

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE D'ADAINVILLE

### RAPPORT DE PRESENTATION

### JUSTIFICATIONS DU PROJET

ARRETE LE

11 juillet 2017

APPROUVE LE

07 septembre 2018

PIECE DU PLU

1.2



*Fin 2015, une évolution de la législation a considérablement impacté la rédaction du règlement écrit. En effet, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ont engendrés une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle codification du code de l'urbanisme.*

*L'article 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.*

*Au regard de l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le PADD ayant été débattus en conseil municipal, le conseil municipal d'Adainville a décidé de délibérer pour opter pour les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme telles qu'issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et des décrets découlant afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement.*

*Ainsi, les codifications utilisées sur l'ensemble des documents du PLU sont celles en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.*

**Par ailleurs, par décision concernant la procédure d'examen au cas par cas du 23 mai 2016, le projet de PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Les articles R 151-1 et R 151-2 du Code de l'Urbanisme précisent que le rapport de présentation d'un PLU :

**Article R 151-1 :**

*«1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*

*2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;*

*3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.»*

**Article R 151-2 :**

*«Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

*1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

*3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*

*4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*

*5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*

*6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.»*



## PARTIE I – ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

<b>1. LES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE .....</b>	<b>10</b>
Le contexte supra-communal .....	11
Des entités paysagères issues du socle topographique et hydrologiques .....	12
Les moteurs de développement urbains de la commune.....	15
Les chiffres clés pour comprendre Adainville.....	16
<b>2. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT A HORIZON 2030.....</b>	<b>19</b>
Les quatre phénomènes de «consommation» de logements .....	19
2.1.1 Le renouvellement urbain	
2.1.2 Le desserrement démographique	
2.1.3 L'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants	
Bilan des quatre phénomènes à horizon 2030 .....	21
Hypothèses prospectives sur les quatre phénomènes à horizon 2030 .....	21
2.3.1 Estimation du renouvellement «naturel» à horizon 2030	
2.3.2 Estimation du desserrement démographique à horizon 2030	
2.3.3 Estimation de l'évolution «naturelle» de la vacance à horizon 2030	
2.3.4 Estimation de l'évolution «naturelle» des résidences secondaires à horizon 2030	
Bilan des quatre phénomènes de consommation de logements pour un maintien de la population à horizon 2030 .....	23
Hypothèses de développement pour l'accueil d'une nouvelle population à horizon 2030.....	24
<b>3. REPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS A CREER.....</b>	<b>26</b>
Consommation foncière sur les dix dernières années .....	26
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés .....	28
3.2.1 Les potentiels au sein du tissu urbanisé	
3.2.2 Le potentiel des fermes	
Les sites de projets encadrés par des OAP .....	32

## PARTIE II – JUSTIFICATIONS DU PADD ET DES OAP

<b>1. JUSTIFICATIONS DU PADD ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES .....</b>	<b>36</b>
<b>2. JUSTIFICATIONS DES OAP.....</b>	<b>47</b>
L'OAP Cadre «Ferme» .....	48
L'OAP «secteur» .....	50

# PARTIE III - MOTIFS DE DELIMITATION

<b>1. LA DENOMINATION ET LA DELIMITATION DES ZONES.....</b>	<b>54</b>
Les zones urbaines .....	55
Les zones à urbaniser .....	57
La zone agricole .....	58
La zone naturelle.....	59
<b>2. LES EVOLUTIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE.....</b>	<b>60</b>
Les zones urbaines .....	60
La zone à urbaniser .....	64
Les zones agricoles et naturelles .....	65
Tableau des surfaces .....	67
<b>3. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES.....</b>	<b>68</b>
Les emplacements réservés .....	68
Les éléments participant à la trame verte .....	71
3.2.1 Les cônes de vue à préserver	
3.2.2 Les arbres, haies et alignements d'arbres à préserver	
3.2.3 Les espaces jardinés de transition paysagère	
3.2.4 Les espaces boisés classés	
La prise en compte du massif boisé de plus de 100 ha.....	79
Les éléments participant à la trame bleue .....	81
La préservation des éléments patrimoniaux .....	83
La reconversion et la réhabilitation des corps de ferme .....	85
Les chemins et sentes à préserver et créer .....	86
les risques naturels .....	NB

# PARTIE IV - JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES

<b>1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT .....</b>	<b>88</b>
La prise en compte de l'évolution de la législation .....	88
Illustration des règles d'implantation applicables .....	91
Intégrer la démarche environnementale .....	92
Assurer le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bourg et des hameaux ...	95
Encadrer le développement des extensions récentes .....	95
Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.....	96
Encadrer la réhabilitation du bâti rural .....	96
Protéger les lisières des massifs boisés .....	96
<b>2. JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES .....</b>	<b>97</b>
Les occupations et utilisations du sol .....	97
Les règles communes à l'ensemble des zones .....	101

## **PARTIE V – ARTICULATION AVEC LES REGLES SUPRA-COMMUNALES**

<b>1. COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF .....</b>	<b>107</b>
<b>2. COMPATIBILITE AVEC LE PDUIF .....</b>	<b>111</b>
<b>3. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE.....</b>	<b>113</b>

## **PARTIE VI – INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT**

<b>1. INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE ET LA GEOLOGIE.....</b>	<b>117</b>
<b>2. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS.....</b>	<b>118</b>
<b>3. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE.....</b>	<b>120</b>
<b>4. INCIDENCES SUR LA GESTION DE L’EAU.....</b>	<b>122</b>
<b>5. INCIDENCES SUR L’ENERGIE ET LA QUALITE DE L’AIR.....</b>	<b>123</b>
<b>6. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS.....</b>	<b>124</b>
<b>7. RISQUES NATURELS .....</b>	<b>125</b>
<b>8. SYNTHESE .....</b>	<b>126</b>

## **PARTIE VII – INDICATEURS POUR L’EVALUATION DES RESULTATS DE L’APPLICATION DU PLAN**



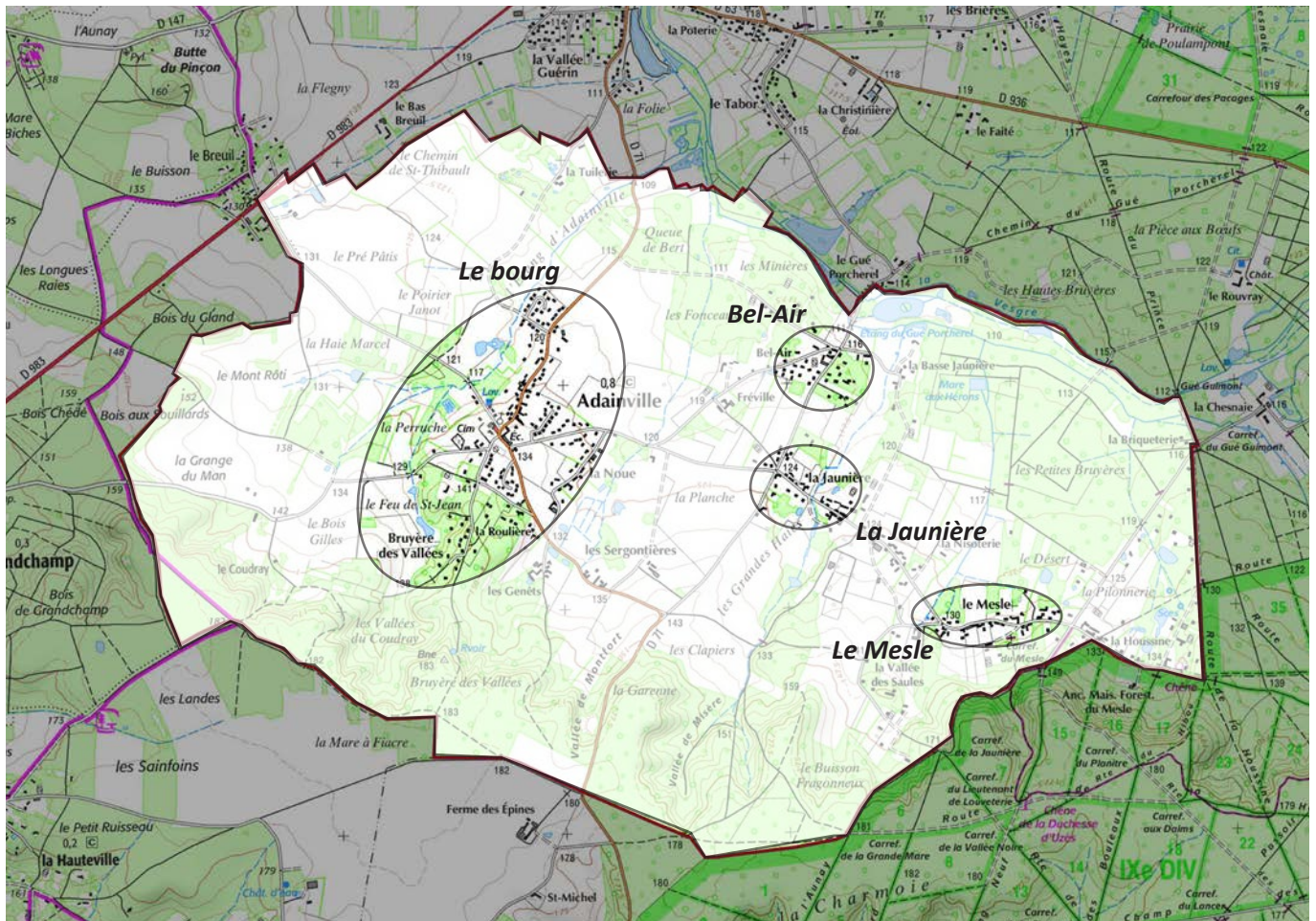


# PARTIE I

## ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

# 1. LES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Site et situation



- Périmètre de la Commune d'Adainville - Source : IGN -

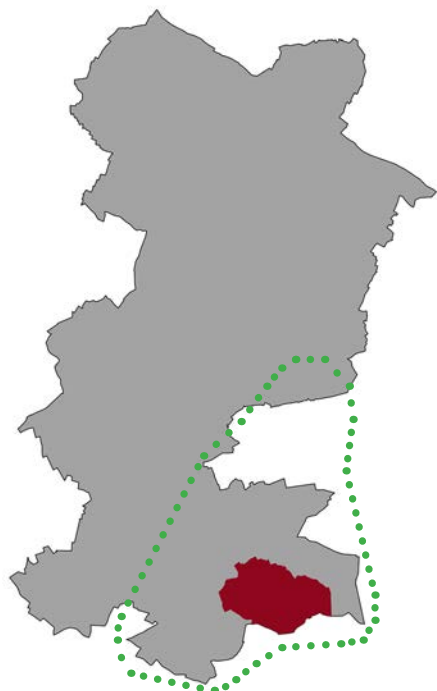
La commune d'Adainville accueillait 753 habitants en 2011 selon l'INSEE (759 habitants en 2013). Localisée à l'ouest du département des Yvelines, Adainville est une commune à dominante rurale organisée autour de plusieurs entités bâties : le bourg, La Jaunière, le Mesle et Bel Air principalement. La commune se situe en limite du massif de Rambouillet, s'inscrivant sur le coteau, et est traversée au nord par la Vesgre. Adainville bénéficie ainsi d'un cadre naturel et paysager varié et de qualité.

## Les objectifs de la révision

Le POS d'Adainville, approuvé le 23 novembre 1977, a été révisé afin de le mettre en compatibilité avec la loi SRU et ses décrets d'application, ainsi que la loi Urbanisme et habitat, les lois Grenelle I et II et la loi ALUR. Les objectifs poursuivis par la commune et inscrits dans la délibération de prescription de révision du PLU du 10 octobre 2014 sont de :

- Préserver le caractère rural de la commune et maintenir la vocation agricole du territoire,
- Préserver le patrimoine bâti de la commune ainsi que les zones naturelles et forestières,
- Permettre une évolution modérée de la population et diversifier l'offre de logements avec le souhait d'accueillir une population jeune,
- Intégrer les exigences du développement durable (construction HQE...) par une utilisation économe des espaces, la densification du bâti, la création, le maintien des espaces verts.

## 1.1. Le contexte supra-communal



- Adainville au sein de l'entité «lisière forestière du Pays Houdanais»-

La commune d'Adainville fait partie de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH), qui regroupe 36 communes depuis 2010, avec une population totale de 28 790 habitants en 2012.

Avec 3 337 habitants, Houdan est la principale commune de la CCPH et concentre 12% de la population totale.

En 2009 a été initié un programme d'actions paysagères et de gestion de l'espace. Ce plan identifie Adainville comme faisant partie de l'entité «lisière forestière», qui concerne le sud-est de l'intercommunalité.

Le bourg d'Adainville est identifié comme un «bourg à vocation purement résidentielle» tandis que le caractère «naturel marqué» des écarts de la commune est souligné.

Adainville, inscrit dans la région Ile-de-France, est concerné par le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF). Le SDRIF est juridiquement opposable (loi du 15 juin 2011). Il a été approuvé par décret en conseil d'État n°2013-1241 du 27 décembre 2013. C'est un document de planification stratégique et prospectif du développement francilien et de préservation des équilibres sociaux et environnementaux à l'horizon 2030.

En l'absence de SCoT, le PLU devra être compatible avec les orientations de ce schéma directeur. Il répond aux enjeux suivants :

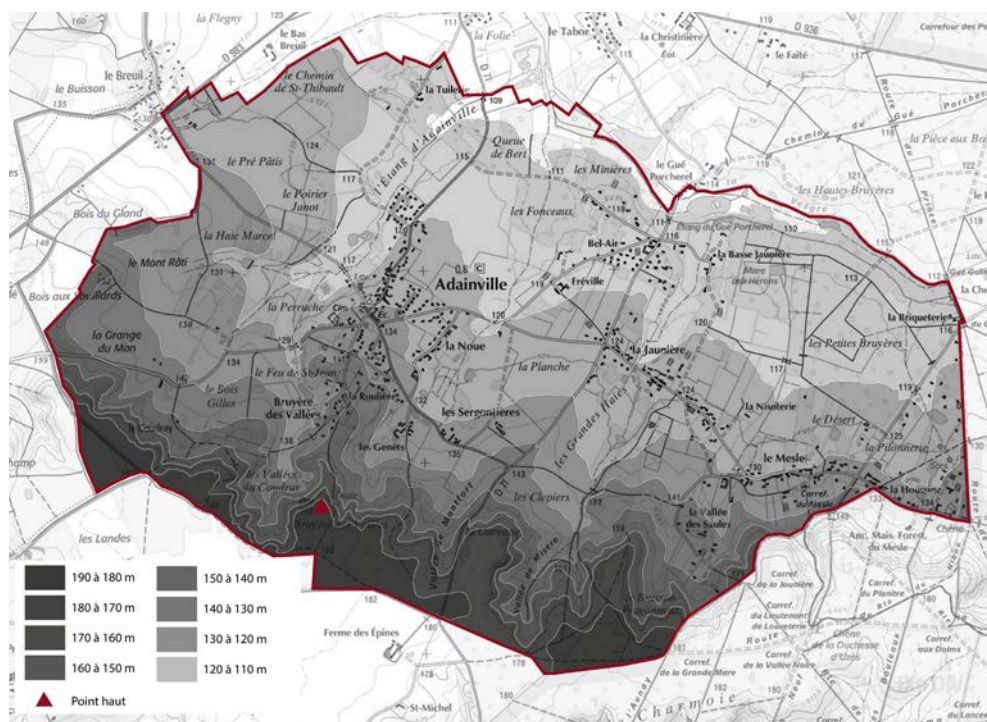
- Promouvoir davantage de solidarité
- Lutter contre l'étalement urbain
- Faire face aux mutations environnementales
- Préparer la transition économique, sociale et solidaire
- Faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement.

Le SDRIF prescrit une extension modérée des bourgs, villages et hameaux. Ainsi, à l'horizon 2030, seule une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé de la commune sera autorisée. Adainville comptant 88 ha d'espaces artificialisés construits (Source : IAU Référentiel territorial Ile-de-France 2030), une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 4,4 ha sera autorisée à horizon 2030.

Par ailleurs, le SDRIF impose que le PLU autorise une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Le PLU d'Adainville devra donc permettre à minima la création de 39 logements au sein des espaces urbanisés et permettre l'accueil de près de 75 habitants.

Le PLU devra en outre être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015.

## 1.2. Des entités paysagères issues du socle topographique et hydrologique



- Topographie d'Adainville - Source : Géoportail -

Adainville s'inscrit sur le plateau qui s'étend de la Beauce à Saint-Quentin-en-Yvelines.

La vallée de la Vesgre entaille le plateau avec de larges flancs.

Adainville se situe en limite des coteaux du massif forestier de Rambouillet.

Le point le plus haut, qui atteint 184 m, se situe sur le coteau, au sud de la commune. Ce dernier domine la plaine avec plus de 70 m de dénivelé. Le point le plus bas est à 105 m



- Le réseau hydrographique d'Adainville - Source : Géoportail -

La commune d'Adainville est inscrite dans le bassin versant de la Vesgre, affluent de l'Eure. La commune est traversée par 4 petits ruisseaux qui se jettent dans ce cours d'eau longeant la limite communale nord.

Le bourg d'Adainville et les hameaux se sont développés entre les différents rus traversant la commune du Nord au Sud. Le réseau hydrographique est complété par de multiples mares et un système de zones humides impactant le développement de l'urbanisation.

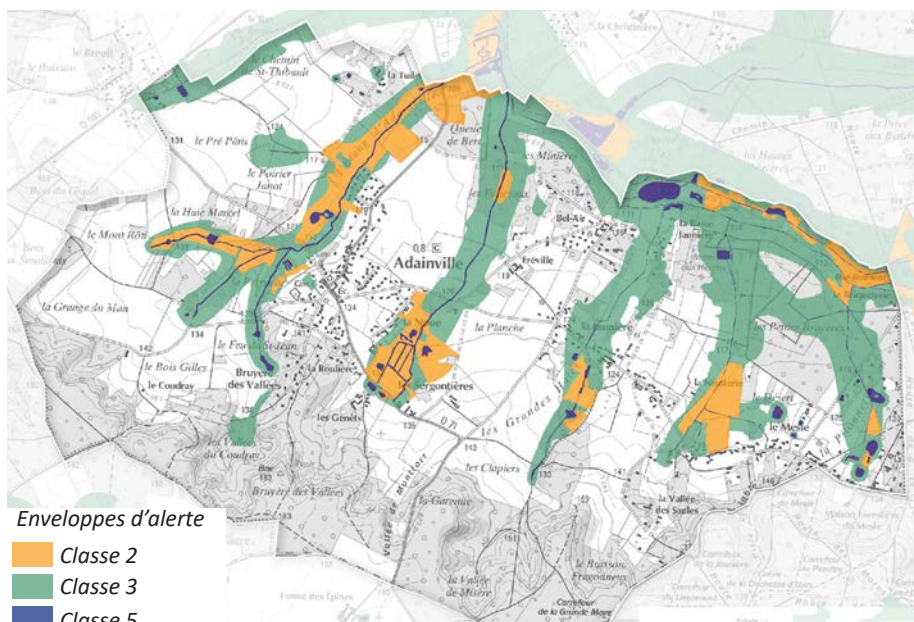
### Les zones humides et le risque inondation

Des zones humides présentes le long des rus et de la Vesgre sont identifiées par la DRIEE :

*Classe 2 : Zone dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la délimitation s'est faite d'après des critères de sols et de végétations uniquement ou seulement par des diagnostics de terrain*

*Classe 3 : Zones pour lesquelles les infos existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser*

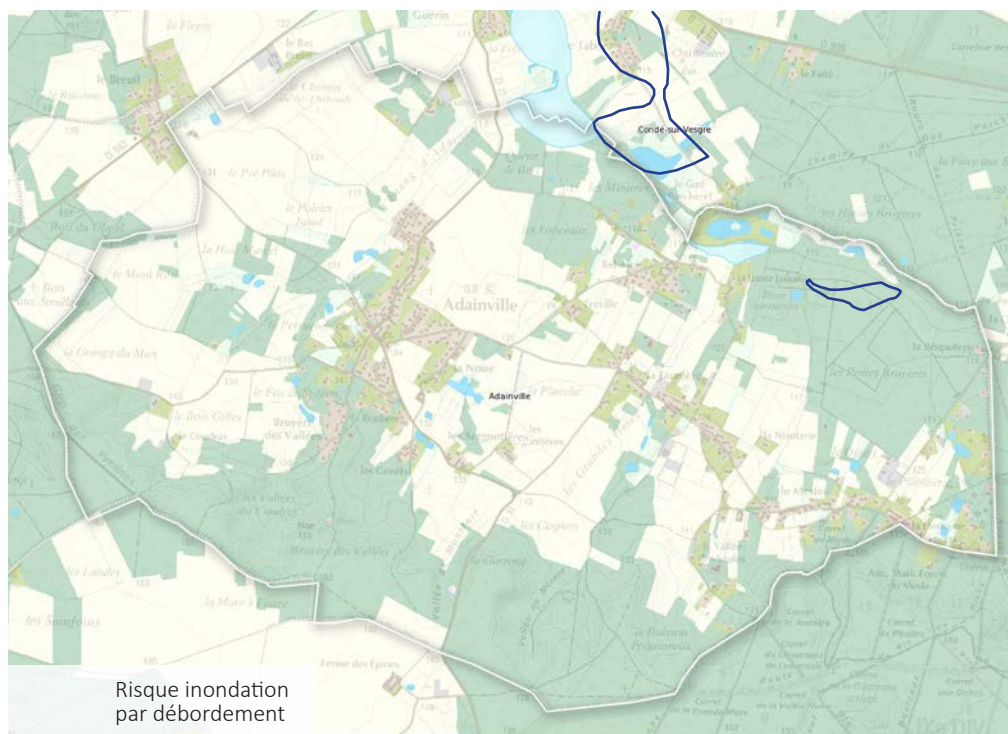
*Classe 5 : Zones en eau qui ne sont pas considérées comme des zones humides.*



Enveloppes d'alerte

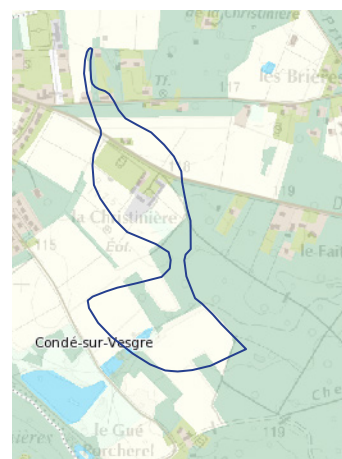
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

- Enveloppes d'alerte potentiellement humides à Adainville - Source : DRIEE Ile-de-France, 2010, Carmen -



Risque inondation par débordement

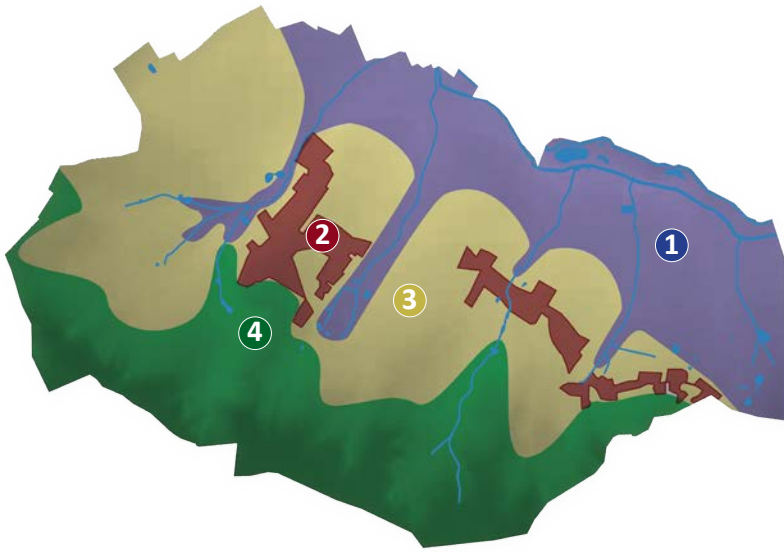
- Zones d'aléa inondation par débordement de la Vesgre - Source : IAU, DDT 78 -



Malgré le riche réseau hydrographique, le risque inondation est limité sur la commune. Aucune crue n'a été enregistrées à ce jour.

