aux propriétaires de vendre. En effet, le PLU n'impose pas, il offre des possibilités aux propriétaires. Si aucun propriétaire ne souhaite vendre et si personne ne souhaite construire, rien ne se passera. Un bilan du PLU sera effectué à son échéance, lors de sa prochaine révision. Les communes disposent par ailleurs d'outils opérationnels plus contraignants qui peuvent être appliqués en complément du PLU, mais ces outils sont le plus souvent utilisés dans des contextes plus urbains, et ne correspondent pas tout à fait à la commune de Davron et à ses projets.

Dispositif réglementaire

Quelles-sont les possibilités d'extension dans la zone UR2 ?

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la zone UR2, dans le respect des règles d'emprise au sol, d'implantation par rapport aux limites séparatives et à la voie, de hauteur, etc.

Les jardins désignés sur le plan de zonage deviennent-ils non constructibles ?

Les espaces paysagers remarquables repérés sur le plan de zonage ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions. Au regard de leurs qualités environnementale et paysagère, ces espaces n'ont pas vocation à être bâtis. Cependant, des annexes d'une emprise de moins de 10 m² et d'une hauteur de moins de 3 mètres peuvent être construites.

Observations et réponses formulées par thématique

Cadre de vie

Fort souhait de préserver le caractère rural de la commune, le cadre de vie d'une grande qualité, les particularités du village, son calme, et le patrimoine historique (église, fermes, lavoir, pierre, etc.).

La préservation du cadre de vie à Davron est un aspect primordial du projet de PLU, décliné dans le PADD au travers de ses différents axes (vivre dans un environnement naturel et paysager marqué par l'identité de la Plaine de Versailles, permettre l'accueil de nouveaux habitants sans étendre le village, assurer la protection de l'environnement et de la biodiversité, valoriser le patrimoine et le caractère rural de la commune, etc.) . Cela se traduit par la mise en place d'outils règlementaires tels que les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces paysagers remarquables au titre de l'article L151-23, le repérage du bâti remarquable garantissant sa protection et le repérage des murs anciens au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, etc. Le règlement zone par zone prend en compte et respecte les particularités de chacun des quartiers (centre-bourg, lotissements, quartiers plus diffus).

Des zones de jardin à préserver sont-elles nécessaires dans le cœur de village ?

Les espaces paysagers remarquables identifiés sont ceux qui présentent un réel intérêt environnemental, écologique (existence d'une biodiversité, préservation des continuités écologiques, etc.) mais aussi paysager et participent à la qualité du cadre de vie à Davron. Ils peuvent se trouver à la fois en lisière d'espace boisé, à la transition entre les espaces agricoles et les espaces bâtis, et au sein du village.

Il est important de préserver les vue sur la plaine agricole vers Thiverval-Grignon.

Le repérage des points de vue dans le cadre du PADD et leur traduction au sein du règlement de la zone agricole garantissent la protection des vues sur la plaine agricole, en interdisant toute construction.

Quel est l'impact des espaces verts repérés sur le plan de zonage ?

Les espaces paysagers remarquables repérés sur le document graphique peuvent accueillir uniquement des constructions annexes (abris de jardin, etc.) d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.

De nombreux chemins qui maillaient le territoire ont été brutalement labourés. Est-il possible de prévoir leur sauvegarde dans le cadre du PLU ?

Les chemins ruraux ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme. Le règlement impose la conservation de leurs caractéristiques et leur continuité.

Observations et réponses formulées par thématique

Construction de logements et nouveaux habitants

Question formulée lors du projet initial

Pourquoi envisager un apport « massif » de population par la construction de nouveaux logements (50 à 60) alors que certaines maisons et fermes du village sont en capacité d'accueillir de nouveaux logements ? Le nombre de logements prévus semble inadapté à l'échelle du village de Davron, un projet plus modeste semblerait plus pertinent et en adéquation avec les souhaits des davronnais.