Seul le nord de la commune, où la Vesgre longe la limite communale, est concernée par un risque d'inondation par débordement. Une seule habitation est impactée par le risque. Adainville est concerné par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux.

### Quatre entités paysagères issues d'une lecture nord-sud du territoire



#### 1 Plaine et forêt humide

Un territoire marqué par un réseau hydrographique perceptible grâce à sa végétation rivulaire. Des zones humides sont associées à ce réseau, à proximité desquelles le hameau de Bel-Air s'inscrit.

#### 2 Espace urbanisé

Deux unités urbaines caractérisent le territoire: le bourg concentrant les équipements, et les villages-rues de La Jaunière et du Mesle.

#### 3 Prairies agricoles

Un territoire historiquement agricole caractérisé par la présence de nombreuses prairies pâturées, dédiées principalement à l'activité équine. Une imbrication entre prairies et forêt.

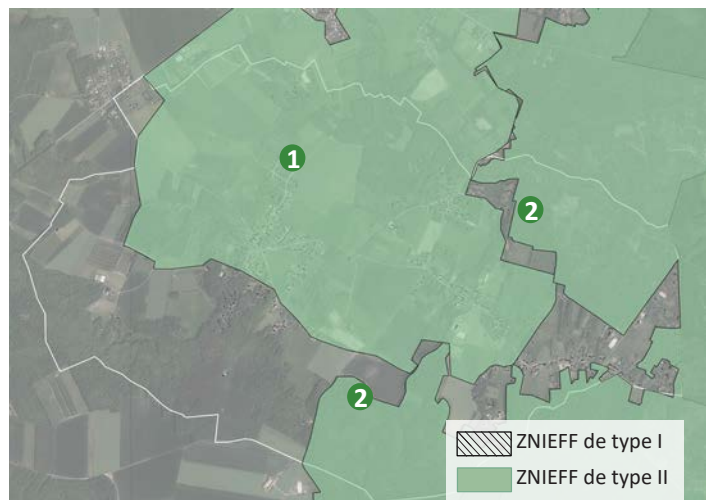
#### 4 Forêt sur le coteau

Le massif forestier de Rambouillet se développant sur le coteau délimite fortement le paysage. Une tendance à la progression de la forêt sur l'espace agricole.

### Les espaces naturels répertoriés

Le territoire présente des qualités paysagères et environnementales fortes qui se traduisent par plusieurs sites inventoriés. Les milieux humides et forestiers accueillent une flore et une faune spécifiques justifiant leur caractérisation en tant que ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique). Aucun site Natura 2000 est inscrite sur le territoire, mais deux sites longent la limite sud-est de la commune.

- ① ZNIEFF de type II «Bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville»
- ② ZNIEFF de type II «Massif de Rambouillet Nord-Ouest»



- ZNIEFF de types I et II -  
Source : INPN

Adainville compte deux sites Natura 2000 en limite sud-est de la commune :

FR112011 - « Massif de Rambouillet et zones humides proches » - ZPS relative à la Directive Oiseaux - 17 110 ha

FR1100796 - « Forêt de Rambouillet » - SIC relative à la Directive Habitat - 1991 ha

Ces deux sites présentent le même périmètre sur le pourtour de la commune.

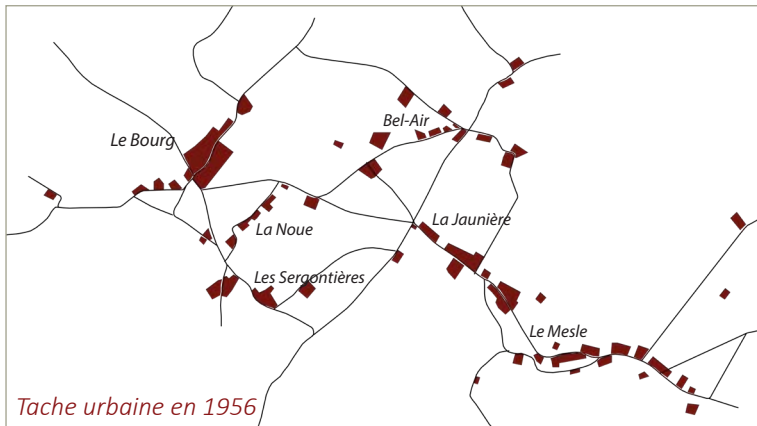
- Périmètres Natura 2000  
à proximité d'Adainville -  
Source : INPN



# 1.3. Les moteurs de développement urbains de la commune

## Un territoire historiquement agricole

### LE DÉVELOPPEMENT DE CORPS DE FERMES LE LONG DES VOIES



#### > Formes urbaines héritées

Adainville a connu un développement linéaire autour de corps de ferme implantés le long des voies. Il en résulte une structure initiale peu dense et dispersée qui va servir de support au développement contemporain.

Le bâti agricole est un patrimoine à préserver. De nombreuses fermes sont aujourd'hui réhabilitées et d'autres présentent un potentiel de réhabilitation.

- > Un bâti agricole en cour et fermé sur la rue engendrant l'impression de «couloir bâti»
- > Densité en apparence importante mais faible à l'échelle du hameau

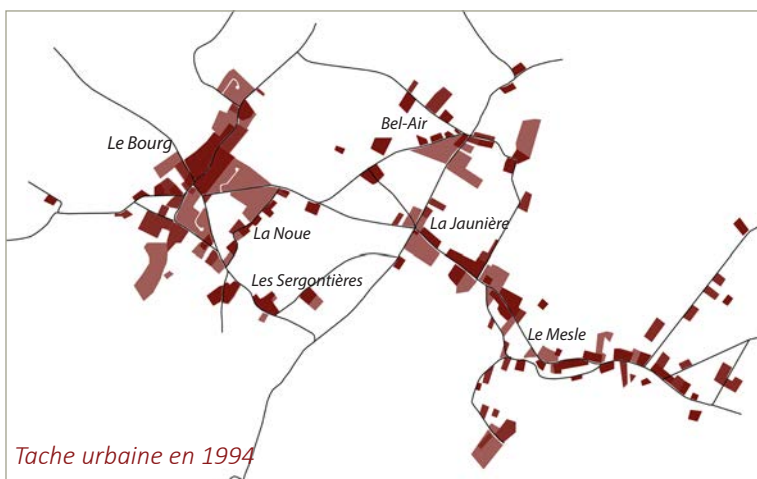
- > Un secteur agricole principalement tourné vers la polyculture et l'élevage bovin
- > De nombreux vergers présents sur la commune



- Vue aérienne du bourg d'Adainville en 1947 - Source : Géoportail -

## Le développement périurbain de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle

### LE DÉVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES



#### > Formes urbaines héritées

Un fort développement démographique et urbain est initié dans les années 60 et se poursuit jusque dans les années 90. Entre 1975 et 1990, la population d'Adainville double.

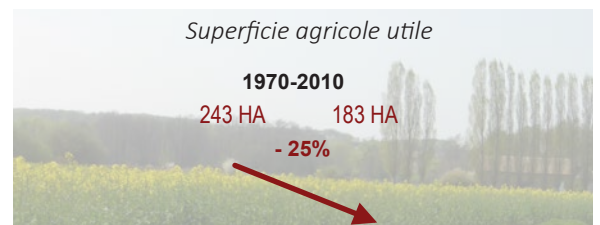
Plusieurs lotissements voient alors le jour en extension et au sein du bourg. Se pose la question du vieillissement homogène de ce parc et de sa population.

- > Implantation des habitations en milieu de parcelle et densité peu importante
- > Des espaces publics dont la qualité varie

- > Un recul des espaces agricoles qui se fait au profit des espaces urbanisés et de l'avancée du massif boisé

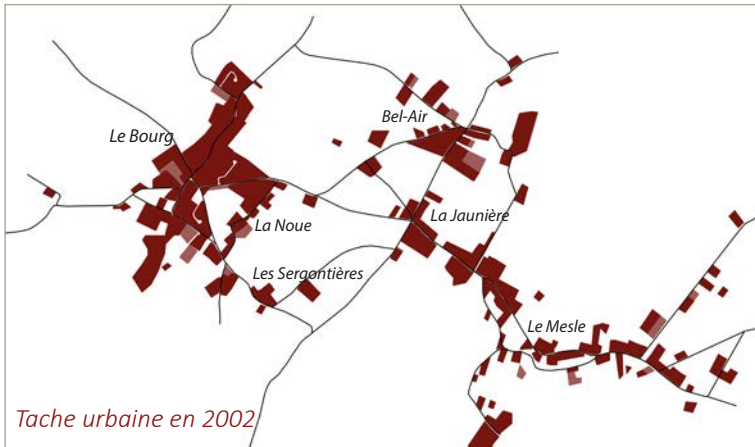


- Lotissement rue du Clos -



## LE DÉVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES

## Une perte de dynamisme depuis les années 1990



## &gt; Formes urbaines héritées

En parallèle des opérations d'ensemble, s'est opéré un développement au coup par coup de l'urbanisation le long des voies, engendrant une quasi-continuité bâtie entre Le Mesle et La Jaunière.

Depuis le milieu des années 90, le rythme de construction a sensiblement ralenti. La population est en diminution depuis cette période.

**Une fonction de villégiature qui perdure**

Jusque dans les années 70, la proportion de résidences secondaires étaient presque équivalente à celle des résidences principales. La fonction de villégiature de la commune perdure encore aujourd'hui. Adainville profite ainsi de sa situation en frange de la forêt de Rambouillet.

Cette proximité a également participé au développement de l'activité équestre sur le territoire.



- De multiples propriétés de villégiatures implantées dans les boisements le long de la Route de la Chesnaie -

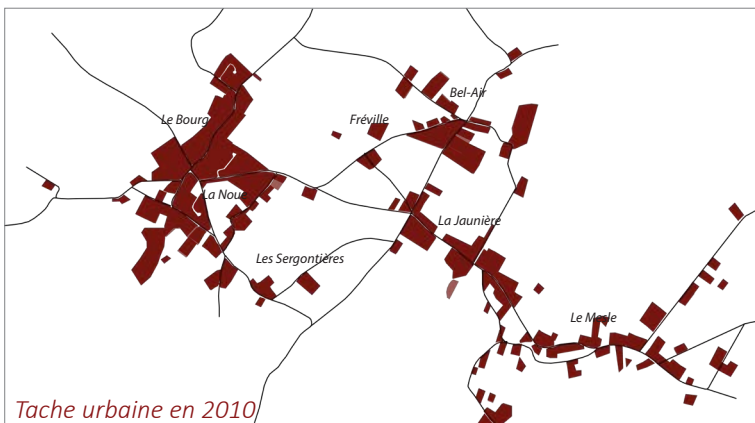
## 1.4. Les chiffres clés pour comprendre Adainville

**Un essoufflement de la dynamique périurbaine**

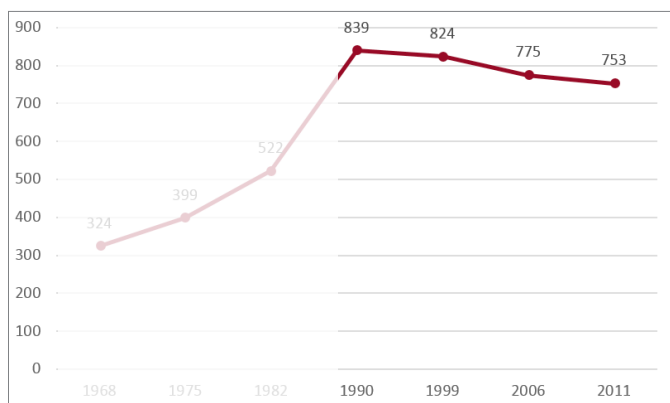
Seuls 14 logements ont été construits entre 2003 et 2012 (Source : Sitadel). Cette production de logements s'est principalement réalisée par le comblement de dents creuses.

En 2011, la commune d'Adainville compte 753 habitants selon l'Insee.

La taille moyenne des ménages est en 2011 de 2,56 personnes par ménages selon l'Insee.







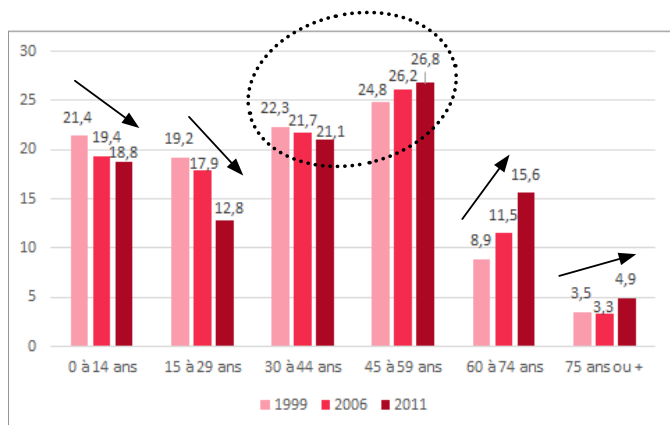
- Évolution de la population de 1990 à 2011 - Source : INSEE RP2011 -

Adainville connaît un arrêt brutal de la croissance démographique dans les années 90, sous l'effet cumulé de la diminution des constructions et du vieillissement de la population.

Au cours des deux dernières décennies, le solde naturel est faible mais toujours positif, du à une baisse des naissances.

Le solde migratoire est cependant négatif depuis 1990. Cela peut s'expliquer par la décohabitation des enfants nés dans les années 80/90 et le déménagement des retraités et des seniors.

### Une population familiale vieillissante

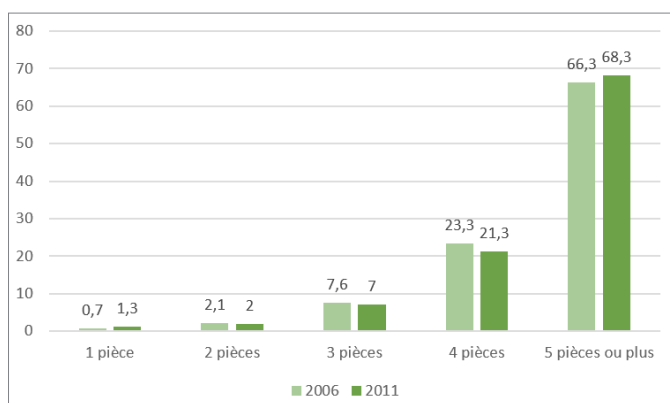


- Évolution de la population par tranche d'âge entre 1999 et 2011 - Source : Insee, RP 2011

La commune compte une population familiale, dont la taille moyenne des ménages est supérieure à la moyenne nationale (2,26 personnes par ménages en 2011), mais qui connaît un vieillissement.

Cette tendance s'explique par le non renouvellement de la population accueillie dans les lotissements durant les années 70 et 80, et par un accueil limité de jeunes ménages.

### Une offre en logements à diversifier



- Proportion des maisons dans le parc de logements en 2011 -

Cet accueil limité de jeunes ménages trouve sa source dans un parc de logement peu diversifié, presque exclusivement composé de maisons individuelles, avec une faible proportion de petits et moyens logements et de logements locatifs.

Adainville n'est ainsi pas considéré comme attractive pour les jeunes ménages en recherche de primo-accession ou de location.

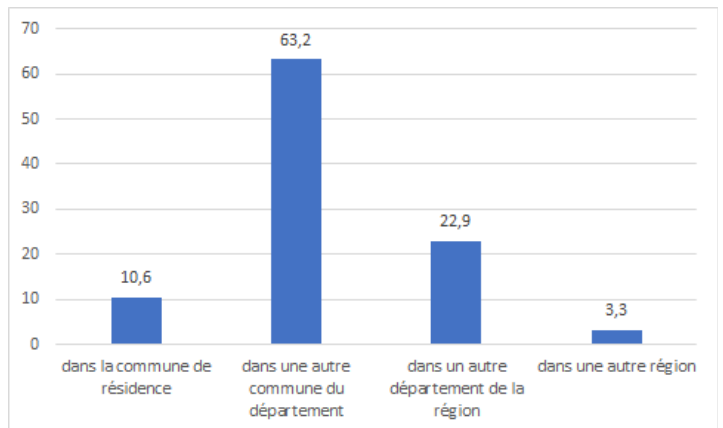
### > Dépendance aux pôles d'emplois environnants

La majorité des habitants d'Adainville travaillent en dehors de la commune, qui compte peu d'emplois. Les emplois locaux correspondent peu au profil socioprofessionnel de la population.

### > Le travail à distance porteur d'un nouveau modèle économique pour la commune

Une filière se démarque néanmoins : la consultance et la vente à distance. Le développement de ces activités économiques «dématérialisées», permettant de limiter les déplacements, nécessite cependant une **amélioration de la couverture téléphonique et numérique**.

## Une dynamique économique résidentielle à conforter



- Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi en 2011  
- Source : INSEE RP 2011 -

## Polarisation multiples et coopérations intercommunales

### > Des dépendances engendrant des flux motorisés

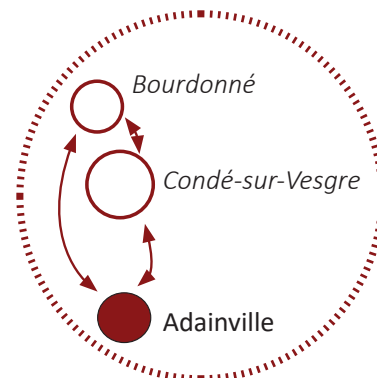
Adainville est en situation périphérique des grands lieux d'équipements et de services à l'échelle départementale et intercommunale. Cette dépendance aux pôles de commerces et de services engendre des flux motorisés importants et une forte dépendance à la voiture, l'offre en modes de déplacement alternatifs étant peu développée.



- Part des ménages n'ayant pas de voiture, ayant au moins une voiture et ayant deux voitures ou plus - Source : Insee, RP 2011 -

### > Une coopération intercommunale initiée avec Bourdonné et Condé-sur-Vesgre

Une mutualisation des équipements scolaires et de certains équipements culturels a été initiée entre Adainville, Bourdonné et Condé-sur-Vesgre. Cette logique fait apparaître une échelle de projet intermédiaire entre commune et intercommunalité.



# 2. LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT À HORIZON 2030

## 2.1. LES QUATRE PHÉNOMÈNES DE «CONSOMMATION» DE LOGEMENTS

Il n'y a pas de corrélation directe entre la consommation de logement et l'évolution de la population. Quatre phénomènes participent à la consommation d'une partie du parc de logements nouvellement construits :

- le renouvellement du parc de logements
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires,

L'analyse de ces variables permettra de comprendre comment ces phénomènes ont touché la commune durant la période 2006-2011 afin d'émettre des hypothèses prospectives à horizon 2030. Ces quatre variables permettent le calcul du «point mort», c'est à dire le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique intercommunal sur une période donnée.

### 2.1.1. Le renouvellement urbain

Le renouvellement du parc prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité) que sous celui de la vocation (changement de destination des bâtiments). En effet, parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage. La situation inverse peut également se produire : un bâti agricole demeurant vacant est transformé en résidence principale. Ces deux situations correspondent au renouvellement du parc qui influe sur les besoins en termes de logements.

Le renouvellement peut être calculé par la différence entre les logements construits (données SITADEL) et l'évolution réelle du parc de logements (données INSEE).

Entre 2006 et 2011, le parc a gagné **10 logements**, passant de 384 en 2006 à 394 logements en 2011 tandis qu'entre 2005 et 2009, **6 logements ont été commencés** (SITADEL).

Le renouvellement est positif (+4) : l'augmentation du parc a été supérieure au nombre de logements construits. 4 bâtiments affectés à un autre usage ont a priori été transformés en logements entre 2006 et 2011.