Les objectifs de construction de logements et démographiques ont été complètement révisés au regard de l'objectif de préservation du cadre de vie rural de Davron et du potentiel d'accueil de nouveaux logements des bâtiments existants. En effet, Davron doit répondre à son échelle aux objectifs de construction de logements imposés par la SCoT. Ainsi, le PLU prévoit possibilité de construire environ 35 nouveaux logements à échéance du PLU (2030), dont environ 25 logements répartis dans les bâtiments existants (Fermes des Tournelles et Hautement, granges de Thiverval, à Dîme, le prieuré). Cet objectif a été réduit de près de la moitié par rapport à l'objectif initial (50 à 60 logements). Il s'agit d'un objectif réaliste permettant d'assurer le renouvellement démographique, en lien avec les évolutions démographiques passées.

Il est proposé de réfléchir à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones : secteur proche des 4 fermes avec une dizaine de maison au maximum, le terrain des chevaux (2 maisons) et le terrain des moutons (2 maisons).

Au regard des capacités de création de logement par réhabilitation du bâti existant, il n'est donc pas nécessaire d'étendre le village. En effet, l'ouverture de zone à l'urbanisation en extension de l'espace urbanisé conduirait à devoir appliquer la prescription du SCoT qui impose une densité de 18 logements par hectare pour les sites en extension. Cette densité n'est pas adaptée à un village comme Davron. Seule une partie du secteur proche des Quatre Fermes est classée en zone à urbaniser, et est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation garantissant un aménagement qualitatif ne dépassant pas 10 maisons.

Circulation et stationnement

Comment gérer l'apport de nouveaux véhicules généré par l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles constructions en termes de circulations et de stationnement ?

Le règlement impose la réalisation d'au moins 2 à 3 places de stationnement sur la parcelle privée par logement en fonction de sa taille. Par ailleurs, un parc de stationnement paysager est prévu rue de Wideville, et sera mutualisé entre des places de stationnement publiques et des places de stationnement réservées aux nouveaux logements, notamment Ferme des Tournelles dans le cas où les places de stationnement ne pourraient pas être réalisées au sein des bâtiments existants. Ces mesures doivent permettre d'améliorer l'offre de stationnement et de faciliter la circulation routière dans le village en réduisant le stationnement le long des rues.

Réseaux

Les infrastructures et réseaux pourront-ils supporter un accroissement de la population ?

Au regard de l'objectif modéré de construction de logement proportionné au village de Davron, les réseaux pourront absorber une potentielle augmentation de la population. Par ailleurs, l'assainissement collectif en cours de mise en place sera tout à fait en capacité de supporter des raccordements supplémentaires.

Annexes

En-tête du registre mis à disposition des habitants en mairie :

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DES YVELINES
ARRONDISSEMENT DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

MAIRIE DE DAVRON

REGISTRE ELABORATION DU P.L.U.

Nous, Monsieur Michel BREITEL, maire de la commune de DAVRON, avons le présent registre mis à la disposition du public, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal à l'occasion de la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le présent registre est composé de 100 feuillets, numérotés recto verso de 1 à 200. Il comporte 200 pages.

Extrait de l'Écho du village – n°74 année 2011 :

PLU

Le PLU est composé des documents suivants :

- **Le rapport de présentation**

Il comporte notamment une présentation de la commune, une analyse de l'état initial de l'environnement, un diagnostic territorial, des justifications diverses et une analyse des effets du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour limiter ou annuler ces effets.

- **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue la nouveauté essentielle entre le contenu du POS et celui du PLU.

Il s'agit d'un document politique exprimant le projet de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon, des 10 ou 20 prochaines années.

- **Les orientations particulières d'aménagement**

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine.

- **Le document graphique du règlement**

Il s'agit d'une carte de la commune divisant son territoire en plusieurs zones :

- les zones urbaines (dites zones U)
- les zones à urbaniser (dites zones AU)
- les zones agricoles (dites zones A)
- les zones naturelles ou forestières (dites zones N)
- les secteurs particuliers comme les espaces boisés classés ou les emplacements réservés (notamment pour la construction future d'équipements publics).