A l'échelle d'une commune comme Adainville, une approximation statistique peut rapidement fausser les résultats, la conclusion sur le renouvellement est donc à relativiser.

## 2.1.2. Le desserrement démographique

Le desserrement des ménages est liée à une diminution de la taille moyenne des ménages.

Les évolutions démographiques et sociétales entraînent une baisse de la taille moyenne des ménages, notamment due au vieillissement de la population, à l'augmentation des divorces et des familles monoparentales et à la baisse du nombre d'enfants moyen par femme.

Le desserrement implique la construction de logements toujours plus importante pour loger une population égale.

Entre 2006 et 2011, le nombre moyen d'occupant par résidence principale est passé de 2,72 en 2006 à **2,56 en 2011**.

Ainsi, **18 logements** ont été nécessaires entre 2006 et 2011 pour répondre au desserrement de la population.

## 2.1.3. L'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants

Le parc des résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, par exemple du fait de :

- l'attractivité touristique du territoire ;
- l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite ;
- l'évolution de la fiscalité...

Entre 2006 et 2011, le parc de résidences secondaires est passé de 79 en 2006 à **76 en 2011**.

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins.

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante. L'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants. Au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Entre 2006 et 2011, le parc de logements vacants est passé de 18 en 2006 à **24 en 2011**.

## 2.2. BILAN DES QUATRE PHÉNOMÈNES DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS

L'association de ces quatre phénomènes permet d'évaluer le «point-mort» c'est-à-dire le nombre de logements permettant de répondre aux besoins endogènes, à savoir, la consommation de logements par le desserrement, le renouvellement et l'évolution de la vacance et des résidences secondaires. Le cumul de ces besoins endogène correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

Entre 2006 et 2011, le cumul des quatre phénomènes décrits fait que 16 logements auraient été nécessaires pour maintenir la population.

Or seuls 6 logements ont été commencés sur cette période, la population a donc baissée de 22 habitants.

## 2.3. HYPOTHÈSES PROSPECTIVES SUR LES QUATRE PHÉNOMÈNES À HORIZON 2030

L'équilibre et l'économie générale du PLU repose sur une articulation entre :

- les logements créés
- la population accueillie
- le foncier mobilisé pour répondre aux besoins résidentiels

Pour construire cette articulation, il faut pouvoir estimer quelles influences vont avoir les quatre phénomènes décrits précédemment. Les évolutions et l'ampleur de cette influence dépendent en grande partie de tendances socio-économiques qui échappent aux possibilités d'actions des élus. Il existe néanmoins des leviers d'actions possibles sur lesquels les élus peuvent agir à travers le PLU.

### 2.3.1. Estimation du renouvellement «naturel» à horizon 2030

Le renouvellement du parc étant positif pour la période 2006-2011, il est proposé de considérer le renouvellement comme nul dans les hypothèses de développement.

En revanche, une partie de l'objectif de logement pourra être réalisé via une mobilisation du bâti existant par le projet de PLU.

## 2.3.2. Estimation du desserrement démographique à horizon 2030

Les scénarios prospectifs dépendent fortement des hypothèses de desserrement démographique, la poursuite des tendances actuelles n'est pas toujours l'hypothèse la plus probable.

Deux hypothèses de desserrement ont été estimées selon deux tailles de ménages :

- **2,45 personnes/foyer** : taux bas estimant une diminution de la taille des ménages (prenant en compte la tendance au vieillissement important de la population)

- **2,5 personnes/foyer** : taux haut estimant une diminution mesurée de la taille des ménages, en lien avec «la fin de cycle» des lotissements des années 70-80

	Desserrement démographique fort	Desserrement démographique modéré
Taille des ménages	2,45	2,5
Desserrement sur 15 ans	13	7

## 3.3.3. Estimation de l'évolution «naturelle» de la vacance à horizon 2030

La vacance était en hausse entre 2006 et 2011, passant de 18 en 2006 à 24 en 2011 (+6).

Il est proposé de retenir une légère augmentation du parc vacant. Sur 19 ans, il est estimé que la vacance aura augmenté de **4 logements vacants**.

## 3.3.4. Estimation de l'évolution «naturelle» des résidences secondaires à horizon 2030

Le nombre de résidences secondaires a baissé de 3 unités, passant de 79 en 2006 à 76 en 2011 (-3).

En posant l'hypothèse d'un parc incompressible de résidences secondaires, il est proposé de retenir une diminution moitié moins forte d'ici 2030. Sur 19 ans, il est estimé que le parc de résidences secondaires aura perdu 4 unités, le faisant passer à **72 unités**.

## 2.4. BILAN DES QUATRE PHÉNOMÈNES DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS POUR UN MAINTIEN DE LA POPULATION À HORIZON 2030

	HYPOTHÈSE DE DESSERREMENT BASSE (2,50 personnes/ménage)	HYPOTHÈSE DE DESSERREMENT HAUTE (2,45 personnes/ménage)
Renouvellement	0	0
Desserrement démographique	7	13
Évolution des logements vacants	4	4
Évolution des résidences secondaires	-4	-4
Point mort (nombre de logements nécessaires au maintien de la population)	7	13

Au regard des deux hypothèses de desserrement démographique choisies, il apparaît qu'il serait nécessaire de créer entre 7 et 13 logements à horizon 2030 afin de permettre le maintien de la population.

## 2.5. HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT POUR L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION À HORIZON 2030

Lors de l'élaboration du projet territorial de la commune, trois scénarios ont été initialement proposés aux élus afin d'estimer le besoin futur en logements :

- **Maintien de la population** : cette hypothèse s'appuie sur une production de logements de 0,6 logements/an
- **Niveau préconisé par PLH** : cette hypothèse s'appuie sur les objectifs de création de logements dictés par l'ancien PLH pour les communes rurales soit 1 logement/an. N.B : Le nouveau PLH est en cours d'approbation.
- **Croissance permettant d'atteindre le niveau de population atteint dans les années 90** : cette hypothèse s'appuie sur une création annuelle de 4 logements

	BESOINS EN LOGEMENTS ET EN FONCIER		
	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
	Maintien de la population	Orientations de l'ancien PLH	Niveau de population atteint dans les années 90
RYTHME DE LOGEMENTS ANNUEL	0,6 log/an	1 log/an	4 log/an
BESOINS EN LOGEMENTS INDUITS DE 2016 À 2030	8 logements	14 logements	56 logements
Evolution démographique d'après 2 hypothèses de desserrement			
LOGEMENTS NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DE LA POPULATION EN 2030	Entre 7 et 13 logements		
POPULATION SUPPLÉMENTAIRE PAR RAPPORT À 2010	Entre -11 et 4	Entre 2 et 18	Entre 105 et 123
POPULATION À HORIZON 2030	Entre 742 et 757	Entre 755 et 771	Entre 858 et 876
TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN	Entre -0,08%	Entre 0,02% et 0,12%	Entre 0,69% et 0,80%
Besoins théoriques en foncier			
4 LOGS/HECTARE (CONSOMMATION 10 DERNIÈRES ANNÉES)	Env. 2,1 ha	Env. 3,5 ha	Env. 14,0 ha
10 LOGS/HECTARE (LOTISSEMENT DÉVELOPÉS DANS LES ANNÉES 80)	Env. 0,8 ha	Env. 1,4 ha	Env. 5,6 ha
20 LOGS/HECTARE (DENSITÉ SOUVENT IMPOSÉ PAR LES SCOT)	Env. 0,4 ha	Env. 0,7 ha	Env. 2,8 ha

- Hypothèses de développement initiales - Source : Cittànova -



	SCÉNARIO RETENU
	Croissance modérée de la population
RYTHME DE LOGEMENTS ANNUEL	3 log/an
BESOINS EN LOGEMENTS INDUITS DE 2016 À 2030	42 logements
Evolution démographique d'après 2 hypothèses de desserrement	
LOGEMENTS NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DE LA POPULATION EN 2030	Entre 7 et 13
POPULATION SUPPLÉMENTAIRE PAR RAPPORT À 2010	Entre 37 et 53
POPULATION À HORIZON 2030	Entre 790 et 806
TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN	Entre 0,25% et 0,36%
Besoin théorique en foncier	
4 LGTS/HECTARE (CONSOMMATION 10 DERNIÈRES ANNÉES)	Env. 7,0 ha
10 LGTS/HECTARE (LOTISSEMENTS DÉVELOPPÉS DANS LES ANNÉES 80)	Env. 2,8 ha
20 LGTS/HECTARE (DENSITÉ SOUVENT IMPOSÉE PAR LES SCOT)	Env. 1,4 ha

- Hypothèses de développement retenue - Source : Cittànova -

Les élus se sont prononcés pour une solution intermédiaire entre le scénario 2 et 3, nécessitant une production de logements avoisinant 45 logements sur 15 ans. Cela nécessiterait une production annuelle d'environ 3 logements pour un accueil de population modéré. Ce développement n'engendrerait pas le besoin d'ouvrir une classe supplémentaire.

# 3. RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS À CRÉER

Le rapport de présentation des PLU doivent, depuis la loi ALUR, intégrer une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ainsi qu'une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années.

Selon le scénario de développement choisi, une croissance de 3 logements par an nécessiterait la création d'environ 42 logements à horizon 2030, et la mobilisation d'environ 4,2 ha dans l'hypothèse d'une densité de 10 log/ha. Le potentiel identifié dans le cadre de l'analyse de mutation du tissu des espaces bâtis est supérieur à ce besoin foncier. Néanmoins, l'analyse de capacité de densification montrera que tous les potentiels ne pourront être mobilisés dans le cadre du PLU.

## 3.1 CONSOMMATION FONCIÈRE SUR LES DIX DERNIÈRES ANNÉES

Une analyse de la consommation d'espace entre 2002 et 2010 avait été initialement réalisée dans le cadre du diagnostic territorial. L'analyse de la consommation foncière est ici mise à jour.

L'évaluation de la consommation foncière entre 2004 et 2014 s'appuie sur une analyse de photos aériennes GoogleEarth datant de 2004 et 2014.



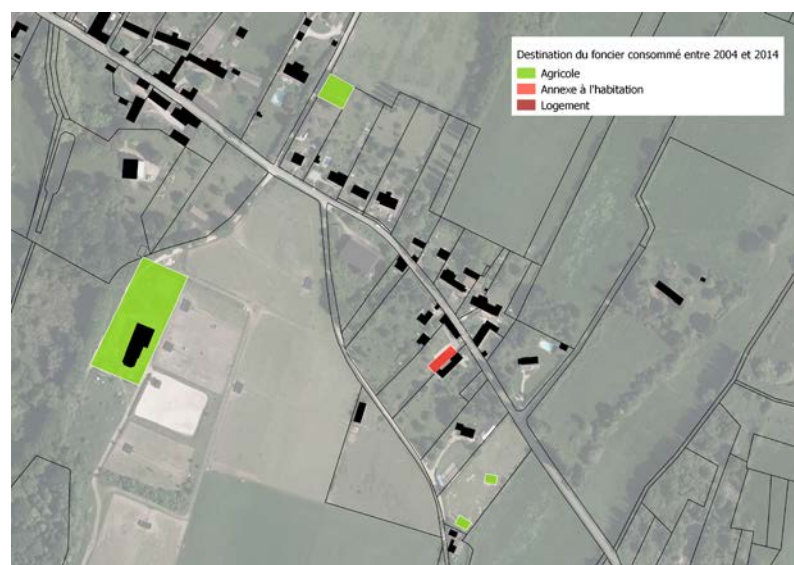
- Foncier consommé entre 2004 et 2014 - Source : GoogleEarth / Cittanova -

Au total, entre 2004 et 2014, ce sont 3,69 ha qui ont été consommés, toutes destinations confondues.

La majorité de ce foncier a été consommée à destination de l'habitat. Néanmoins, plusieurs secteurs ont été consommés à destination de bâtiments agricoles.



- Destination du foncier consommé entre 2004 et 2014 - Source : GoogleEarth / Cittànova -



> 4 secteurs ont été consommés à destination de l'activité agricole.

Cette consommation représente une surface totale d'environ 6 200 m<sup>2</sup>.

> 12 secteurs ont été consommés afin de créer un logement.

Cette consommation représente une surface totale de 2,6 ha.

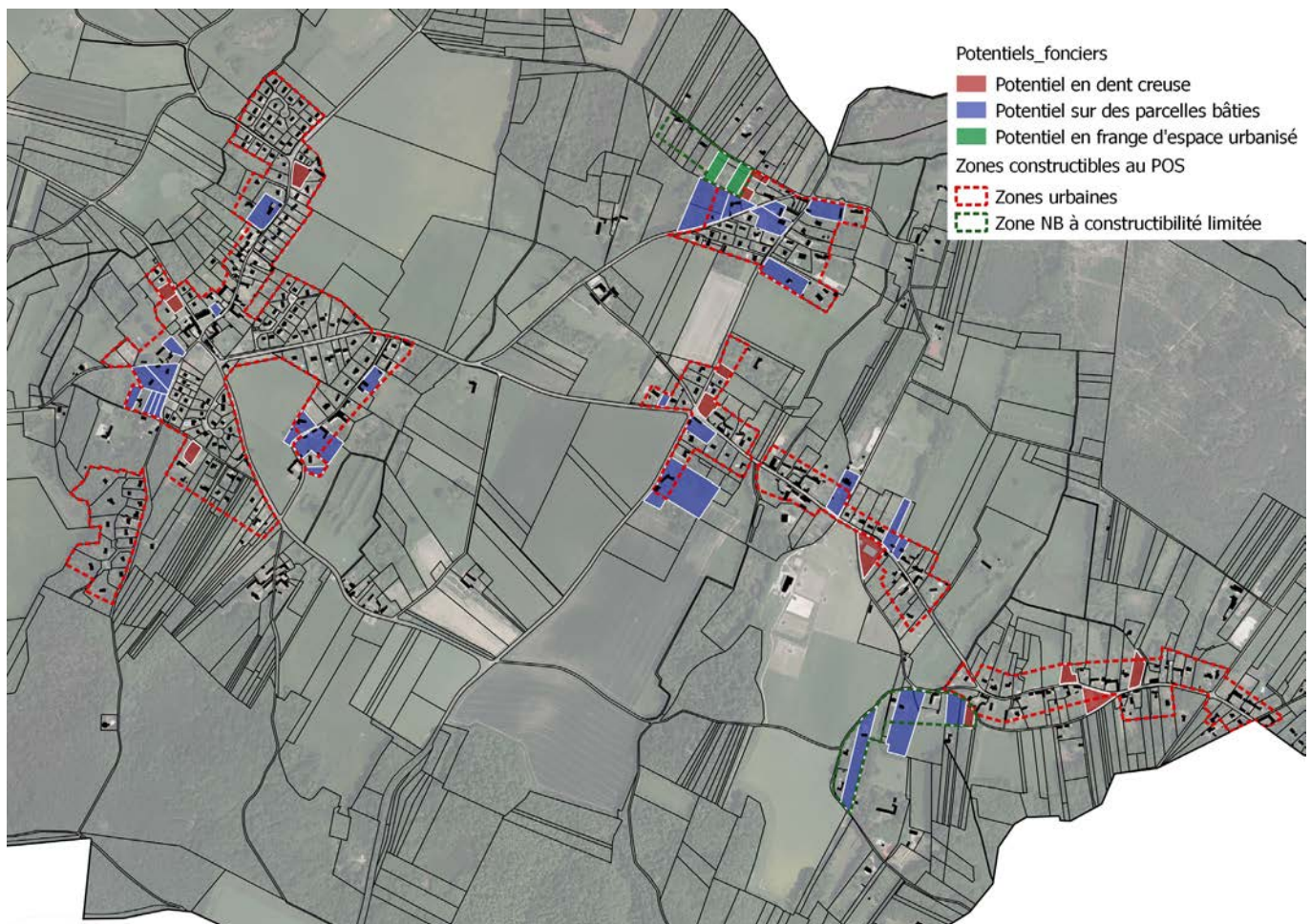
> 3 secteurs ont été consommés afin de permettre la réalisation d'annexes ou d'extensions à l'habitation existante.

Cette consommation représente une surface totale d'environ 4 300 m<sup>2</sup>.

## 3.2 ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISÉS

### 3.2.1. Les potentiels au sein du tissu urbanisé

Le rapport de présentation du PLU doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces.



- Potentiels fonciers par type - Source : terrain, élus -

L'analyse de la capacité de densification s'appuie sur la classification suivante : les potentiels en dents creuses, les potentiels sur de grandes parcelles déjà bâties et les potentiels en frange d'espace urbanisé. Ont été pris en compte dans la définition des potentiels les enveloppes constructibles du POS.

Ce sont au total 43 potentiels fonciers qui ont été identifiés au sein du tissu urbanisé.

Sur ces 43 potentiels, 13 sont des potentiels en dent creuse, 28 sont des potentiels sur des parcelles déjà bâties et deux sont localisés en frange d'espace urbanisé.

Sur ces 43 potentiels, 46 lots pourraient être créés. Cependant, il est nécessaire d'observer que la totalité de ces potentiels ne seront sans doute pas mobilisés. Une analyse sur la mobilisation de ces potentiels a donc été réalisée.



- Potentiels fonciers par type - Source : terrain, élus -

Grâce au retour des élus, il a pu être estimé le nombre de potentiels pouvant être mobilisé à court, moyen ou long termes. Ainsi :

- 13 potentiels pourraient être mobilisés à court terme,
- 4 potentiels pourraient mobilisés à moyen terme,
- 26 potentiels pourraient être mobilisés à long terme.

Au regard de cette estimation, il est possible de dire que le potentiel en dent creuse et en division n'est pas si important que cela pourrait paraître, si l'on ne prend en compte que ceux pouvant être mobilisés à court et moyen termes.

D'autre part, ces potentiels n'offriront pas des produits immobiliers adaptés aux jeunes ménages, population que la commune souhaite accueillir.

Une offre complémentaire à cette offre devra donc être proposée dans le cadre du PLU.

## 3.2.2. Le potentiel des fermes



- Fermes constituant un potentiel de création de logements -

Plusieurs fermes ont été identifiées sur le territoire comme pouvant être réhabilitées afin d'accueillir de nouveaux logements. Ce potentiel a été évalué en fonction de la possibilité de mobiliser ces fermes à court ou long termes mais également en fonction de leur situation, de leur taille, de la nature des bâtiments.

Pour chaque ferme, 3 scénarios ont été réalisés en se basant sur différents types d'occupation :

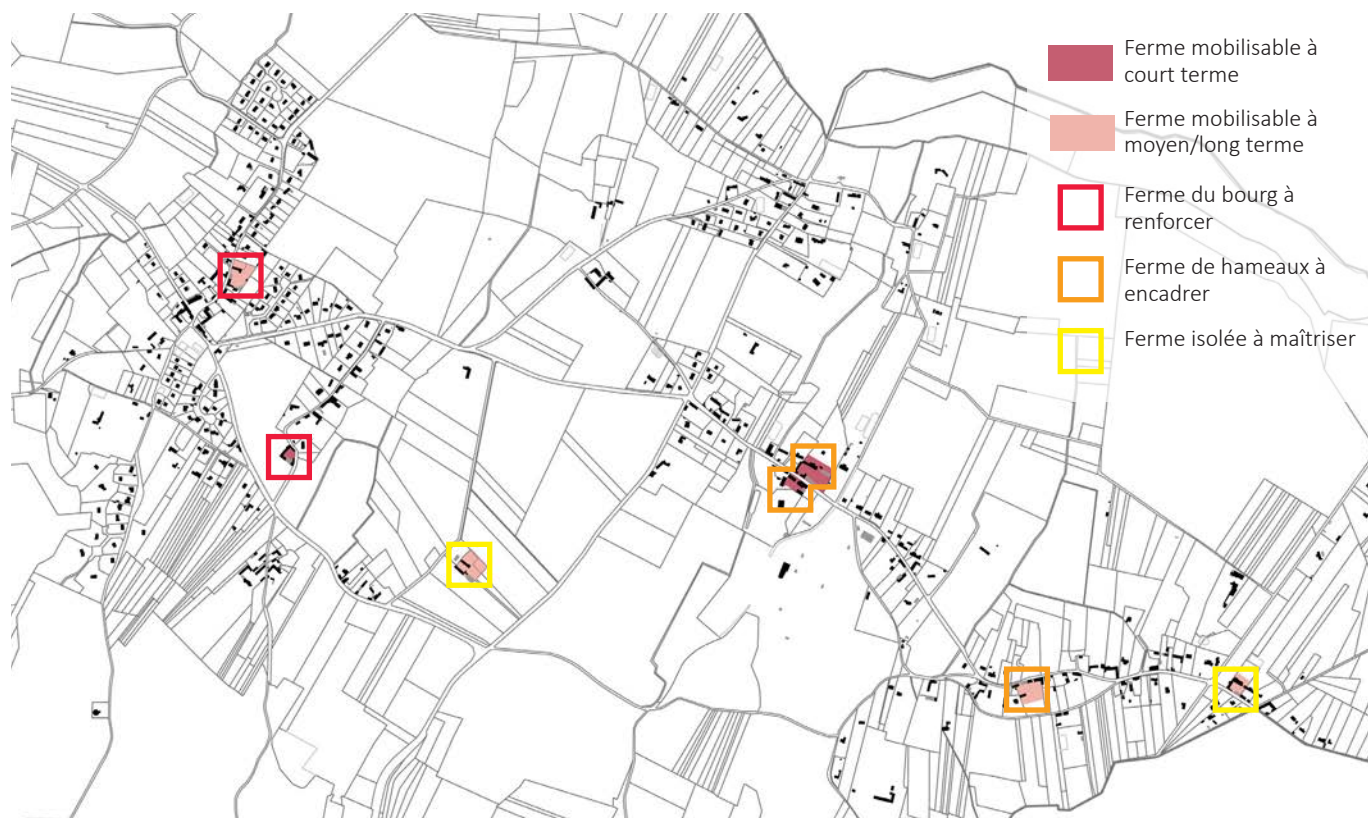
- Grande propriété : une grande propriété composée d'annexes et d'un ou deux logements de fonction
- Logements : scénario se basant sur la production en logements la plus importante
- Activité économique : accueil d'une activité artisanale ou touristique

A partir de cette première analyse, il est ressorti un potentiel en logements maximum (scénario 2) de 28 logements. Cependant, ce potentiel n'est pas pertinent dans sa globalité puisqu'il n'est pas mobilisable à court terme pour la majorité des fermes et du fait de la situation de certaines fermes.

Ainsi, suite à une première analyse des différents scénarios, les potentiels ont été croisés avec les enjeux de territoire : les objectifs en logements de la commune, les capacités de stationnement et le type d'assainissement.

3 typologies de ferme se distinguent :

- les fermes du bourg qui du fait de leur situation sont propices à un renforcement : ferme de la Grande Rue et ferme de la Noue
- les fermes des hameaux desservies par un assainissement autonome et pour lesquelles la question du stationnement sera primordiale : les deux fermes de la Jaunière et la ferme du Mesle
- les fermes isolées dont l'évolution sera à maîtriser : les fermes des Sergontières et la ferme de la Route du Mesle



- Fermes constituant un potentiel de création de logements -

Il ressort de cette seconde analyse un potentiel en logements maximum d'environ 24 logements. Il est à noter que tous ces potentiels de réhabilitation ne sont pas mobilisables à court terme. Environ 11 logements pourraient être mobilisés à moyen-long termes.

	FERMES MOBILISABLES À COURT TERME	FERMES MOBILISABLE À MOYEN TERME	TOTAL
<b>Fermes propices à un renforcement</b>	Ferme de la Noue (6 log max)	Ferme de la Grande Rue (6 log max.)	2 fermes 12 log max
<b>Fermes dont la reconversion est à encadrer</b>	Ferme de la Jaunière Nord (4 log max) Ferme de la Jaunière Sud (3 log max)	Ferme du Mesle (3 log max)	3 fermes 10 log max
<b>Fermes isolées à maintenir</b>		Ferme de la Chesnaie (1 log max) Fermes des Sergontières (1 log max)	2 fermes 2 log max
<b>TOTAL</b>	3 fermes 13 log max	4 fermes 11 log max	7 fermes 24 log max

Ce potentiel et les modalités d'aménagement de ces fermes sont détaillés dans l'OAP Cadre «Ferme» (Pièce 3 du PLU).

## 3.3 LES SITES DE PROJETS ENCADRÉS PAR DES OAP

La création de logements prévue à travers le PLU est principalement envisagée selon deux modes opératoires complémentaires, reposant sur des démarches de développement à l'intérieur des enveloppes urbaines :

- La réhabilitation des fermes
- Les secteurs de projet dans le bourg

Ces secteurs de projets font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation détaillées dans la partie II.

Afin d'adapter le foncier mobilisable aux besoins en logements identifiés par la commune, un échéancier prévisionnel précise pour chaque secteur de projet l'échéance à laquelle pourra s'aménager le secteur.

### 3.3.1. Logements créés via la réhabilitation des fermes

Plusieurs fermes ont été repérées comme pouvant faire l'objet d'une urbanisation afin d'accueillir une offre en logements diversifiée en vue d'accueillir de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages. Ces fermes ont été distinguées selon la typologie suivante :

- Les fermes propices à un renforcement
- Les fermes dont la reconversion est à encadrer
- Les fermes isolées à maintenir

Le PLU fait ressortir deux fermes propices à un renforcement :

- *La ferme de la Grande Rue*, inscrite le long de la rue principale du centre-bourg, la Grande rue. Le site est d'une surface de 2 300 m<sup>2</sup>. Sa situation stratégique justifie la création importante de logements au sein des bâtiments existants composant le corps de ferme (env. 6 logements). Cela nécessitera la réhabilitation des bâtiments, notamment les hangars implantées le long de la Grande Rue. L'objectif de ce projet est de créer de petits logements adaptés aux jeunes ménages. Ce site de projet a été jugé comme étant mobilisable à court terme.
- *La ferme de la Noue*, localisée en frange du centre-bourg, rue de la Noue. Le site est d'une surface de 1 200 m<sup>2</sup>. Sa situation stratégique justifie la création relativement importante de logements au sein des bâtiments existants composant le corps de ferme. Cela nécessitera la réhabilitation de la majorité des bâtiments. La réceptivité maximale du site au sein du bâti existant est de 6 logements au total. Ce site de projet a été jugé comme étant mobilisable à moyen voire long terme.

Les fermes dont la reconversion est à encadrer :

- *La ferme de la Jaunière Nord*, située au nord de la route du Mesle, dans le hameau de La Jaunière. Le site est d'une surface de 4 500 m<sup>2</sup>. Sa situation au sein d'un hameau non desservi par l'assainissement autonome justifie l'encadrement de la création de logements dans le corps de ferme. Ce dernier est composé de plusieurs annexes implantées le long de la voie. La majorité des bâtiments nécessitent une réhabilitation pour pouvoir accueillir de nouveaux logements. La réceptivité maximale du site au sein du bâti existant est de 4 logements au total. Ce site de projet a été jugé comme étant mobilisable à court terme.
- *La ferme de la Jaunière Sud*, située au sud de la route du Mesle, à proximité immédiate du Château de la Jaunière. Le site est d'une surface de 2 100 m<sup>2</sup>. Sa localisation à proximité d'un site patrimonial et de boisements humides justifie l'encadrement de la création de logements au sein des bâtiments existants composant le corps de ferme. Tous les bâtiments nécessitent d'être réhabilités pour pouvoir accueillir un logement. La réceptivité maximale du site au sein du bâti existant est de 3 logements au total. Ce site de projet a été jugé comme étant mobilisable à court terme.



- *La ferme du Mesle*, située au sud de la Route du Mesle, dans le hameau du Mesle. Le site est d'une surface de 1 900 m<sup>2</sup>. Sa localisation au sein d'un hameau non desservi par l'assainissement autonome justifie l'encadrement de la création de logements dans le corps de ferme. Ce dernier est composé d'un bâtiment faisant aujourd'hui office de logement et d'un bâtiment de type hangar. L'ensemble des bâtiments nécessitent une réhabilitation pour pouvoir accueillir des logements. La réceptivité maximale du site au sein du bâti existant est de 3 logements. Ce site de projet a été jugé comme étant mobilisable à moyen voire long terme.

Les fermes isolées à maintenir :

- *La ferme de la route de la Chesnaie*, située au bout de la route du Mesle, à l'extrémité est du hameau du Mesle. La ferme est déconnectée du reste du hameau par la Route de la Chesnaie et une prairie. Le site est d'une surface de 1 800 m<sup>2</sup>. Sa localisation excentrée et sa proximité avec le massif boisé justifie une limitation en termes de création de logement au sein du corps de ferme. A l'exception de l'actuelle habitation, les bâtiments nécessitent d'être réhabilités pour pouvoir accueillir un logement. La réceptivité maximale du site au sein du bâti existant est de 2 logements. Ce site de projet a été jugé comme étant mobilisable à moyen voire long terme.
- *Les deux fermes des Sergontières*, se faisant face, sont isolées au sein de la plaine agricole. Elles sont desservies par l'impasse des Sergontières. Le site est d'une surface de 5 100 m<sup>2</sup>. Leur localisation isolée et l'absence d'assainissement collectif justifient une maîtrise et une limitation dans la création de logement au sein des corps de ferme. Les bâtiments principaux composant la ferme située au nord jouent aujourd'hui le rôle d'habitations. La réceptivité maximale du site au sein du bâti existant est d'1 logement. Ce site de projet a été jugé comme étant mobilisable à moyen voire long terme.

**Au total, ce sont 24 logements qui sont prévus à court, moyen ou long termes, sur une surface totale de 1,9 ha. Leur faisabilité est néanmoins à pondérer puisqu'elle dépend de l'accord des différents propriétaires fonciers.**

### 3.3.2. Logements créés par l'urbanisation de dents creuses en centre-bourg

Un site a été repéré comme pouvant faire l'objet d'une densification par urbanisation en dent creuse :

- *La rue de Feu Saint-Jean (OAP)* est un secteur localisé en frange sud-ouest du bourg. D'une surface d'environ 5 600 m<sup>2</sup>, la réceptivité du site est estimée à environ 4 logements pour une densité comprise entre 7 et 10 log/ha.

**Au total, ce sont 4 logements qui sont prévus, sur une surface totale de 1,2 ha. Leur faisabilité est néanmoins à pondérer puisqu'elle dépend de l'accord des propriétaires fonciers concernés.**



# **PARTIE II**

## **JUSTIFICATIONS DU PADD ET DES OAP**

# 1. JUSTIFICATIONS DU PADD ET COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Les choix retenus pour établir le PADD répondent à des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international (protocole de Kyoto), au niveau communautaire (traité de Lisbonne) et national (Grenelle de l'environnement). Ainsi, le PADD, s'appuyant sur l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme vise la protection, la mise en valeur et la remise en état des «espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres écologiques auxquels ils participent».

Le PADD s'inscrit dans une politique de développement durable dont les objectifs sont, selon l'article L 101-2 du code de l'urbanisme :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsable.

La prise en compte de ces objectifs de protection établis au niveau international, communautaire et national est complétée par une articulation du PLU avec les documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat.

Les orientations ont été définies par les élus et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic et des ateliers avec la population tenus le 2 octobre 2015.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur, mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial. Elles sont organisées en trois axes thématiques.

## **AXE 1 / Une offre d'habitat renouvelée pour un accueil résidentiel équilibré**

**Axe 1.1 - Renouer avec une croissance démographique modérée en favorisant l'accueil de jeunes familles**

**Axe 1.2 - Renforcer le parc de logement en favorisant une implantation répartie sur la commune, utilisant prioritairement le potentiel au sein de l'espace bâti existant**

**Axe 1.3 - Dimensionner le potentiel de création de logement en cohérence avec la capacité d'accueil de la commune**

## **AXE 2 / Un socle naturel et paysager conforté pour un cadre de vie hospitalier**

Axe 2.1 - Protéger le massif forestier, arrière-plan paysager de la commune

Axe 2.2 - Mettre en valeur le réseau des milieux humides, premier plan paysager de la commune

Axe 2.3 - Ménager globalement le socle naturel et agricole à travers un urbanisme moins consommateur d'espace

Axe 2.4 - Intégrer les évolutions de l'espace bâti dans les perceptions proches et lointaines du paysage communal

Axe 2.5 - Faire vivre le bâti et les noyaux anciens de la commune en leur permettant une évolution soucieuse de leur intégrité patrimoniale

Axe 2.6 - Gérer durablement le territoire

## **AXE 3 / Un bourg accueillant pour une vie locale renforcée**

Axe 3.1 - Conforter un pôle d'équipements structurant, articulé aux échelles intercommunales

Axe 3.2 - Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture et les nouvelles formes de mobilité, notamment en exploitant la configuration de bourg «carrefour-porte d'entrée»

Axe 3.3 - Favoriser le développement d'une économie locale à la croisée d'un territoire rural et des dynamiques franciliennes

## AXE 1 / MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE EN PROTÉGEANT UN SOCLE NATURE, AGRICOLE ET PAYSAGER DIVERSIFIÉ

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>AXE 1.1. RENOUER AVEC UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE JEUNES FAMILLES</p>	
<p>Permettre l'installation de jeunes familles sur la commune à travers une offre foncière et immobilière adaptée à leurs besoins et à leurs moyens.</p>	<p>L'OAP Cadre «Ferme» et notamment les orientations sur les fermes à renforcer (ferme de la Noue et ferme de la Grande rue) prévoient la création logements sociaux et/ou intermédiaires via la réhabilitation du bâti existant (ferme de la Grande rue). Ainsi, l'offre créée au coeur du bourg d'Adainville est destinée prioritairement aux jeunes ménages.</p>
<p>Anticiper l'évolution des besoins d'habitat pour une population vieillissante, en favorisant l'adaptation des logements et des quartiers résidentiels existants.</p>	<p>Le règlement des zones UA et UC permet l'évolution du tissu existant, en autorisant dans tous les cas (même si l'emprise au sol maximale est atteinte) la création d'annexes et d'extension dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p>
<p>Soutenir le développement de la villégiature lorsqu'elle ne concurrence pas l'installation de résidents permanents, notamment en offrant des possibilités d'évolution adaptées au bâti patrimonial et aux maisons plus isolées.</p>	<p>Le bâti d'intérêt patrimonial a été identifié au règlement graphique. Il est à préserver au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le chapitre 5 du titre V du règlement précise les dispositions particulières auxquels ces bâtiments doivent se conformer. Ces mesures ne tendent pas à figer le bâti patrimonial mais à permettre son entretien et son évolution en cohérence avec ses caractéristiques architecturales.</p>
<p>AXE 1.2 - RENFORCER LE PARC DE LOGEMENT EN FAVORISANT UNE IMPLANTATION RÉPARTIE SUR LA COMMUNE, UTILISANT PRIORITAIREMENT LE POTENTIEL AU SEIN DE L'ESPACE BÂTI EXISTANT</p>	
<p>Permettre une reconversion qualitative des anciennes fermes en cohérence avec leur situation, leur taille, leur configuration, leur intérêt patrimonial et des possibilités de desserte et d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferme du bourg propice à un renforcement,</li> <li>- Ferme de hameau dont la reconversion doit être conditionnée et proportionnée aux possibilités d'assainissement et de desserte,</li> <li>- Ferme isolée à maintenir.</li> </ul> <p>Déterminer en fonction de ces critères les destinations possibles et dimensionner le potentiel en logement ou en activité.</p>	<p>Les fermes identifiées lors du diagnostic territorial font l'objet de l'OAP Cadre «Ferme» qui précise le nombre de logements maximum pouvant être accueillis dans les anciens corps de ferme.</p> <p>Cette réceptivité prend en compte la localisation, la configuration et la sensibilité paysagère et environnementale de chaque ferme.</p>
<p>Favoriser la création de nouvelles maisons sur des parcelles déjà bâties ou des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe bâtie du village et des hameaux, en l'encadrant pour prendre en compte les sensibilités paysagères et environnementales.</p>	<p>Les règles d'implantation et d'emprise au sol des zones UA et UC tendent à permettre la création de nouvelles maisons sur les parcelles non bâties ou faiblement bâties, tout en prenant en compte les caractéristiques urbaines des tissus concernés.</p>

## AXE 1 / MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE EN PROTÉGEANT UN SOCLE NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER DIVERSIFIÉ

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Encadrer l'évolution des secteurs d'urbanisation diffus.	Les quartiers pavillonnaires de Bel-Air, du Mesle ainsi que les extensions contemporaines à l'est et au sud-est du bourg ont été classés en zone UCa. Ils sont donc théoriquement urbanisable. Néanmoins, pour encadrer le développement de ces secteurs, l'outil «espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée». Au sein des espaces jardinés de transition paysagère, l'emprise au sol est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure.
Définir une vision à long terme pour la ferme de la Grande Rue et les parcelles enclavées associées, permettant un renforcement cohérent du centre-village au fil des mutations.	La ferme de la Grande Rue fait l'objet d'un encadrement par l'OAP Cadre «Ferme». Les parcelles enclavées ont été classées en zone agricole afin de conserver ce potentiel à une prochaine échéance. Il est prévu la création de 6 logements sur le secteur via la réhabilitation de la ferme.
Permettre la création d'une opération de quelques logements au coeur et en périphérie du centre-bourg pour déployer une offre adaptée aux jeunes familles.	Un secteur de projet a été identifié et classé en zone à urbaniser afin de proposer des produits immobiliers intermédiaires pouvant convenir à de jeunes ménages (secteur d'OAP).
Favoriser à travers les dispositions du PLU une diversification du parc en termes de taille de logement et de terrain, de statut d'occupation et de situation.	Les faibles emprises au sol fixées dans les zones urbaines vont permettre la création de petits terrains, offre aujourd'hui peu proposée sur le commune. Par ailleurs, les logements créés via le secteur d'OAP et la réhabilitation des fermes vont également venir compléter l'offre en logements de la commune.
AXE 1.3 - DIMENSIONNER LE POTENTIEL DE CRÉATION DE LOGEMENT EN COHÉRENCE AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA COMMUNE	
Accroître légèrement la production de logement pour retrouver une croissance démographique modérée, en phase avec la capacité des équipements.	Les logements créés via le secteur de projet et la réhabilitation des fermes permettront d'atteindre la création d'environ 25 à 28 logements à horizon 2030.  Une analyse des potentialités foncières a été réalisé dans le cadre du PLU. Le potentiel identifié apparaît supérieur au besoin en logements induit par le scénario de développement de la commune. Cela s'explique par l'incertitude concernant la réalisation de certaines possibilités.
Viser pour cela la création de 3 logements par an, (soit un objectif d'environ 30 nouveaux logements durant le temps du PLU).	
Adapter le potentiel de constructibilité à cet objectif, en intégrant l'incertitude de la réalisation de certaines possibilités.	
Favoriser une construction répartie dans le temps.	

## AXE 2 / UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER CONFORTÉ POUR UN CADRE DE VIE HOSPITALIER

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
AXE 2.1 - PROTÉGER LE MASSIF FORESTIER, ARRIÈRE-PLAN PAYSAGER DE LA COMMUNE	
Préserver le massif forestier de Rambouillet et les autres boisements remarquables de la commune.	La massif de Rambouillet et les boisements remarquables classés en forêt de protection ont été classés en zone N et en EBC. La limite du massif de plus de 100 ha est figurée au règlement graphique.
Favoriser la connectivité de la trame arborée en maintenant ou en créant des haies ou d'autres espaces relais.	Les haies et alignements d'arbres tels que les haies bocagères structurant le paysage communal sont préservés et identifiés au règlement graphique au titre du L151-23 du CU.
Protéger les lisières du massif, tout en limitant l'enfrichement, en veillant à une transition adaptée avec les espaces urbains et agricoles.	<p>La délimitation du massif de plus de 100 ha s'appuie sur les données transmises par l'Etat et a été précisée afin de protéger l'intégrité des grands espaces naturels lorsque ceux-ci étaient effectivement boisés. Elle reprend la trame des espaces boisés classés. Les secteurs où il est souhaitable de lutter contre les dynamiques d'enfrichement n'ont pas été intégrés dans la délimitation du massif, comme cela est le cas au sud et à l'est du bourg.</p> <p>L'ensemble du périmètre de protection de la forêt est inclus dans le massif.</p> <p>Les sites urbains constitués (SUC) ne sont pas concernés par la lisière de 50 m de protection du massif boisé de plus de 100 ha. Les zones urbaines et les zones à urbaniser sont considérées comme des SUC.</p>
AXE 2.2 - METTRE EN VALEUR LE RÉSEAU DES MILIEUX HUMIDES, PREMIER PLAN PAYSAGER DE LA COMMUNE	
Préserver les ruisseaux, les fossés et leurs abords tout en limitant l'enfrichement. Mettre en valeur le patrimoine bâti associé tel que le lavoir du Mesle.	Les cours d'eau et les espaces en eau ont été identifiés au règlement graphique au titre du L151-23. Leurs abords sont protégés : aucun aménagement ou construction ne peut être réalisé dans un rayon de 5 mètres.
Redéfinir les contours des espaces bâtis pour mieux prendre en compte les zones humides et assurer une transition harmonieuse avec ces milieux sensibles.	La définition de la zone UCa au niveau du lotissement de l'Etang, au nord du bourg, prend en compte la présence de la zone humide en limitant à son strict minimum l'étendue de la zone urbanisée.
Mettre en place une protection stricte pour les milieux humides les plus remarquables ainsi que les zones inondables.	<p>Les zones humides identifiées par le SDAGE Seine-Normandie ont été répertoriées au règlement graphique. Les zones humides relatives aux enveloppes d'alertes de catégorie 2 non pris en compte par le SDAGE ont également été intégrées. De plus, le règlement écrit spécifie des règles de protection des zones humides.</p> <p>Les zones inondables repérées au titre de l'arrêté du 9 novembre 1992 sont également répertoriées. Le risque concerne une seule habitation qui est classée en zone naturelle.</p>



## AXE 2 / UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER CONFORTÉ POUR UN CADRE DE VIE HOSPITALIER

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>AXE 2.3 - MÉNAGER GLOBALEMENT LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE À TRAVERS UN URBANISME MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACE</p>	
<p>Modérer la consommation d'espace agricole, naturel et forestier en limitant à 5% l'extension des espaces urbanisés de la commune à horizon 2030.</p>	<p>La limitation de l'extension des espaces urbanisés a été fixée par le SDRIF afin de protéger les espaces naturels et agricoles. Afin d'atteindre cet objectif, la commune a privilégié la densification, notamment par la réhabilitation de fermes anciennes (OAP cadre « Ferme ») mais également par l'urbanisation d'une dent creuse dans le centre-bourg (secteur d'OAP).</p>
<p>Veiller pour cela à une utilisation optimisée des espaces de projets, tout en maintenant des formes cohérentes et des espaces de respiration au sein du village notamment la pièce agricole inscrite dans le bourg.</p>	<p>Le secteur de projet est localisé dans le bourg, concentrant les équipements communaux.</p> <p>Les formes urbaines promues dans l'OAP secteur visent à s'accorder avec le tissu urbain dans lequel le projet s'insère (logements mitoyens, légers retraités à la voie, etc).</p>
<p>Prendre en compte la valeur agronomique et écologique des terres dans le choix des espaces constructibles au sein du PLU.</p>	<p>La prairie inscrite dans le bourg entre l'école et la Rue de la Noue a été classée en zone naturelle au regard de sa proximité avec les habitations.</p>
<p>Maintenir les coupures d'urbanisation entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou boisements. Éviter la création de nouveaux points bâtis déconnectés de l'urbanisation, notamment au niveau des nouvelles implantations agricoles.</p>	<p>Les coupures d'urbanisation présentes entre la Jaunière et le Mesle et au bout de la Route du Mesle ont été maintenues grâce à un classement en zone N ou A.</p> <p>Le règlement des zones A et N demande que les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles soient implantées à proximité de bâtiments agricoles existants et sur l'exploitation afin de limiter leur impact sur les corridors écologiques que représentent les milieux naturels et agricoles.</p>
<p>AXE 2.4 - INTÉGRER LES ÉVOLUTIONS DE L'ESPACE BÂTI DANS LES PERCEPTIONS PROCHES ET LOINTAINES DU PAYSAGE COMMUNAL</p>	
<p>Prendre en compte dans les choix urbanistiques et architecturaux les vues depuis les points hauts et les entrées de village/hameaux.</p>	<p>Le document graphique identifie des cônes de vue à préserver au titre du L151-23 au niveau de l'entrée est du bourg et sur le coteau en limite de boisement car offrant des perspectives sur le bourg. En zone A et N, le règlement précise à l'article 2.2, qu'à l'intérieur de ces cônes de vue, « les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures ».</p>
<p>Accompagner les occupations du sol de prescriptions adaptées à leur ampleur et à leur perceptibilité.</p>	<p>L'article 2.2 de l'ensemble des zones demande que « les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. »</p>
<p>Maintenir une transition qualitative entre les jardins et les espaces naturels et agricoles.</p>	<p>Afin d'assurer une transition qualitative entre les jardins et les espaces naturels et agricoles, des « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » ont été délimités dans les fonds de jardin des zones UC.</p>