- **Le règlement**

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Par exemple, pour l'implantation des constructions, il précisera la hauteur et superficie maximales, l'emplacement par rapport aux limites de propriétés...

Point d'avancement du PLU de Davron

En 2010, les élus ont principalement travaillé sur le PADD et les orientations d'aménagement en collaboration avec le cabinet Hortésie. Aujourd'hui, ces documents sont en cours de finalisation et devraient être présentés au premier trimestre 2011 aux Davronais(es). Après cette consultation, le PADD sera modifié éventuellement puis voté par le Conseil Municipal. Les élus pourront alors entamer la rédaction du règlement du PLU.

Extrait de l'Écho du village – n°75 année 2012 :

Plan Local d'Urbanisme

En 2012, les élus travailleront sur le règlement du PLU.

Pour mémoire, le PLU est composé des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comporte un état initial de l'environnement, un diagnostic, diverses justifications et une analyse des effets sur l'environnement et les mesures prises pour limiter ou annuler ces effets. Ce rapport avait été présenté aux Davronais lors de la réunion du 9 septembre 2008.
- Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document constitue la principale nouveauté par rapport au Plan d'Occupation des Sols (POS) ; il exprime le projet de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon des vingt prochaines années.
- Le Règlement du PLU qui définit pour chacune des zones les règles d'implantations des constructions (hauteur, superficie maximale, emplacement par rapport aux limites de propriétés...). Ce document ne pourra commencer à être travaillé qu'après la fin de la rédaction du PADD et des orientations particulières d'aménagement.
- Le document graphique du règlement (dit plan de zonage) qui se compose d'une carte divisant le territoire communal en plusieurs zones :
 - Zones urbaines (dites zones U)
 - Zones à urbaniser (dites zones AU)
 - Zones agricoles (dites zones A)
 - Zones naturelles ou forestières (dites zones N)
 - Secteurs particuliers comme les espaces boisés classés ou emplacements réservés (pour la construction future d'équipements publics).
- Les orientations particulières d'aménagement qui peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les aménagements à mettre en œuvre pour valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine du village.

En juin 2011, le PADD a été présenté aux Davronais (es). Devant les nombreuses questions posées au cours de la réunion, les élus ont décidé de reprendre ce document, aidés par une commission composée de 7 personnes qui se sont portées volontaires.

Les élus et les membres de la commission ont alors retravaillé en gardant les objectifs originels de 10% d'habitants supplémentaires en 10 ans, tout en respectant les contraintes imposées par le Schéma de Cohérence Territoriale de la plaine de Versailles, le PADD.

Aujourd'hui, cette nouvelle version du PADD prend forme.

Extrait de l'Écho du village – n°76 année 2013 :

Plan Local d'Urbanisme

En 2012, la commission PLU a poursuivi ses travaux dans deux directions :

- La finalisation du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et des orientations d'aménagements.

La réflexion a porté essentiellement sur la révision du nombre de logements à créer sur notre commune dans les 15 à 20 prochaines années, sur les modalités de création de ces logements (changement de destination de bâtiments agricoles existants et urbanisation de terrains non construits) et sur la densité des nouveaux logements (c'est-à-dire le nombre de nouveaux logements à l'hectare).

Elle a été menée parallèlement à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Plaine de Versailles. Les termes de ce document, établi à l'échelle du territoire de la future intercommunalité, s'imposeront au PLU de Davron. Il définit des recommandations en terme paysager et urbanistique et indique notamment la densité des logements à créer, densité vers laquelle doit tendre celle prévue par les PLU des communes membres.

Les prescriptions du SCOT ont conduit la commission PLU à ne pas rendre urbanisable la totalité des terrains constitutifs des zones de projet et à garder des surfaces disponibles pour un PLU ultérieur.

L'étape actuelle de la finalisation du PADD est la rencontre avec les différents propriétaires concernés par les zones de projet pour présenter et valider les orientations d'aménagement.

La dernière étape, avant le vote par le Conseil Municipal, consistera en une information aux Davronais dont la forme n'est pas encore arrêtée.