## AXE 2 / UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER CONFORTÉ POUR UN CADRE DE VIE HOSPITALIER

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Protéger les arbres remarquables et autres éléments paysagers structurants pour le paysage communal.	Les arbres remarquables ainsi que les haies et alignement d'arbres présentant un intérêt paysager (haies bocagère, ripisylve, arbres fruitiers, arbres ornementaux) ont été identifiés sur le document graphique et sont à préserver au titre du L151-23.
Qualifier l'entrée nord du bourg par des aménagements paysagers tout en prenant en compte l'enjeu de ruissellement des eaux pluviales.	Afin de garder le caractère naturel de l'entrée de ville nord, les alignement d'arbres situés à proximité de la RD71 ont été repérés sur le zonage et protégés selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La présence de zones humides est également signifiée sur le zonage. Enfin, la zone UCa, située en entrée de ville, et qui concerne le lotissement de l'Etang, a été taillée très près des habitations, ne permettant pas une extension du site.
AXE 2.5 - FAIRE VIVRE LE BÂTI ET LES NOYAUX ANCIENS DE LA COMMUNE EN LEUR PERMETTANT UNE ÉVOLUTION SOUCIEUSE DE LEUR INTÉGRITÉ PATRIMONIALE	
Accompagner par un règlement adapté l'évolution des tissus historiques et du bâti ancien de la commune, tel que les corps de fermes, les murets, etc...	Le règlement de la zone UA a été élaboré afin de permettre une insertion des nouvelles constructions cohérente avec les caractéristiques du tissu ancien (alignement aux limites séparatives ou à la voie, implantation en fonction de l'ensoleillement, mitoyenneté, etc.).
Protéger les bâtiments les plus remarquables tout en donnant des marges d'évolution ou de reconversion adaptée.	Le bâti ancien présentant un intérêt patrimonial a été repéré au document graphique au titre du L151-19. Le règlement écrit développe des règles spécifiques à l'article 2.2 pour l'intervention sur ce bâti ancien. Il est par ailleurs précisé que <i>«les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 7 du titre V du présent règlement»</i> .
Veiller globalement au maintien des murs et autres éléments architecturaux patrimoniaux par des dispositions intégrant les besoins d'évolution de l'espace bâti.	Les murs en meulières les plus remarquables, notamment ceux délimitant la cour des corps de ferme, ont également été repérés au zonage au titre du L151-19.
Prendre en compte dans les choix urbanistiques et architecturaux la proximité des monuments emblématiques de la commune, en particulier l'église et le château de la Jaunière.	La ferme de la Jaunière sud, située à proximité immédiate du château de la Jaunière, est encadrée par l'OAP cadre « Ferme » intégrant des principes d'intégration paysagère et urbaine.
Maintenir le caractère paysager des routes structurantes, tel que la Route du Mesle, en veillant à un traitement qualitatif des clôtures.	L'article 2.2 de l'ensemble des zones encadre le traitement des clôtures. Il précise que <i>«les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne»</i> .

## AXE 2 / UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER CONFORTÉ POUR UN CADRE DE VIE HOSPITALIER

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
AXE 2.6 - GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE	
<p>Autoriser l'urbanisme contemporain et novateur en termes de performances énergétiques tout en restant compatible avec les caractéristiques de l'environnement bâti.</p>	<p>L'article 2.2 de l'ensemble des zones présente un paragraphe spécifique aux performances énergétiques et environnementales. Il y est précisé que <i>«les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements»</i>.</p>
<p>Limiter l'imperméabilisation des sols et garantir l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle à travers le règlement.</p>	<p>L'article 2.3 des zones UA, UC demande qu'un pourcentage d'espace de pleine terre soit maintenu en cas de construction ( 25% en zone UAb, 50% en zone UAh, 30% en zone UCa et 50% en zone UCb). Au sein des espaces jardinés de transition paysagère, l'emprise au sol admissible est limitée à 5% de la surface repérée sur l'unité foncière.</p> <p>Par ailleurs, le titre V demande de privilégier <i>«les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.»</i></p>
<p>Prendre en compte le risque de feux de forêt et d'incendie. Prévoir des emplacements pour des réserves incendie.</p>	<p>L'article 3.1 de toutes les zones imposent que les terrains sur lesquels des constructions verront le jour doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. De plus, le règlement ne permet aucune construction à moins de 50 mètres du massif boisé de plus de 100 ha ainsi qu'à moins de 15 mètres des espaces boisés classés.</p>
<p>Poursuivre les actions en faveur du tri sélectif en intégrant cette dimension dans l'aménagement.</p>	<p>L'article 3.1 du règlement de l'ensemble des zones intègre un paragraphe dédié à la collecte des déchets. Il demande que les voies créées ou modifiées permettent l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés aux stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets.</p> <p>L'article 2.2 de l'ensemble des zones demande que <i>«les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite»</i>.</p>

## AXE 3 / UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCÉE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
AXE 3.1 - CONFORTER UN PÔLE D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANT, ARTICULÉ AUX ÉCHELLES INTERCOMMUNALES	
<p>Maintenir au coeur du bourg un ensemble de bâtiments et d'espaces publics, structurés autour de l'école. Mener à bien le projet de cantine scolaire et réfléchir à l'usage des espaces libérés. Préserver le coeur d'îlot contiguë à l'école afin de ne pas entraver le fonctionnement actuel et futur du pôle d'équipements.</p>	<p>Le projet de cantine scolaire est en cours.</p>
<p>Rechercher l'amélioration de l'articulation de ces lieux publics, par exemple à travers des réaménagements ponctuels ou la création de nouveaux chemins sécurisés.</p>	<p>Plusieurs espaces publics et carrefours vont être réaménagés avec l'assistance d'Ingénierie, agence du Conseil départemental des Yvelines.</p> <p>Par ailleurs, le secteur d'OAP de la Rue du Feu Saint-Jean et du Chemin de la Roulière, prévoient un élargissement de la voie afin de requalifier le carrefour entre ces deux voies.</p>
<p>Faciliter le fonctionnement intercommunal de ces lieux et le développement de nouvelles approches «transcommunales», notamment par le biais du réseaux de liaisons douces.</p>	<p>Le réseau de chemins ruraux a été répertorié au règlement graphique au titre du L151-38. A ce titre, le chemin rural du Chemin de la Tuilerie, permettant de relier le bourg à Condé-sur-Vesgre a été protégé.</p>
<p>Intégrer dans la conception des espaces publics du centre village la possibilité pour les marchands itinérants de s'installer ponctuellement.</p>	<p>Le parking faisant face à l'école Route du Mesle peut accueillir des marchands itinérants.</p>
AXE 3.2. - FACILITER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE ET LES NOUVELLES FORMES DE MOBILITÉS, NOTAMMENT EN EXPLOITANT LA CONFIGURATION DE BOURG «CARREFOUR-PORTE D'ENTRÉE»	
<p>Rechercher des moyens d'améliorer les liaisons vers Condé-sur-Vesgre et Houdan, en lien avec les stratégies de structuration intercommunale.</p>	<p>Le réseau de chemins ruraux a été répertorié au règlement graphique au titre du L151-38. A ce titre, le chemin rural du Chemin de la Tuilerie, permettant de relier le bourg à Condé-sur-Vesgre a été protégé.</p>
<p>Faciliter le covoiturage et l'accès aux transports publics autour du centre-village.</p>	<p>Le parking de l'école est adapté et dimensionné pour accueillir des covoitureurs.</p>
<p>Améliorer la sécurité et la praticité des liaisons entre le bourg et les hameaux de la Jaunière, du Mesle et de Bel Air.</p>	<p>La sécurité des liaisons entre le bourg et les différents hameaux et écarts sera améliorée grâce à une gestion du stationnement.</p>
<p>Rechercher les améliorations possibles du réseau des chemins de randonnées et autres sentiers de ballades, notamment au niveau des possibilités de développements offertes par le PLU.</p>	<p>Le réseau de chemins ruraux a été répertorié au règlement graphique au titre du L151-38. A ce titre, le chemin rural du Chemin de la Tuilerie, permettant de relier le bourg à Condé-sur-Vesgre a été protégé.</p>

## AXE 3 / UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCÉE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>AXE 3.3. - FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE LOCALE À LA CROISÉE D'UN TERRITOIRE RURAL ET DES DYNAMIQUES FRANCILIENNES</p>	
<p>Permettre le confortement des activités agricoles sur la commune, notamment celles liées à l'élevage équin et à la pension de chevaux.</p>	<p>Les activités agricoles pourront se développer en zones agricole et naturelle à condition que les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles soient compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances. Par ailleurs, en zone naturelle, la vocation et la taille des constructions devront être compatibles avec la proximité des milieux naturels et urbains, assurer une intégration paysagère et être justifiés au regard de solutions de substitution raisonnables.</p> <p>Par ailleurs, l'article 2.1 des zones A et N précise que «<i>les bâtiments agricoles de types abris pour chevaux ne devront pas dépasser une surface de plancher de 15 m<sup>2</sup>, à raison d'une densité maximale de 1 abri par hectare</i>».</p>
<p>Prendre en compte dans l'aménagement le potentiel à venir des communications numériques, en privilégiant le développement des zones les mieux desservies et en facilitant le télétravail et le travail à domicile.</p>	<p>Le règlement a été pensé de façon à ne pas bloquer la mise en place d'une antenne-relais afin de faciliter les communications téléphoniques. Ainsi, en zone A et N est notamment spécifié qu'«<i>à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exception des constructions agricoles et des cas prévus ci-après. Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non consécutifs d'urbanisation, comme des locaux techniques ou des antennes-relais, sont également autorisés (y compris à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés)</i>».</p>
<p>Favoriser le maintien et le développement de l'artisanat en permettant au sein du tissu bâti les activités de petite échelle compatibles avec la proximité des habitations.</p>	<p>Les zones UA et UC autorisent les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> en zone UC.</p>



# 2. JUSTIFICATIONS DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

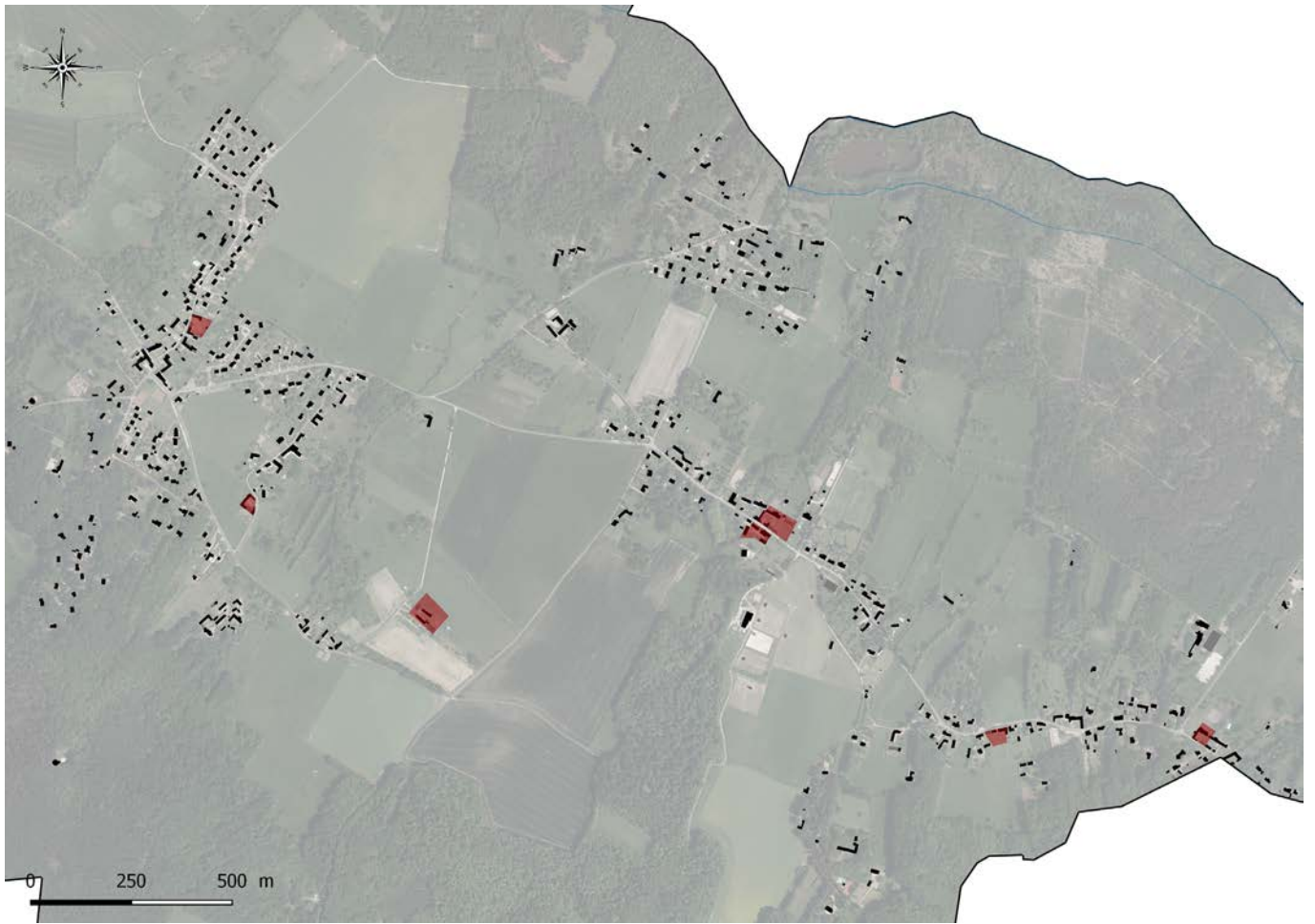
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

La commune a fait le choix d'appliquer deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- \* L'OAP Cadre «Ferme», s'appliquant aux fermes pouvant être réhabilitées.
- \* L'OAP Secteur dédiée à une zone à urbaniser.

## 2.1 L'OAP CADRE «FERME»



- Localisation des secteurs soumis à OAP Cadre -





- Ferme concernée par l'OAP cadre «Ferme», rue de la Noue -

Cette OAP cadre a été mise en place afin de protéger le bâti existant tout en assurant leur réhabilitation. Cette OAP fixe des règles concernant la reconversion du bâti existant en limitant les possibilités afin de conserver l'aspect extérieur des anciennes fermes. Elle fixe également des règles de stationnement.

L'OAP Cadre «Ferme» concerne 8 fermes situées en zone UAb, UAh, UCb, A et N.

Elle distingue trois situations différentes :

- les fermes propices à un renforcement
- les fermes dont la reconversion est à encadrer
- les fermes isolées à maintenir

Elle a pour objectif d'encadrer la reconversion du bâti ancien tout en favorisant sa réhabilitation, notamment en fixant des règles précises mais peu contraignantes. Est ainsi autorisée la réalisation d'ouvertures nouvelles, du moment que ces dernières soient cohérentes avec les caractéristiques typologiques du bâtiment. Les surélévations et les extensions sont également autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade.

La structure même des corps de fermes, fonctionnant autour de cour, est préservée en demandant à ce que la desserte interne automobile des fermes soit envisagée de manière à préserver la cour des fermes. La mutualisation des accès est également incitée.

## 2.2 L'OAP «SECTEUR»







- Localisation des secteurs soumis à OAP Cadre -

Un secteur est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur : le secteur d'OAP «Rue du Feu Saint-Jean».



Un échéancier prévisionnel associé à cette OAP permet de répartir dans le temps l'ouverture à l'urbanisation du secteur de projet.

## LÉGENDE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION " SECTEUR "




### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel ou groupé
-  Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (Jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements







### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Éléments paysagers existants à préserver**
-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Éléments paysagers existants à créer**
-  Gérer les eaux de ruissellement

### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
-  Exemple d'implantation des constructions à privilégier

### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESERTE ET AU STATIONNEMENT

-   Voie de desserte à créer (position indicative)
-   Voie de desserte à conserver
-   Elargissement de la voie

Conformément à l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, cette OAP concerne un secteur dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires.

Les dispositions de l'OAP garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durable en respectant le contenu minimum obligatoire et en proposant un schéma d'aménagement d'organisation spatiale.

Les implantations des habitations sur les OAP ci-après, ne sont que des exemples, elles ne se substituent en aucune façon aux projets réels qui pourraient y être réalisés et qui restent du choix des propriétaires. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées ci-après.

# Secteur d'OAP Rue du Feu Saint Jean

Superficie du site : 5 600 m<sup>2</sup>

Densité : Entre 7 et 10 log/ha

Réceptivité du site : Environ 4 logements



## CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Le site concerné est localisé en frange sud-ouest du bourg. Il est occupé par une grande propriété implanté à l'arrière du site, dont le jardin est principalement boisé. La propriété ayant fait l'objet d'un découpage parcellaire orienté vers le Chemin des Roulières, non desservi par les réseaux, il a été fait le choix de soumettre le secteur de projet à une opération d'ensemble afin d'assurer la réorganisation du site.



Bien que de nombreux boisements soient présents sur le secteur de projet, peu présentent un caractère remarquable.

Un des enjeux des OAP sera d'assurer la desserte des habitations depuis la rue du Feu Saint-Jean et de maintenir certains boisements remarquables présents sur le site.

Le site est destiné à accueillir environ 4 nouveaux logements, conformément au découpage parcellaire initial.

L'OAP permet également d'encadrer le projet situé dans un secteur aux sensibilités environnementales relevées par la présence d'une Znieff de type II sur l'intégralité du site. Il est également situé dans la bande de protection de 50 mètres des lisières de Massifs boisés de plus de 100 hectares (SDRIF).



-  Znieff de type II «Bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville»
-  Bande de protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares



# PARTIE III

## MOTIFS DE DELIMITATION

# 1. LA DÉNOMINATION ET LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les dispositions réglementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants a été déterminante dans le choix d'urbanisation. La commune a souhaité permettre un développement mesuré du territoire, en facilitant l'accès aux jeunes ménages. Pour cela, un des objectifs du PLU est de diversifier autant que possible le parc de logements, notamment via la réhabilitation des fermes et la mobilisation de dents creuses au sein du bourg, tout en préservant les qualités paysagères et patrimoniales du territoire.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire communal.

# 1.1 LES ZONES URBAINES

La zone UA correspond au tissu historique du bourg et des hameaux de la Jaunière et du Mesle. Deux secteurs ont été définis car présentant des sensibilités paysagères et environnementales distinctes :

- **UAb** : tissu historique du bourg
- **UAh** : tissu historique de la Jaunière et du Mesle

La zone UA est prioritairement destinée à une vocation résidentielle et aux activités compatibles et complémentaires de cette vocation. Les règles associées à la zone UA ont pour objectif de permettre l'évolution progressive et diversifiée du bourg et des hameaux tout en préservant leurs caractéristiques architecturales, urbaines et patrimoniales propres.

La création de deux secteurs se justifie par les différences de densité de ces tissus historiques. Le bourg étant destiné à recevoir une densification plus importante que les hameaux qui ne présentent aucun équipement et qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif.

La délimitation de la zone UA s'appuie sur une distance de 40 mètres par rapport au milieu de la voie, traversant parfois certaines parcelles. Des ajustements ont été réalisés sur certains secteurs afin d'intégrer l'intégralité des parcelles.

Ainsi dans le bourg, la zone UAb s'étend de part et d'autre de la Grande Rue. La zone intègre au nord les maisons pavillonnaires développées le long de la voie dans les années 50-60 s'insérant entre du tissu historique.

La zone UAb intègre tous les équipements présents au coeur du bourg (mairie, école, terrains de jeu, parking) ainsi que des propriétés pouvant accueillir une densification.

La zone UAh s'étend de part et d'autre de la Route du Mesle. Les coupures d'urbanisation présentes à La Jaunière et entre la Jaunière et le Mesle ont été maintenues.

Le tissu ancien situé au bout de la Route du Mesle (à l'est de la route de la Chesnaie) a été classé en zone UAh au regard de la densité du bâti et de son caractère constitué.



- Zone UAb du bourg -



- Zone UAh des hameaux de la Jaunière et du Mesle -

**La zone UC** correspond aux extensions pavillonnaires de la commune, sous la forme de lotissements ou de développements diffus. La zone UC est prioritairement destinée à une vocation résidentielle et aux activités compatibles et complémentaires à cette vocation principale. Les règles associées à la zone UC ont pour objectif de permettre un renforcement modéré du tissu bâti afin tout en préservant leurs caractéristiques paysagères. Contrairement à la zone UA, la zone UC intègre généralement l'intégralité des parcelles concernées. Deux secteurs aux caractéristiques urbaines distinctes ont été définis :

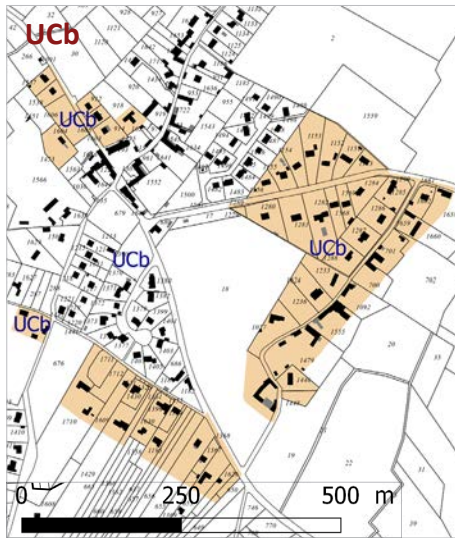
- **UCa** : tissu pavillonnaire sous forme de lotissement situé dans le bourg pouvant être densifié.
- **UCb** : tissu pavillonnaire sous forme diffuse destiné à faire l'objet d'un renforcement modéré.

Le secteur UCa comprend le lotissement de l'Allée de l'Etang, celui du Clos, de la Rue du Feu Saint-Jean et des Prunus. Ces zones pavillonnaires situées au coeur du bourg présentent peu de potentiel fonciers mais pourront faire l'objet d'une évolution afin d'assurer l'adaptation de ce tissu à l'évolution de sa population.

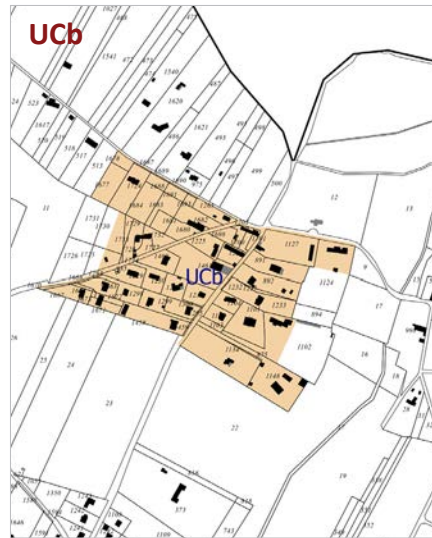


- Zone UCa dans le bourg -

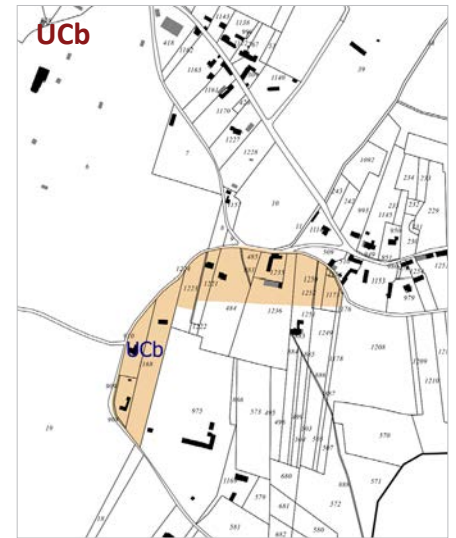
Le secteur UCb intègre les zones de développement diffus du bourg, de Bel Air et de la Vallée des Saules. Plusieurs dents creuses sont inscrites au sein de ce tissu diffus.



- Zone UCb dans le bourg -



- Zone UCb à Bel Air -



- Zone UCb à la Vallée des Saules -

Les secteurs classés en UCb sont localisés en frange du bourg. La zone UCb intègre le tissu développé de part et d'autre de la rue de la Noue ainsi que le développement pavillonnaire de la route du Mesle datant des années 70. Le développement au coup par coup du Chemin des Roulières a également été classé en zone UCb, de même que ceux de la route du Breuil.

Le tissu ancien et celui plus récent de l'écart de Bel-Air ont été classés en zone UCb. Le développement diffus de la rue des Minières, classé au POS en zone NB, a également été intégré car plusieurs projets sont actuellement en cours sur les dents creuses présentes le long de cette voie. L'objectif est d'achever l'urbanisation de cette zone.

Le secteur diffus de la Vallée des Saules dans la continuité du Mesle, inscrit en zone NB au POS, a été classé en zone UCb au regard des coups partis présents sur la zone. En effet, plusieurs permis ont été déposés sur les dents creuses aujourd'hui observables. L'objectif est d'achever l'urbanisation de cette zone tout en encadrant sa densification.



# 1.2 LES ZONES À URBANISER

**La zone 1AU** correspond à un secteur non urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions sous la forme d'un aménagement d'ensemble visant à s'intégrer dans un contexte bâti récent à dominante pavillonnaire. La zone 1AU est prioritairement destinée à une vocation résidentielle et aux activités compatibles et complémentaires de cette vocation principale.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, la zone 1AU est uniquement encadré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1 secteur à urbaniser 1AU a été délimité dans le bourg. Ils est encadré par une OAP Secteur.

La propriété à l'angle du chemin de la Roulière et de la rue du Feu Saint Jean, ayant fait l'objet d'un découpage parcellaire, a été classé en zone 1AU afin d'assurer la desserte des futurs lots depuis la rue du Feu Saint-Jean.



- Zone 1AU dans le bourg -

# 1.3 LA ZONE AGRICOLE

**La zone A** est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles et l'extension de habitations existantes.

Ont été classées en zone A des terres agricoles cultivées non concernées par l'urbanisation ainsi que des habitations isolées.

Elle comprend un sous-secteur Ap, correspondant à l'espace cultivé en coeur de village, protégé en raison de sa sensibilité paysagère. La parcelle agricole enclavée dans le bourg entre la route des Sergontières et la rue de la Noue a ainsi été classée en zone Ap au regard de la proximité des espaces urbanisés et de sa sensibilité paysagère.

Dans la zone agricole sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Sont également autorisés l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes dans la limite d'une augmentation de l'emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>. La surface de plancher totale après travaux (bâtiment existant et extension) ne pourra excéder 200m<sup>2</sup>. La création de locaux annexes à l'habitation est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière.



- Zone agricole -

# 1.4 LA ZONE NATURELLE

La **zone N** est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend un sous-secteur Na, correspondant aux exploitations existantes au sein de la zone N :

- Ferme Rondoux, route de la Chesnaie
- Ferme Le Parc, route de la Tuilerie

Tout comme en zone agricole, dans l'ensemble de la zone N, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes à l'annexe sont autorisés. Les extensions sont limitées à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum. Les annexes sont limitées à 30m<sup>2</sup> et doivent se faire dans un rayon maximum de 20 mètres par rapport à l'habitation présente sur la parcelle.

Sont autorisés sous condition les installations et constructions liées aux exploitations forestières. Les installations liées aux exploitations agricoles sont autorisées en zone N à condition que leur vocation et leur taille soient compatibles avec la proximité des milieux naturels et urbains, qu'elles assurent une intégration paysagère et qu'elles soient justifiées au regard des solutions de substitution.

Ont été classés en zone N les boisements remarquables classés en EBC et en forêt de protection, les prairies humides et les secteurs à enjeux paysagers. Les vallons des multiples ruisseaux traversant le territoire ont été ainsi classés en zone N.

La zone N présente également un STECAL Np1 d'une surface de 1 600 m<sup>2</sup> qui servira non seulement à l'extension possible du Château d'eau, irrigant Adainville et les communes voisines, ainsi que pour l'implantation d'une antenne-relais de téléphonie.



# 2. LES ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

## 2.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à l'ensemble des secteurs déjà urbanisés à vocation d'habitat, d'activités, d'équipements ou de loisirs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour répondre aux besoins des constructions futures.

Dans le POS approuvé le 23 novembre 1977 et modifié le 29 juin 2007, ont été recensées :

- Une zone urbaine UA correspondant au centre aggloméré traditionnel ;
- Une zone urbaine UG réservée aux habitations implantées isolément ou en bande ;
- Une zone urbaine UH réservée aux habitations implantées isolément.

Dans le présent PLU, 2 zones urbaines ont été délimitées :

- Une zone urbaine UA, correspondant aux tissu historique du Bourg et des hameaux du Mesle et de la Jaunière ;
- Une zone urbaine UC, correspondant aux extensions diffuses récentes principalement composée d'habitat de type pavillonnaire, destinée à faire l'objet d'un renforcement modéré.

> **Limitier le développement de l'urbanisation dans les fonds de jardins tout en permettant une évolution des constructions existantes.**

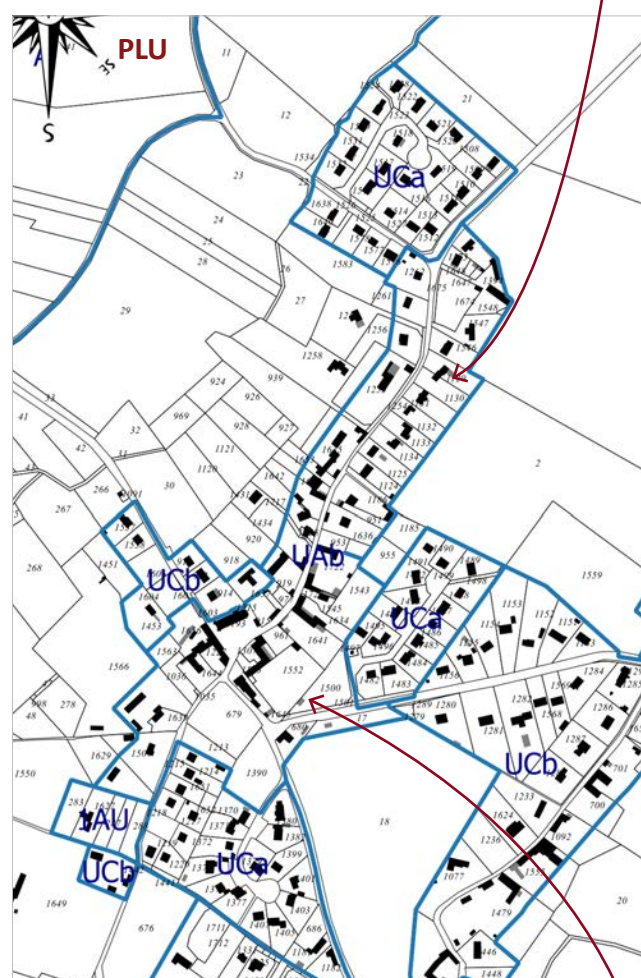
Afin de limiter les divisions parcellaires en second rang dans le bourg, la zone UA a été délimitée selon un principe de distance par rapport au milieu de la voie (40 mètres), découpant ainsi parfois des parcelles. La zone UAb du PLU est ainsi plus réduite que la zone UA du POS.

Contrairement à la zone UA du POS, la zone UAb intègre les développements pavillonnaires des années 50-60 ainsi que l'ancien corps de ferme à l'entrée nord de la Grande Rue puisque ces développements vont dans la continuité du bâti historique et est propice à une densification au regard de sa localisation.



- Extrait du zonage du POS -

La zone UAb du projet de PLU intègre les propriétés situées à proximité immédiate de la mairie puisque ce secteur possède un potentiel en densification. Afin de limiter la réalisation d'habitation donnant sur la Route de Grandchamp non desservie par l'assainissement collectif, les fonds des parcelles donnant sur cette voie n'ont pas été classés en zone urbaine.



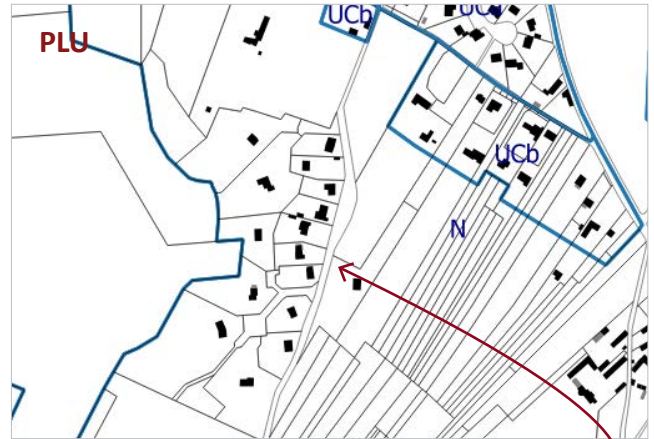
- Extrait du projet de zonage du PLU -

La zone UA du PLU étant une zone pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectifs et des services publics, il n'a pas été réalisé de sous secteur dédié aux équipements du centre-bourg comme cela était le cas dans le POS (secteur UAa). La zone UAb intègre désormais le parking faisant face à l'école car il participe à la centralité du bourg.

## > Encadrer le développement des secteurs diffus de la Vallée des Saules, de Bel-Air et de Bruyère des Vallées



- Extrait du zonage du POS -



- Extrait du projet de zonage du PLU -

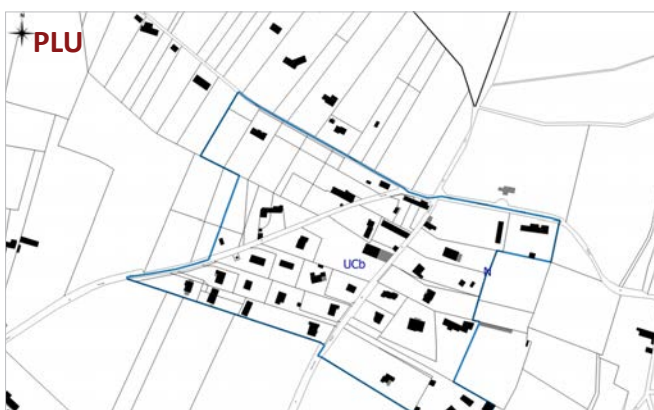
Le lotissement de Bruyère des Vallées était classé au POS en zone NB, autorisant la création de nouvelles habitations sous conditions. Au regard de son caractère boisé et déconnecté du bourg, il a été fait le choix de classer ce secteur en zone N, limitant la densification du secteur aux seules annexes et extensions des constructions existantes.



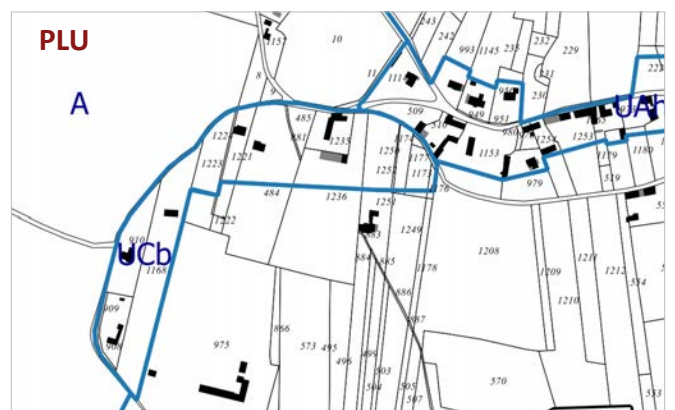
- Extrait du zonage du POS -



- Extrait du zonage du POS -



- Extrait du projet de zonage du PLU -



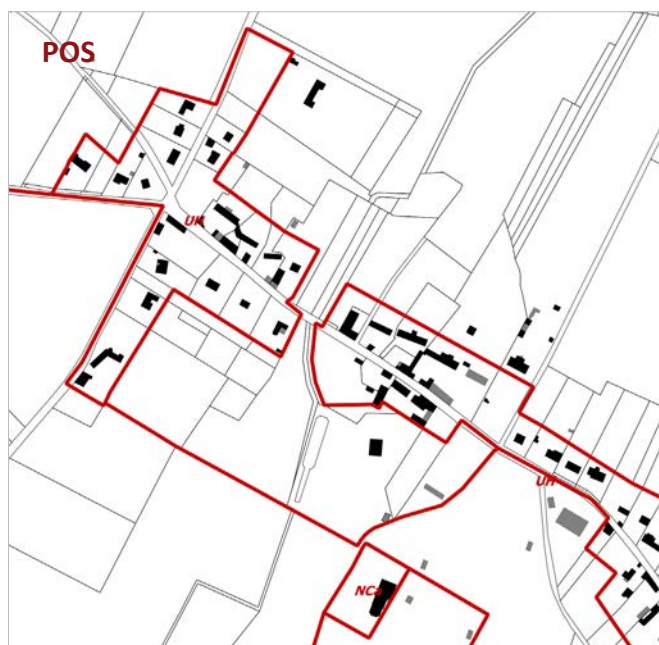
- Extrait du projet de zonage du PLU -

Le secteur diffus de la rue des Minières était classé au POS en zone NB, zone constructible qu'il n'était pas prévu de renforcer. Le secteur a, dans sa partie est, été basculé en zone UCh, destiné au bâti pavillonnaire diffus dans le but de permettre le comblement des dents creuses en premier rang uniquement. Afin de limiter la densification de la partie ouest, cette dernière a été classée en zone N.

La même logique s'applique sur le secteur de la Vallée des Saules, en continuité du Mesle, qui était auparavant classé en zone NB. Le site a été basculé en zone UCh afin de permettre la réalisation des projets en cours dans les dents creuses. Néanmoins, des espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée ont été délimités dans les fonds de parcelles afin d'encadrer l'urbanisation du site.

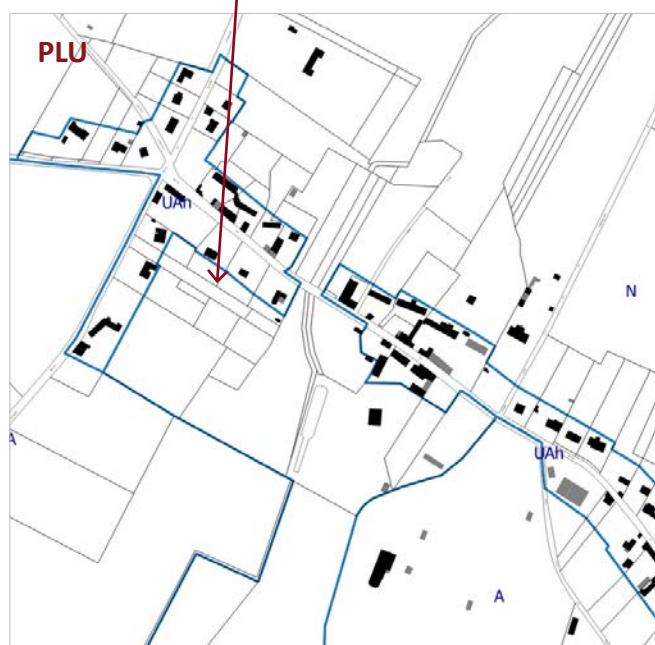
## > Permettre l'évolution du tissu historique des hameaux tout en encadrant leur développement en fonction des sensibilités paysagères et environnementales

Tout comme la zone UAb, la zone UAh s'appuie sur le principe de distance par rapport à la voie, engendrant un resserrement de la zone urbaine par rapport à la zone UH du POS.



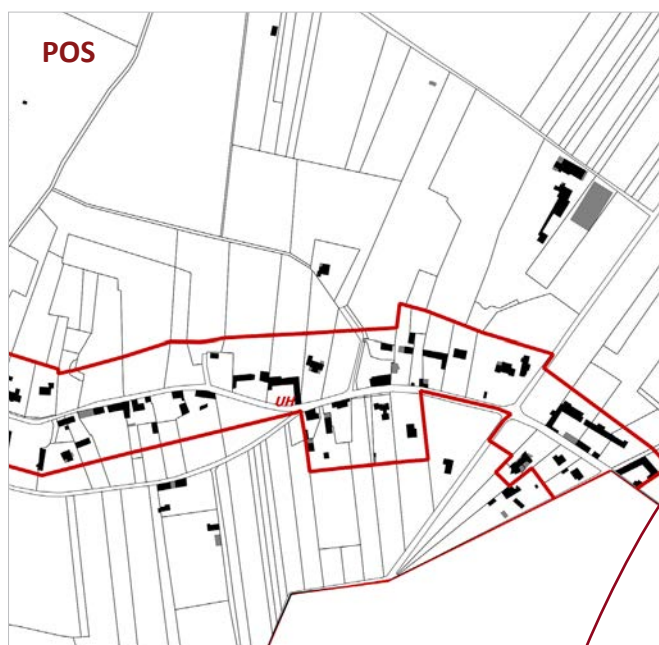
- Extrait du zonage du POS -

La coupure d'urbanisation déjà présente au POS du fait du passage d'un ruisseau a été maintenue et confortée grâce au déclassement en zone N d'une parcelle non bâtie située en extension de l'enveloppe urbaine et localisée à proximité d'une zone humide.



- Extrait du projet de zonage du PLU -

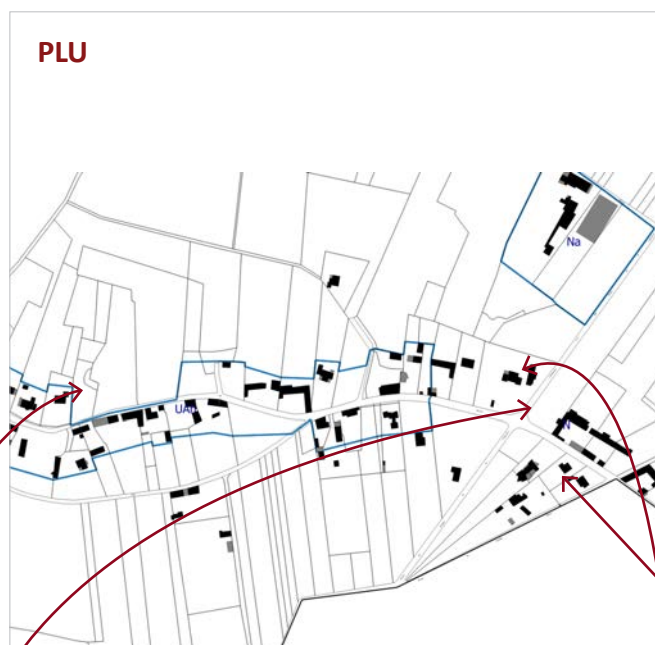
A l'inverse, un bâtiment agricole auparavant classé en zone agricole NC du POS a été basculé en zone UAh afin de permettre l'éventuelle reconversion du bâtiment.