- L'élaboration du règlement du PLU

Le passage de l'ancien POS (Plan d'Occupation des Sols) au futur PLU est un travail difficile en raison du changement des critères ou des outils mis à disposition des communes pour définir les règles d'urbanisme. C'est pourquoi, courant 2012, la commission PLU, répartie en plusieurs groupes de travail, a débuté son travail sur la rédaction des règlements des différentes zones (A : zone agricole, N : zone naturelle et forestière, UA : zone urbaine centrale, UH : zone urbaine résidentielle et UA : zones à urbaniser). Cette commission a remis une première ébauche de règlement au cabinet Hortésie mi-novembre. Ce dernier rédige actuellement la première version du règlement sur la base des éléments remis et des orientations exprimées en réunion.

Extrait de l'Écho du village – n°77 année 2014 :

Plan Local d'Urbanisme

■ Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagements (OA)

Rappel de l'historique

- Diagnostics présentés en juin 2009
- Elaboration du PADD et des Orientations d'Aménagement (OA)
- Présentation aux Davronais le 11 Mai 2011
- Constitution de la commission PLU en juin 2011
- Modification du PADD et des OA
- Rédaction du règlement
- Présentation aux Davronais en septembre 2013

La commission PLU :
Les 11 conseillers municipaux et 6 Davronais (Claude Vaurès, Florence Berchiche, Béatrice Rambaud, Olivier Genty, Gontran de Villèle et Alexis Hongre)

- Le PADD est un document qui a pour vocation d'exposer les orientations générales d'urbanisme retenues pour la commune. Elles doivent s'inscrire dans le respect des principes de développement durable.
- Les OA sont un document qui a pour vocation de préciser les orientations d'aménagement en termes d'urbanisme définies dans le PADD. Pour les nouvelles zones à urbaniser et les corps de ferme ou granges, il définit :
 - ✓ la localisation,
 - ✓ le nombre et les types de logements,
 - ✓ les prescriptions architecturales.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et les Orientations d'Aménagements de la Commune de Davron ont été présentés aux Davronais le 12 septembre 2013. Ces deux documents ainsi que le support de la réunion sont consultables sur le site internet de Davron. Suite à la réunion publique, le PADD a fait l'objet d'un débat en conseil Municipal le 8 octobre 2013.

Les orientations du PADD de Davron :

- Vivre dans un environnement naturel et paysager marqué par l'identité de la plaine de Versailles ;
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants sans « étendre le périmètre du village » ;
- Prévoir et intégrer l'évolution du village dans la continuité ;
- Maintenir le niveau d'activité économique sans impacter l'environnement ;
- Valoriser le patrimoine et le caractère rural de la commune ;
- Améliorer les déplacements et circulations dans le village et sur le territoire communal.

6

Davron - L'écho du village n° 77 - Année 2014

■ Le règlement du Plan Local d'Urbanisme

- Ce document décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique (le plan de zonage), les dispositions réglementaires applicables.

4 types de zones : les zones U : urbaines
les zones AU : à urbaniser
les zones A : agricoles
les zones N : naturelles et forestières

- Il peut comprendre tout ou partie des seize articles prévus par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Seuls le 6^{ème} article (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et le 7^{ème} article (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) sont obligatoires. S'ils ne sont pas rédigés, ils doivent figurer sous une forme graphique (plan de zonage). Les autres mesures sont facultatives.

Le passage du règlement de l'ancien POS (Plan d'Occupation des Sols) à celui du PLU est un long travail en raison du changement des critères ou des outils mis à disposition des communes pour définir les règles d'urbanisme. Les travaux commencés courant 2012 se sont poursuivis en 2013. Le plan de zonage a été défini. La commission PLU, répartie en plusieurs groupes, a finalisé les règlements des zones A (zone agricole), N (zone naturelle et forestière), UA (zone urbaine centrale) et UH (zone urbaine résidentielle). Le règlement de la zone AU (zone à urbaniser) est en cours d'élaboration. Très prochainement l'Architecte des Bâtiments de France devrait être consulté sur la protection de notre patrimoine architectural et sur l'article 11 des règlements relatif à l'aspect extérieur des constructions.

Voire Mairie



Davron - L'écho du village n° 77 - Année 2014

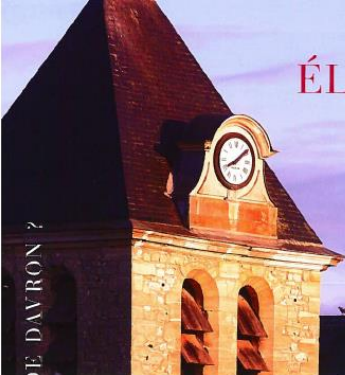
7



Extrait de l'Écho du village – janvier 2017 :

QUID DE DAVRON ?

16



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE DAVRON

6 AXES SE DÉGAGENT

- 1 Vivre dans un environnement naturel et paysager marqué par l'identité de la Plaine de Versailles
- 2 Permettre l'accueil de nouveaux habitants sans étendre le village
- 3 Assurer la protection de l'environnement et de la biodiversité
- 4 Conforter les activités économiques existantes sur le territoire
- 5 Valoriser le patrimoine et le caractère rural de la commune
- 6 Améliorer les déplacements et la circulation

RELANCE DU PROCESSUS

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, qui devra remplacer l'actuel Plan d'Occupation des Sols, a été relancée après une première phase d'étude qui s'est déroulée jusqu'en 2014, suivie d'une pause de deux ans suite au changement du cabinet de conseil qui nous accompagne. Au cours du dernier semestre 2016, le diagnostic élaboré en 2013 a été actualisé. Ce diagnostic dresse un état des lieux et un bilan des évolutions observées ces dernières années dans des domaines aussi divers que la démographie, le logement, les activités économiques, l'environnement et le cadre de vie, la vie culturelle et sociale, les équipements, etc. Le diagnostic (consultable sur le site www.davron.fr) a fait ressortir les atouts, les points faibles ainsi que les besoins observés. Les enseignements ont permis l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente les objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenus sur l'ensemble du territoire communal. Le PADD constitue le reflet de la vision de l'équipe municipale pour l'évolution du territoire de Davron à l'horizon des dix à quinze prochaines années, tout en prenant en compte l'évolution récente des critères du code de l'urbanisme qui a fortement renforcé les critères de développement durable, c'est à dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la protection des zones agricoles, la préservation et la mise en valeur du cadre de vie.

Davron

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE DAVRON

Depuis cette réunion, le Cabinet conseil a poursuivi son travail en collaboration avec les élus afin d'affiner les choix retenus et rédiger un premier projet de règlement. Parallèlement, nous avons organisé une deuxième réunion avec les Personnes Publiques associées (services de l'État et autres organismes associés) afin de leur représenter plus en détails les orientations retenues. Elles ont accueilli favorablement notre projet dans son ensemble. L'objectif du conseil municipal est de pouvoir finaliser le PLU à l'automne afin de l'approuver définitivement en début d'année 2018, après consultation des services de l'État et réalisation de l'enquête publique prévue par le code de l'urbanisme.

PHASES D'ÉLABORATION

Au cours de la réunion publique du 11 mars dernier en salle de Chavagnac, nous vous avons présenté les dispositions envisagées pour traduire de manière réglementaire, les grands choix effectués dans le PADD à savoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues sur les principaux sites de projet, la délimitation des zones et les principaux articles du règlement qui sont destinés à encadrer les futures constructions dans chaque zone.

QUID DE DAVRON ?

17

Bilan de la concertation

14

Extrait des Nouvelles de Versailles – 29 novembre 2017 :

RURALITÉ. Davron veut grandir sans consommer d'espace

Déjà dans la ruralité, avec une économie locale agricole, notamment des vignes depuis cette année, Davron n'en doit pas moins grandir, comme ses consœurs urbanisées du département. Le village de 340 âmes présente à son échelle un projet ambitieux, d'une croissance d'environ 90 habitants à l'horizon 2037.