- Extrait du zonage du POS -

La prairie humide présente au nord de la Route du Mesle et auparavant inscrite en zone UH au POS est désormais classée en zone N.

Le corridor écologique présent à l'intersection avec la route de la Chesnaie est conforté grâce à un classement en zone N.



Extrait du projet de zonage du PLU -

Les habitations situées au bout de la route du Mesle, auparavant inscrites en zone UH, ont été classées en zone N au regard de leur éloignement vis-à-vis de la voie et de leur caractère boisé.

## 2.2 LA ZONE À URBANISER

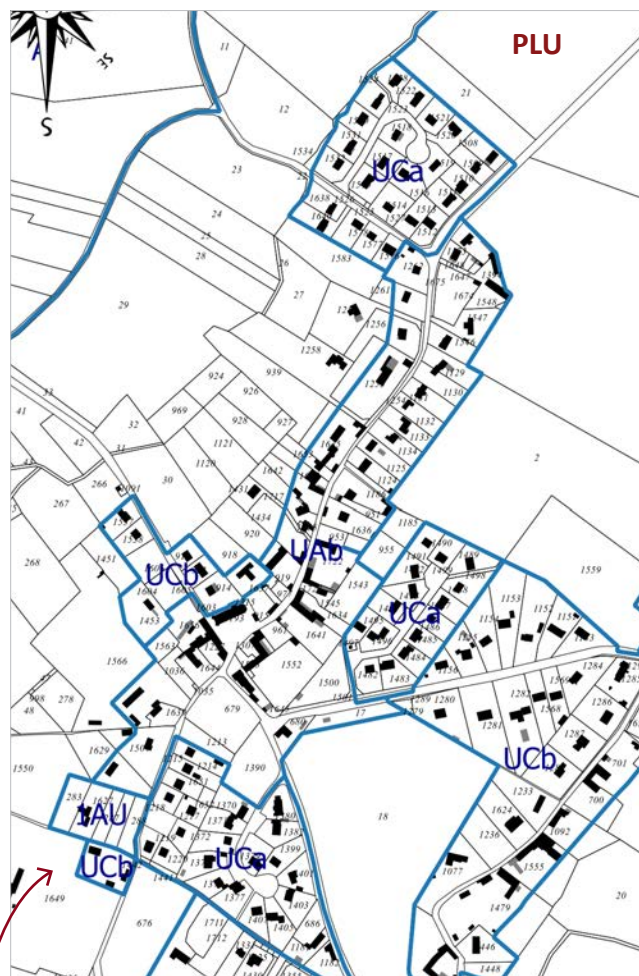
> Permettre le renforcement du bourg par la mobilisation de dents creuses et le renouvellement de parcelles bâties



- Extrait du zonage du POS -

Une grande propriété ayant fait l'objet d'un découpage parcellaire peu fonctionnel a été classée au PLU en zone à urbaniser 1AU afin de permettre la réorganisation du site et ainsi d'assurer la desserte des futures habitations depuis la rue du Feu Saint-Jean. En effet, la configuration actuelle du parcellaire demande un accès aux lots depuis le Chemin de la Roulière qui n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

La zone NA du POS (zone à urbaniser) a été supprimée au regard de sa localisation (la route de Grandchamp n'étant pas desservie par les réseaux d'assainissement).



- Extrait du projet de zonage du PLU -

Afin d'assurer un accueil de jeunes ménages, un secteur de projet a été délimité en zone 1AU au niveau du Chemin de la Roulière. Les boisements présents sur cette parcelle sont issus d'un enrichissement (thuya notamment) et ne sont pas remarquables.

Les constructions présentes à l'ouest de ce secteur 1AU ont été classées en zone UCb du fait de leur caractère constitué.

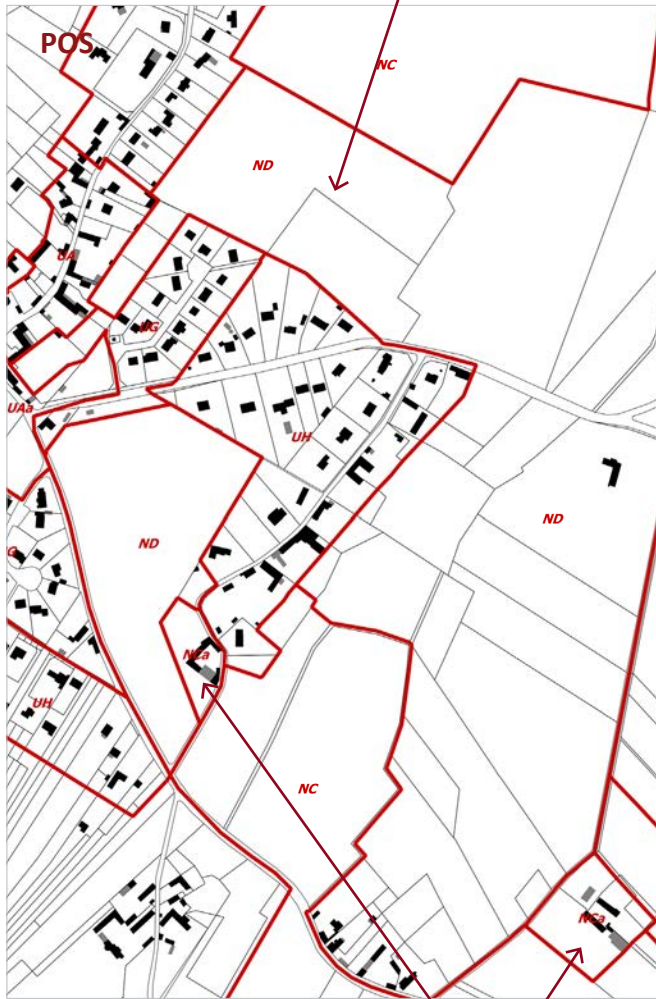


## 2.3 LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

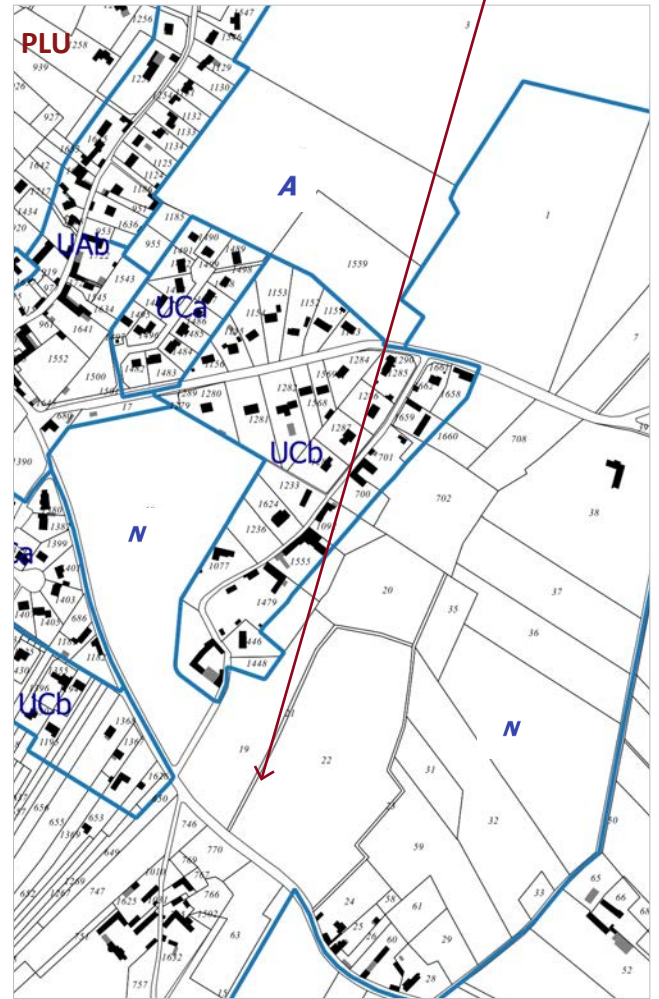
> Permettre le renforcement de l'activité agricole tout en assurant la continuité des corridors écologiques

Les espaces cultivés situés à proximité immédiate du bourg et qui étaient inscrits en zone ND au POS ont été basculés en zone A au PLU pour une plus grande cohérence avec l'exploitation des sols.

La prairie humide localisée le long de la route des Sergontières et offrant une perspective paysagère vers le clocher de l'église, auparavant classée en zone agricole NC au POS, a été basculée en zone naturelle N au regard de la sensibilité paysagère du site.



- Extrait du zonage du POS -



- Extrait du projet de zonage du PLU -

La ferme de la Noue, celles des Sergontières et le centre équestre de la Jaunière Sud étaient classées au POS en zone NcA dédiée aux constructions liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles. Du fait de l'évolution de la législation et de l'application de la loi ALUR, le projet de PLU ne détoure plus ces bâtiments agricoles.

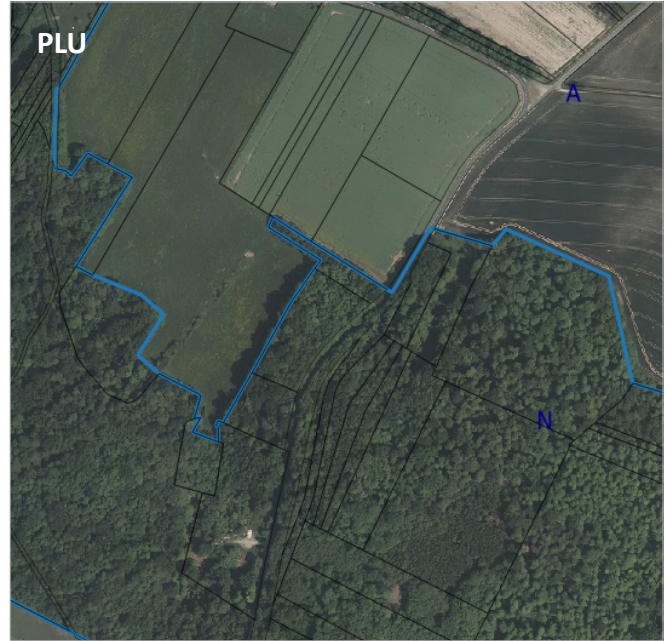
Une zone NcP avait également été délimitée au niveau de la ferme des Sergontières et du centre équestre de la Jaunière afin d'autoriser les poulaillers mobiles. Ces secteurs n'ont pas été maintenus au PLU.

## > Prise en compte de l'avancée du massif forestier

Plusieurs secteurs qui étaient classés en zone agricole et qui aujourd'hui accueillent des boisements ont été basculés en zone naturelle N afin d'assurer une cohérence avec la réalité du terrain.



- Extrait du zonage du POS -



- Extrait du projet de zonage du PLU -



- Extrait du zonage du POS -



- Extrait du projet de zonage du PLU -

## 2.4 TABLEAU DES SURFACES

POS	surface (ha)	PLU	surface (ha)	Différence entre le POS et le PLU (ha)
UA	2,2	UAb	9	+ 7
UAa	1,5	UAh	12	+ 10.5
UG	18,6	UCa	8	- 10.6
UH	38,6	UCb	23,6	-15
NA	1,1	1AU	0,6	-0.5
<b>Total Zones Urbaines POS (arrondi)</b>	<b>62</b>	<b>Total Zones Urbaines Projet de PLU</b>	<b>53</b>	<b>-9</b>
NC	287	A	356,3	+67.3
NCa	2			
NCp	5	Ap	4,7	-0.3
ND	658	N	601.3	-56.7
NB	5,4	Na	3.3	-1.9
		Np1	0,2	
<b>Total Zones Naturelles/ Agricoles POS (arrondi)</b>	<b>957</b>	<b>Total Zones Naturelles/ Agricoles Projet de PLU</b>	<b>966</b>	<b>+9</b>
<b>TOTAUX POS</b>	<b>1019</b>	<b>TOTAUX PLU</b>	<b>1019</b>	<b>0</b>

# 3. LES AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

## 3.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

A noter que les propriétaires d'un emplacement réservé inscrit dans le PLU peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquiescer on terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions de l'article L221-3 du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements réservés permettent de prendre les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre du projet de PLU.

Le POS en vigueur ne comprenait pas d'emplacement réservé.

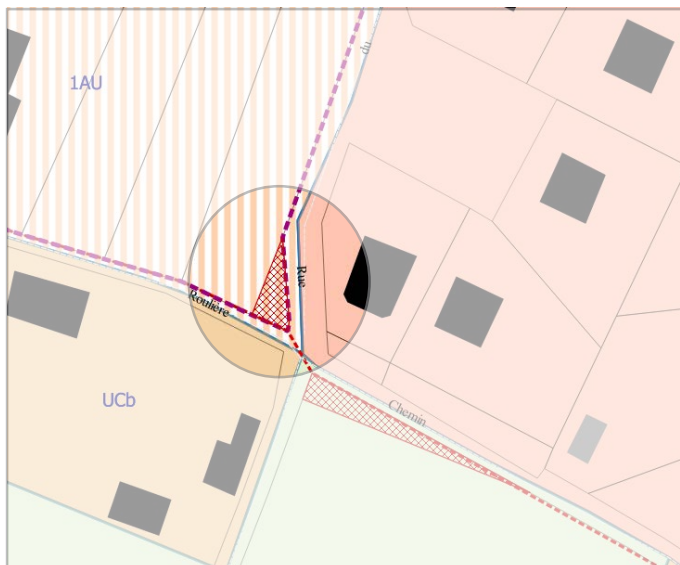
Le projet de PLU prévoit 8 emplacements réservés.

N°	DESTINATION	SURFACE	DESTINATAIRE
1	Extension des équipements publics	748 m <sup>2</sup>	Commune
2	Élargissement d'un carrefour	56 m <sup>2</sup>	Commune
3	Élargissement d'une sente et paysagement à 2m50	1 271 m <sup>2</sup>	Commune
4	Création d'un parking, d'une réserve incendie et d'un espace paysager	2 807 m <sup>2</sup>	Commune
5	Élargissement d'un carrefour et paysagement	531 m <sup>2</sup>	Commune
6	Bâtiment public et espace paysager	731 m <sup>2</sup>	Commune

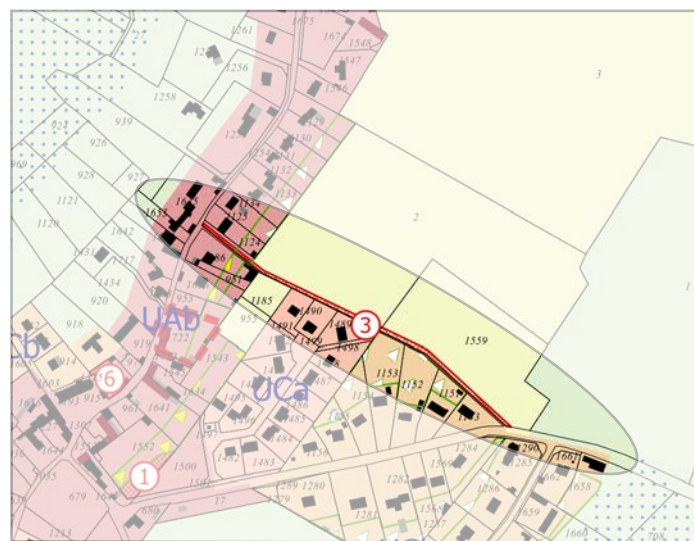
## > Localisation des emplacements réservés



- Emplacement n°1 destiné à l'extension des équipements publics -



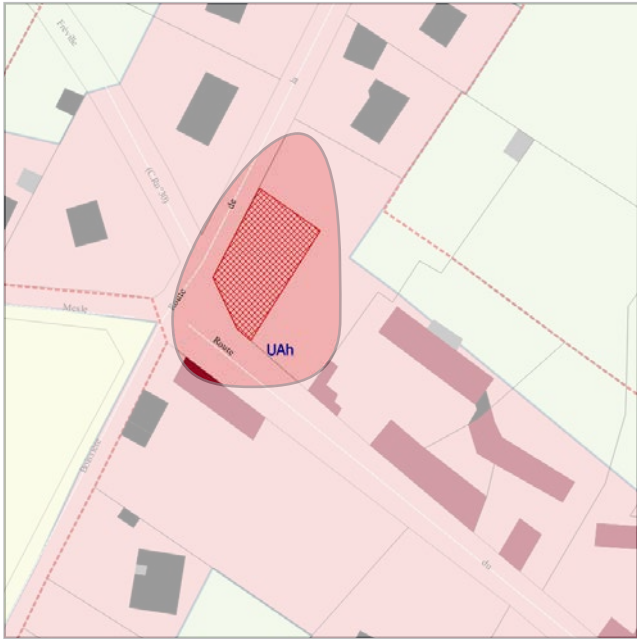
- Emplacement n°2 destiné à l'élargissement d'un carrefour -



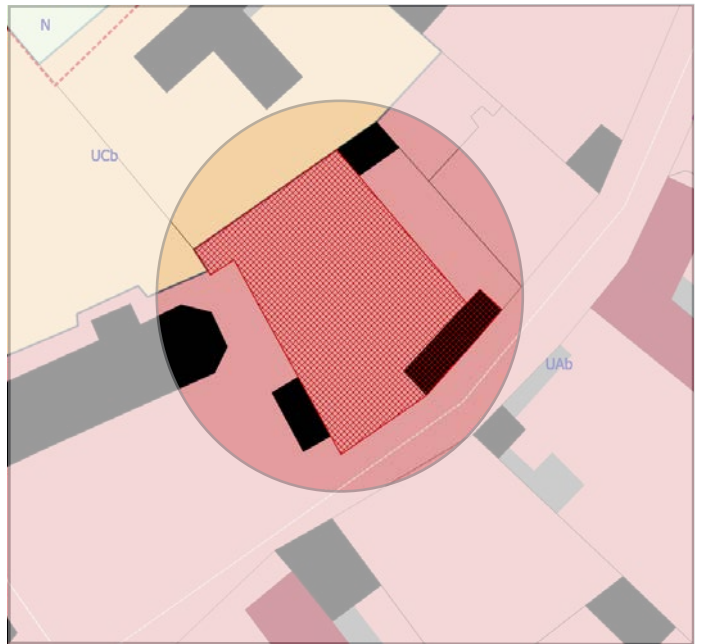
- Emplacement n°3 destiné à l'élargissement d'une sente -



- Emplacement n°4 destiné à la création d'un parking, d'une réserve incendie et d'un espace paysager -



- Emplacements n°5 destiné à l'élargissement d'un carrefour et paysagement -



- Emplacement n°6 destiné à l'extension possible d'un bâtiment public -



- Situation des 6 emplacements réservés dans la commune -

## 3.2 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE

### 3.2.1. Les cônes de vue à préserver



- Les cônes de vue à préserver au titre du L151-23 -

Plusieurs cônes de vues ont été identifiés dans le règlement graphique au titre du L151-23. Ces cônes de vue ont pour objectif de préserver les dégagements visuels vers le bourg et plus particulièrement le clocher de l'église.

L'article 2.2 des zones A et N précisent qu'à l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L151-23 «la transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager. Les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité».



- Cône de vue sur le bourg depuis la lisière du coteau boisé -

## 3.2.2. Les arbres, haies et alignements d'arbres à préserver

Les arbres isolés, alignements d'arbres et haies identifiées dans l'état initial de l'environnement car participant à la trame arborée et bocagère de la commune ont été identifiées au règlement graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ont ainsi été repérés de la végétation ripisylve, des haies bocagères, des arbres isolés annonçant des carrefour et des alignements d'arbres tels que celui de l'église.

A ce titre, le titre V précise :

*«Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :*

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.*
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.*

*Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet à minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées».*



- Arbre remarquable faisant face à la mairie dans le bourg -



- Arbre fruitier isolé le long de la voie -



- Végétation rivulaire -



### 3.2.3. Les espaces jardinés de transition paysagère

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols dans les fonds de jardins et les divisions parcellaires en second rang des propriétés inscrites en zone UCb, des espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée ont été délimités.

La trame d'espace jardiné de transition paysagère répond à la méthodologie de définition générale :

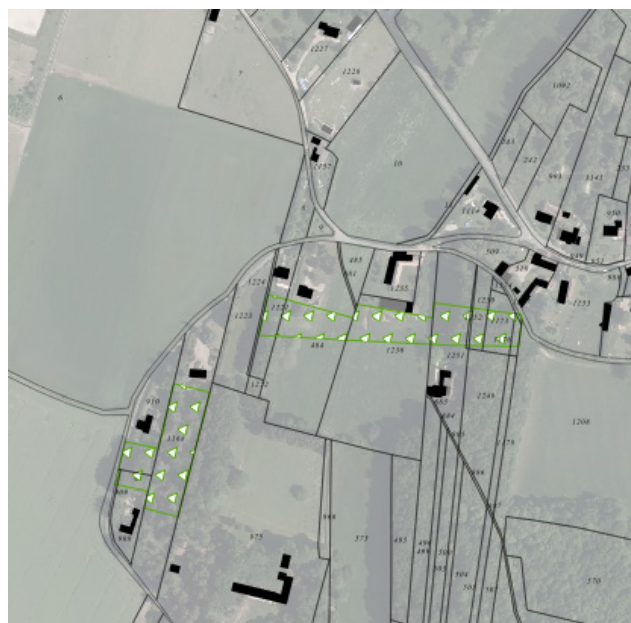
- le terrain est en frange d'espace naturel et/ou agricole
- il est enclavé et/ou ne donne pas sur une voie de desserte.
- il constitue un espace de transition paysagère (vue depuis une route, transition avec un espace boisé, etc.) ou un espace patrimonial

La délimitation de la protection répond à une méthodologie commune pour l'ensemble des parcelles : une distance de 40 mètres par rapport au milieu de la voie, est laissée à l'avant des parcelles.