Dans le village intra-muros

Prisé des familles pour sa qualité de vie, le village doit néanmoins rester attrayant et à cette fin préserver son identité de petite commune à la campagne à l'aspect soigné.

C'est tout l'enjeu du PLU (plan local d'urbanisme), remis sur le métier par l'équipe municipale élue il y a 3 ans, dans le même esprit que celui qui



Damien Guibout, 52 ans, élu en 2014 pour un premier mandat.

prévalait lors du lancement de l'étude, lorsque le POS (plan

d'occupation des sols) a laissé place au PLU en 2009. Le cabinet

Espace Ville accompagne depuis la commune dans sa réflexion et

le maire (SE), Damien Guibout, voudrait voir voter le texte définitif au printemps prochain.

Des plans, documents et un registre sont disponibles à l'hôtel de ville, ou consultables sur www.davron.fr, avant l'enquête publique qui devrait se tenir début 2018.

« Nous souhaitons croître doucement, avec un objectif de 35 logements construits sur 20 ans », explique le maire.

Le choix des terrains à lotir est crucial dans le PLU davronnais. Des terrains qui seront privés, « la commune ne possède pas de foncier », souligne Damien Guibout. Et d'ajouter : « Ce sera une croissance sans étendre le village, sans consommer de terres agricoles. Nous visons des terrains dans et aux limites du village et la transformation de bâtiments agricoles anciens devenus

vacants », précise Damien Guibout.

Davron veut conserver sa petite zone industrielle, qui fait aussi, l'objet d'une réflexion pour savoir quel pourrait être son avenir.

Emmanuel Fèvre

L'info en continu
sur notre site
www.actu.fr

sur
facebook

et sur
twitter

Extrait des invitations en réunion publique :

Département des Yvelines
Arrondissement de Saint-Germain-en-Laye



REPUBLIQUE FRANCAISE
MAIRIE de DAVRON

ELABORATION PLU

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, à l'occasion de la mise en révision du POS (Plan d'Occupation des Sols), **une réunion publique d'information animée par le CAUE 78 en partenariat avec la DDEA 78**, est proposée à tous les Davronais le :

mardi 9 septembre 2008 à 20 heures

Salle polyvalente de Chavagnac

Michel BREITEL
Maire de Davron

CAUE 78 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Yvelines
DDEA 78 : Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture des Yvelines

Le 17 juin 2008

Département des Yvelines
Arrondissement de Saint-Germain-en-Laye



REPUBLIQUE FRANCAISE
MAIRIE de DAVRON

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME -réunion publique d'information-

Dans le cadre de l'élaboration du PLU qui remplacera le POS actuel de la commune de Davron, une seconde réunion publique d'information et d'échanges est proposée à tous les Davronais le

mercredi 11 mai 2011 à 20h30 - Salle polyvalente de Chavagnac

L'objet de cette réunion est de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement. Elle sera animée par notre maître d'œuvre Madame LAAGE du Cabinet d'études HORTÉSIE et l'équipe municipale.

Nous vous remercions par avance de votre présence.

Très cordialement,

POS : Plan d'Occupation des Sols
Davron, le 2 mai 2011

Annexes

Extrait des présentations réalisées en réunion publique :



Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

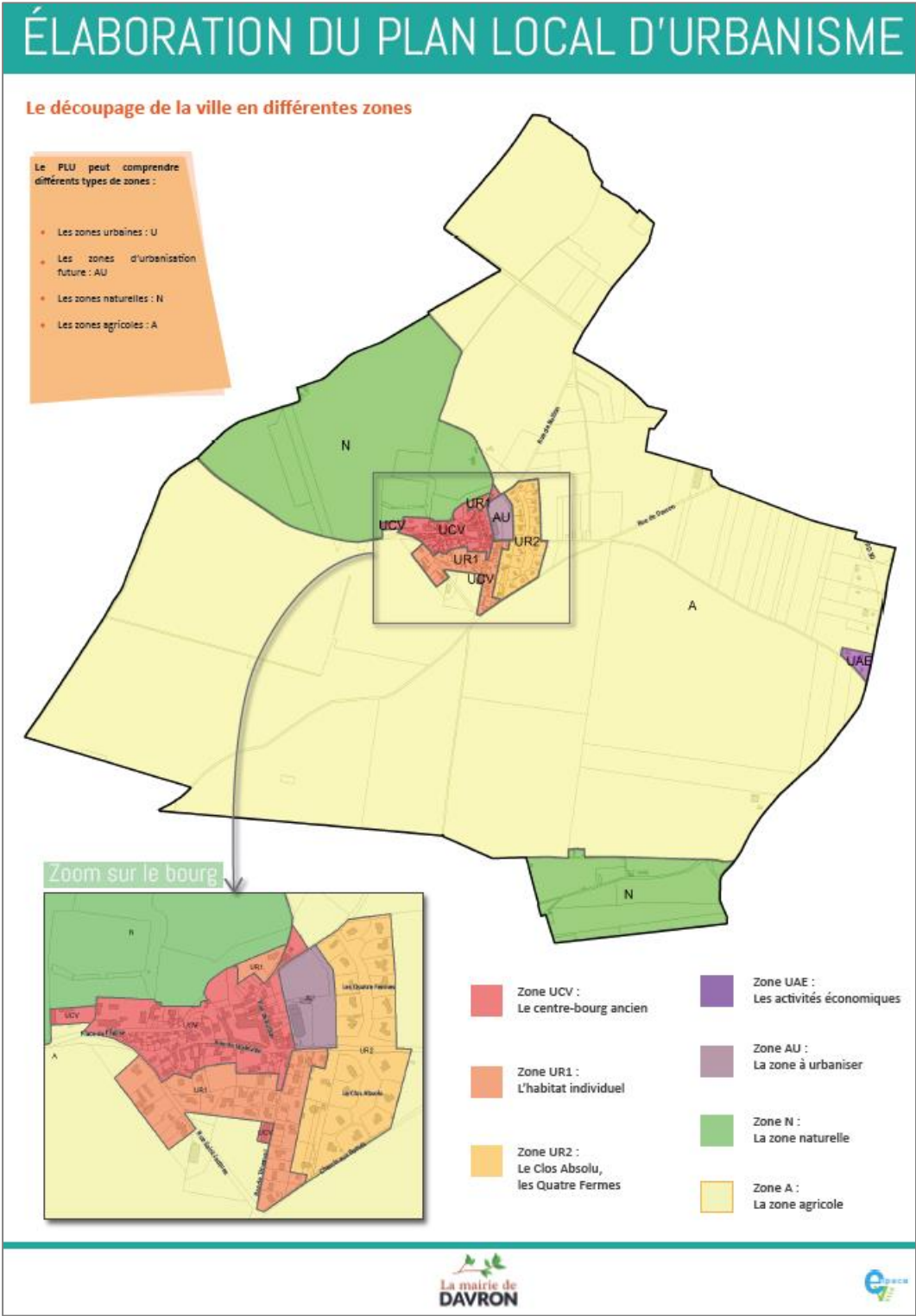


Réunion publique

11 mars 2017



Extrait de l'exposition :



Extrait de l'exposition :

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement écrit



LA ZONE DU CENTRE-VILLE



La zone UCV correspond au Centre Village ancien

Présentation des principales règles



Implantation de la construction par rapport à la rue
Alignement ou retrait d'1 mètre minimum



Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives
Retrait minimum 4 mètres ou 6 mètres si la façade comporte des vues à l'étage



Implantation de deux constructions sur un même terrain
Distance de 8 mètres minimum



Emprise au sol des constructions
60 % de la superficie l'unité foncière



Hauteur maximum des constructions
R+1+C soit 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage



% d'espaces verts
Au minimum 10 % des espaces libres devra être aménagé en espace vert de pleine terre

Lisières : 15 m inconstructibles à compter du massif (sauf annexes <15 m²)



LES ZONES RÉSIDENTIELLES



La zone UR correspond à la zone à dominante résidentielle. Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Elle comprend deux secteurs :

- La zone UR1 : habitat individuel diffus situé autour ou à proximité du bourg
- La zone UR2 : habitat individuel organisé correspondant aux lotissements des Quatre Fermes et du Clos Absolu.

Présentation des principales règles



Implantation de la construction par rapport à la rue
Retrait de 5 mètres minimum



Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives
UR1 : retrait minimum de 4 mètres ou 8 mètres si la façade comporte des vues
UR 2 : retrait minimum de 8 mètres



Implantation de deux constructions sur un même terrain
Il n'est pas fixé de règle



Emprise au sol des constructions
UR1 : 20 % du la superficie de l'unité foncière
UR2 : 15 % de l'emprise de la construction principale existante + 5 % de l'unité foncière utilisable pour les constructions annexes



Hauteur maximum des constructions
La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser le point le plus haut de la construction existante
En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale des extensions est fixée à 3,50 mètres



% d'espaces verts
Les espaces non bâtis non dévolus au stationnement et aux circulations devront être plantés et paysagés sur une superficie de :
UR1 : 60 % du terrain au minimum
UR2 : 70 % du terrain au minimum

Lisières : 15 m inconstructibles à compter du massif (sauf annexes <15 m²)



Extrait de l'exposition :

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LA ZONE À URBANISER

AUR

La zone AUR a vocation à accueillir un programme de logements. Elle devra respecter les règles figurant dans l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation).

LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

UAE

Présentation des principales règles



Implantation de la construction par rapport à la rue
Retrait de 5 mètres minimum



Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives
Retrait de 4 mètres minimum



Implantation de deux constructions sur un même terrain
Retrait minimum 2,50 mètres ou 4 mètres si la façade comporte des vues



Emprise au sol des constructions
20 % de l'unité foncière



Hauteur maximum des constructions
Activités économiques : 10 m au point le plus haut
Habitation : 3,50 mètres à l'égoût, 7 mètres au faîtage



% d'espaces verts
Les espaces non bâtis non dévolus au stationnement et aux circulations devront être plantés et paysagés sur une superficie de 25 % du terrain au minimum

Présentation des principales règles



Implantation de la construction par rapport à la rue
Retrait 5 mètres minimum



Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives
Retrait minimum de 4 mètres ou 8 mètres si la façade comporte des vues
Retrait minimum de 4 mètres par rapport à la liaison douce reportée sur l'OAP



Implantation de deux constructions sur un même terrain
Retrait de 12 mètres minimum



Emprise au sol des constructions
20 % de l'unité foncière



Hauteur maximum des constructions
En cas de toitures à pentes : 3,50 mètres à l'égoût et 7 mètres au faîtage
En cas de toiture terrasse : 4 mètres à l'acrotère



% d'espaces verts
Les espaces non bâtis non dévolus au stationnement et aux circulations devront être plantés et paysagés sur une superficie de 60 % du terrain au minimum

LA ZONE AGRICOLE

A

Présentation des principales règles



Implantation de la construction par rapport à la rue
Retrait 6 mètres / 10 mètres minimum des routes départementales



Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives
Retrait de 8 mètres minimum



Implantation de deux constructions sur un même terrain
Retrait de 6 mètres minimum



Emprise au sol des constructions
20 % de l'unité foncière



Hauteur maximum des constructions
Constructions agricoles : 12 mètres au point le plus haut
Constructions habitation : 3,50 mètres à l'égoût et 7 mètres au faîtage



% d'espaces verts
Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers.

Présentation des principales règles



Implantation de la construction par rapport à la rue
Retrait 6 m / 10 m minimum des routes départementales



Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives
Retrait de 8 mètres minimum



Implantation de deux constructions sur un même terrain
Non règlementé



Emprise au sol des constructions
Emprise maximum : 10 % de l'unité foncière + extensions des constructions existantes limitées à 30m² supplémentaires



Hauteur maximum des constructions
Limitée à la hauteur des constructions existantes au point le plus haut



% d'espaces verts
Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers.

Bilan de la concertation

20