Des espaces jardinés de transition paysagère ont également été délimités afin de protéger le massif boisé de 100 ha non protégé par des espaces boisés classés.

Au sein de ces espaces, il est spécifié à l'article 2.1 des zones UC et N qu'"Au sein des espaces jardinés de transition paysagère, l'emprise au sol est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l'extension de constructions existantes et la création de petites annexes. Les petites annexes sont limitées à une emprise au sol de 15 m<sup>2</sup> et une hauteur au point le plus haut de 3,5 m."

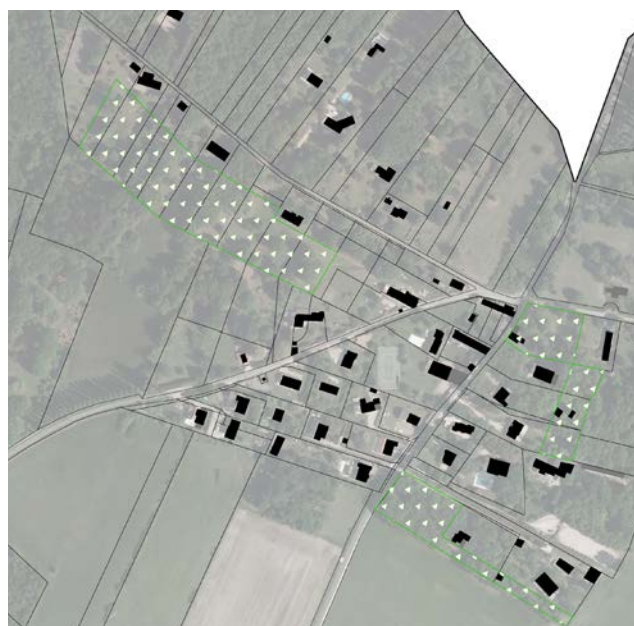
Est également spécifié au titre V du règlement écrit : "Au sein des espaces jardinés de transition paysagère, au moins 50% de la surface repérée doit demeurer en espace vert de pleine terre. Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier."



- Espaces jardinés de transition paysagère à la Vallée des Saules -



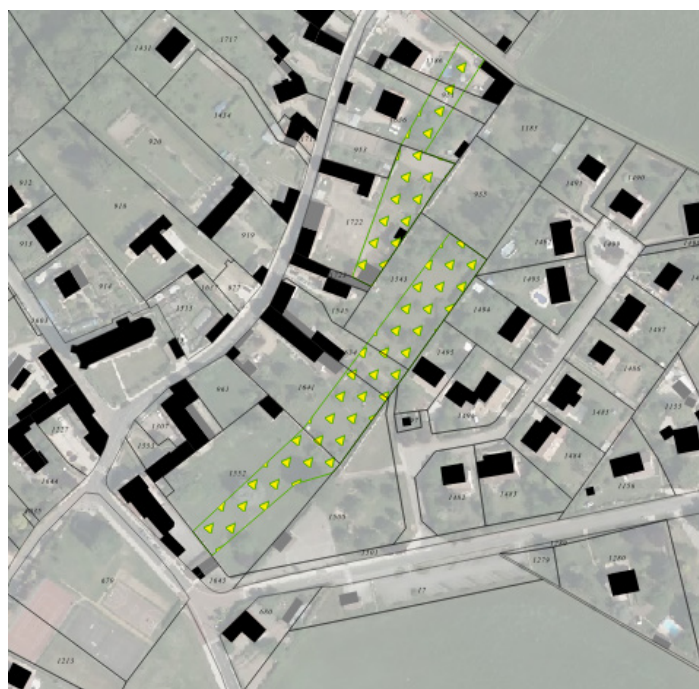
- Espaces jardinés de transition paysagère dans le bourg Route du Mesle -



- Espaces jardinés de transition paysagère à Bel-Air -

### 3.2.3. Les cours et jardins patrimoniaux à préserver au titre du L151-23

Afin de limiter l'extension de l'urbanisation au sein du bourg et plus précisément à proximité de l'école municipale, classée en zone UA, un espace "cours et jardins patrimoniaux à préserver" a été délimité. D'une surface de 3 271 m<sup>2</sup> cette protection permet de laisser une zone tampon entre la cour de l'école et le secteur d'aménagement n°1. Au sein de ces espaces, il est spécifié à l'article 2.1 de la zone UA qu'«*Au sein des espaces cours et jardins patrimoniaux à préserver au titre du L151-23, l'emprise au sol est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l'extension de constructions existantes et la création de petites annexes. Les petites annexes sont limitées à une emprise au sol de 15 m<sup>2</sup> et une hauteur au point le plus haut de 3,5 m.*»



Est également spécifié au titre V du règlement écrit : "*Au sein des espaces cours et jardins à préserver au titre du L151-23, au moins 50% de la surface repérée doit demeurer en espace vert de pleine terre. Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.*"

## 3.2.4. Les Espaces Boisés Classés

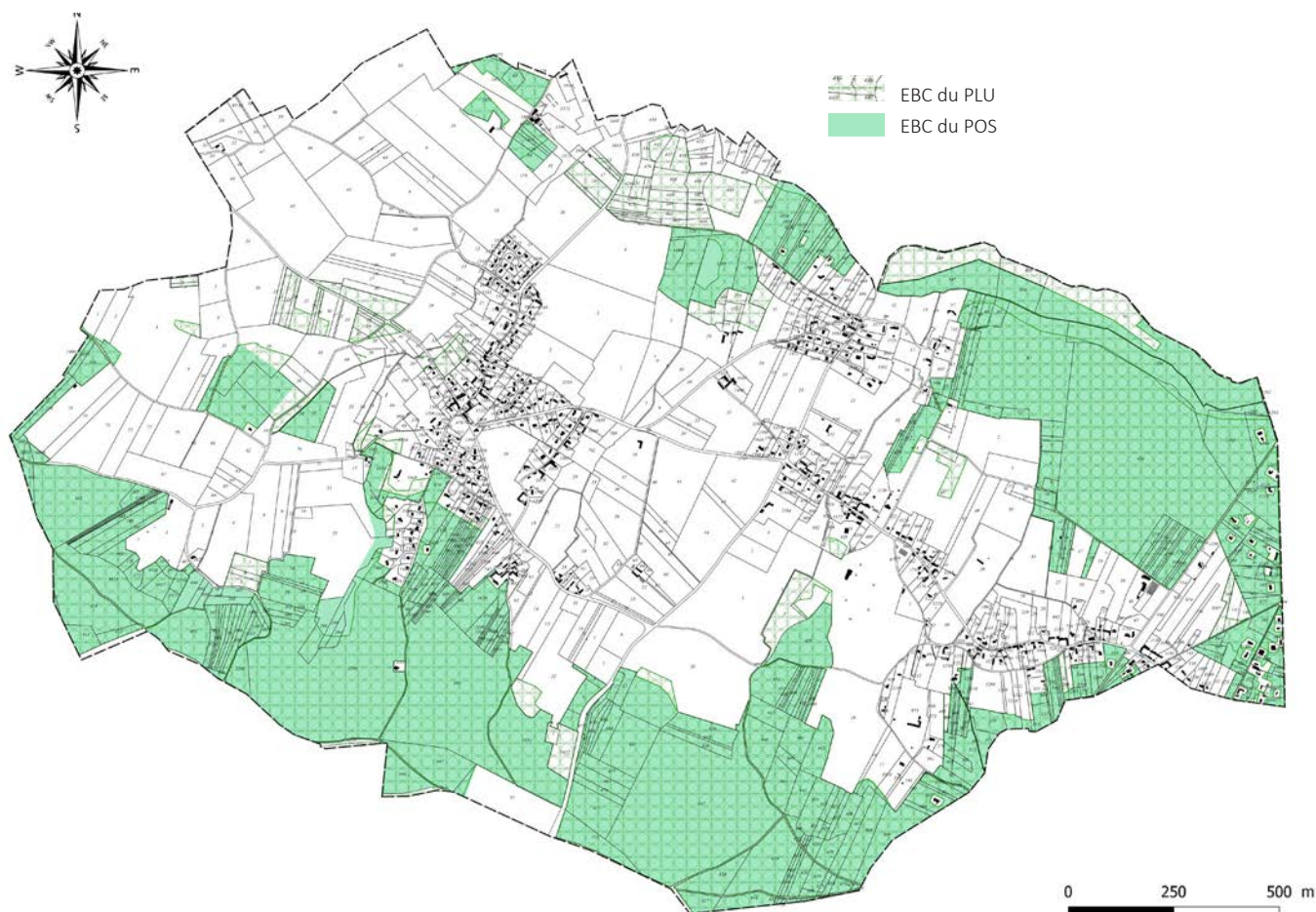
L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut «classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements».

Les EBC du POS ont pour la plupart été conservés au projet de PLU. Néanmoins, certains EBC concernaient des sites non boisés. Ils n'ont pas été conservés.

L'ensemble de la forêt de protection a été classé en EBC.

En dehors de la forêt de protection, les boisements humides, répertoriés dans les enveloppes potentiellement humides de la DRIEE de classe 1 et 2, ont été détournés et ne sont pas classés au titre des EBC.

Au total ce sont 489,1 ha d'espaces boisés classés qui ont été inscrits au PLU, contre 355,38 hectares au POS. 133,12 ha d'EBC ont été nouvellement créés.



- Evolution des EBC entre le POS et le projet de PLU -



Les zones humides ont été détournées et ne sont pas distinguées au titre des EBC, même si elles présentent des boisements humides, afin de faciliter la gestion de ces milieux, en compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie.



Des EBC situés à l'ouest de la commune ont été créés. Ils sont en cohérence avec la réalité du terrain. Entourés par des terres agricoles labourées, l'inscription de ces petits massifs boisés permet de les protéger.



Situés au sein ou en continuité du massif boisé, des secteurs ont été classés en EBC dans un souci de cohérence avec la réalité du terrain et afin de protéger le massif boisé de 100 ha.



Situés au sein ou en continuité du massif boisé, des secteurs ont été classés en EBC dans un souci de cohérence avec la réalité du terrain et afin de protéger le massif boisé de 100 ha.



# 3.3 LA PRISE EN COMPTE DU MASSIF BOISÉ DE PLUS DE 100 HA

Le SDRIF rappelle que «les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares».

## DÉLIMITATION DU MASSIF BOISÉ DE PLUS DE 100HA ET DE LA BANDE DE 50 MÈTRES DE LA LISIÈRE

Le règlement graphique figure les limites du massif boisé de plus de 100 ha et la bande de protection de 50 mètres de la lisière à partir des éléments fournis par les services de l'Etat. Les limites du massif ont été précisées afin de protéger l'intégrité des grands espaces naturels, lorsque ceux-ci étaient effectivement boisés, en cohérence avec la réalité du terrain. La délimitation reprend ainsi généralement la trame des espaces boisés classés. Les secteurs où il est souhaitable de lutter contre les dynamiques d'enfrichement, comme cela est le cas au sud et à l'ouest du bourg, n'ont pas été inclus dans la délimitation du massif.

## DÉFINITION DES SITES URBAINS CONSTITUÉS

Le règlement écrit définit comme suit les Sites Urbains Constitués (SUC) :

- Les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) sont considérés comme en dehors des sites urbains constitués. L'interdiction de toute nouvelle urbanisation s'y applique et le règlement n'y autorise que des bâtiments agricoles ou qui ne sont pas constitutifs d'une nouvelle urbanisation (extension mesurée et annexes notamment).
- Les zones Urbaines (U) sont des zones déjà urbanisées de manière significative et sont donc considérées comme des sites urbains constitués. La zone 1AU, encadrée par du bâti et concernant une parcelle en partie déjà urbanisée a également été intégrée dans le site urbain continué.

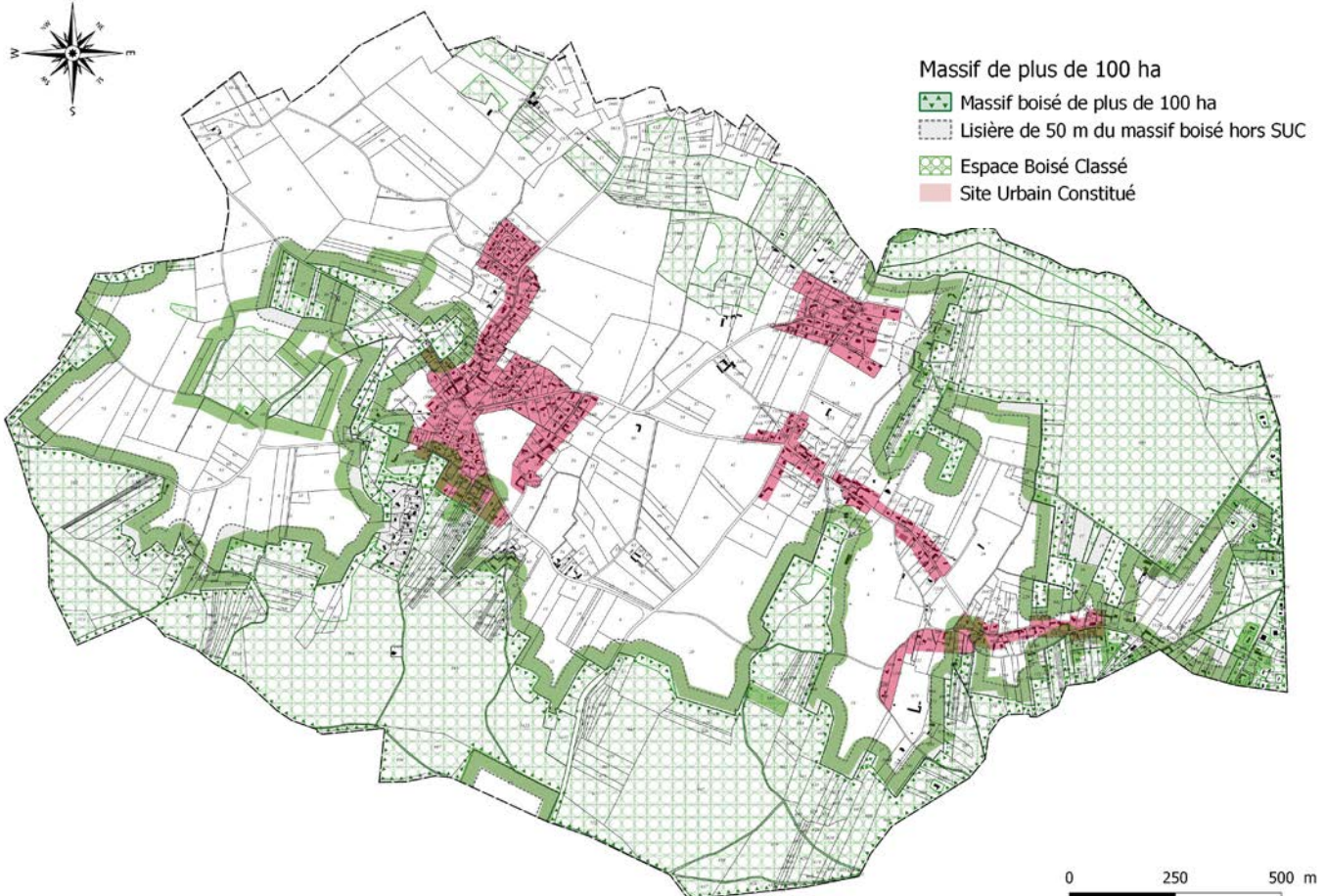


L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut «classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements».



- La délimitation du massif de plus de 100 ha au niveau du bourg -

Le massif de plus de 100 ha délimité dans le cadre du PLU n'intègre pas les boisements isolés situés à l'ouest du bourg qui étaient considérés par les services de l'État comme appartenant au massif. En effet, il est considéré que la nature de ces boisements, issus d'une progression du massif forestier, et la présence de zones humides et d'espaces non boisés crée une discontinuité dans le massif (~100m). Ces espaces sont cependant protégés au titre des EBC, pour les boisements non concernés par une enveloppe potentiellement humide.

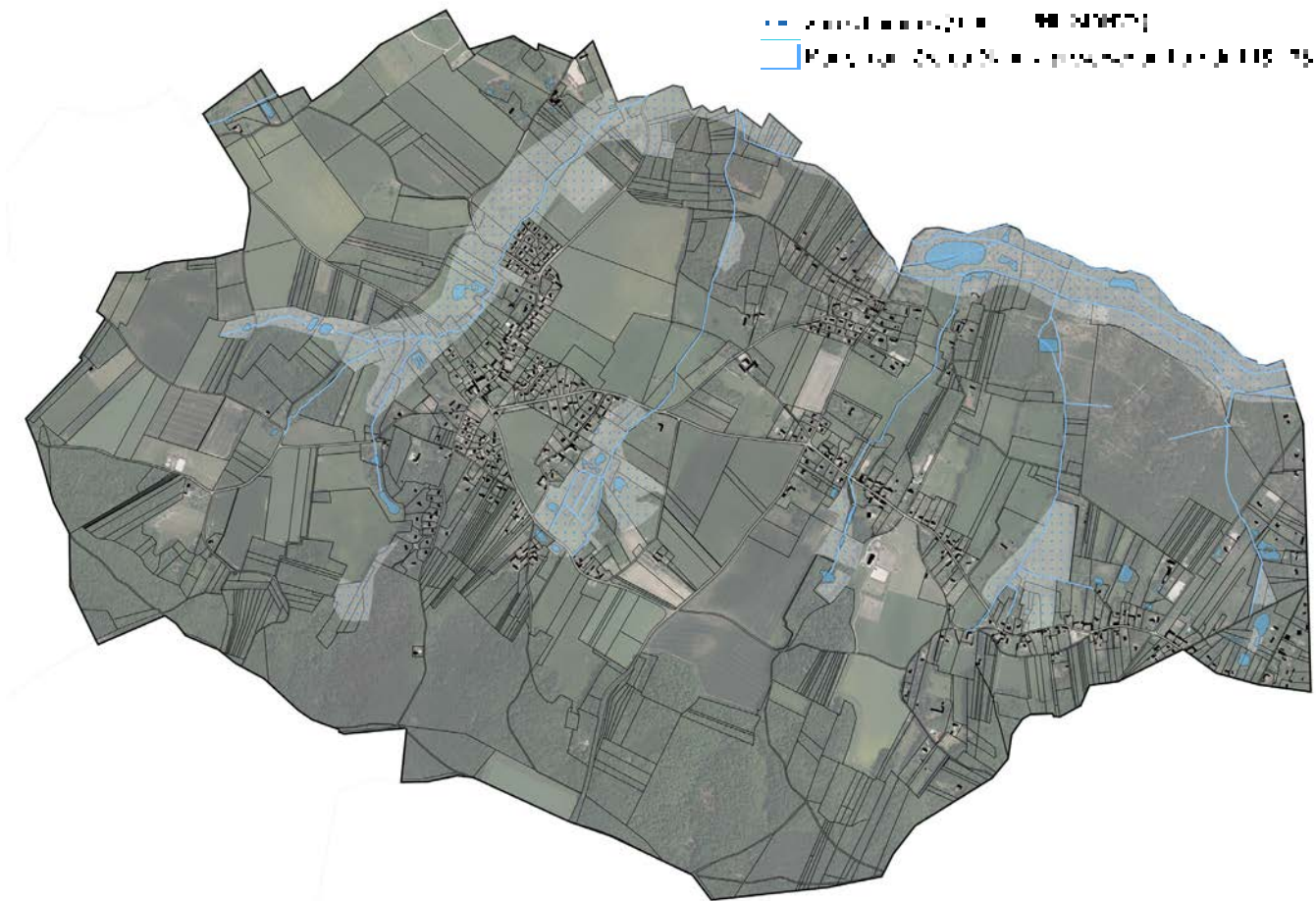


- La délimitation du massif de plus de 100 hectare reportée au règlement graphique -



# 3.4 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME BLEUE

Annexe 1  
Cours d'eau protégés au titre du L151-23  
- Zone d'abords protégés (ZAP) (Article 151-23)  
- Protection des abords des cours d'eau (Article 151-23)



- La trame bleue répertoriée au règlement graphique -

## > Protection des abords des cours d'eau

La commune d'Adainville, traversée par plusieurs affluents de la Vesgre prenant leur source sur le territoire et délimitée au nord par ce cours d'eau, bénéficie d'un réseau hydrographique riche, accompagné de plusieurs zones humides.

Les abords de ces cours d'eau repérés au règlement graphique sont protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le titre V du règlement précise :

«Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.»

## > Protection des zones humides, mares et étangs

Elles ont été identifiées à partir des données du SDAGE Seine-Normandie qui ont été complétées par celles des enveloppes d'alerte de classe 2 de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE). Ces zones humides sont principalement localisées de part et d'autres des cours d'eau traversant et longeant le bourg et les hameaux de la Jaunière et du Mesle.



Le titre V du règlement précise :

*Les zones humides ainsi que les mares, les mouillères et les étangs sont repérés sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette et du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse et sur des observations de terrain et par photographies aériennes.*

*Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :*

- *Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides*
- *Les affouillements, exhaussements*
- *La création de plans d'eau artificiels, le pompage*
- *Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement*
- *Le défrichement des landes*
- *L'imperméabilisation des sols*
- *La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone*

*Les mares et étangs identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*

*Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 à 10 mètres des mares et zones humides situées dans l'espace urbain constitué et de 10 mètres des mares et zones humides situées en dehors de l'espace urbain constitué, à l'exception de celles nécessaires à la gestion et la mise en valeur écologique de ces milieux.*

*En revanche, sont autorisés :*

- *Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales...) sous réserve d'un plan de gestion.*
- *Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..).*

*La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.*

# 3.5 LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

## > Le bâti patrimonial à préserver au titre du L151-19

Le document graphique du règlement du PLU fait apparaître le «bâti patrimonial à préserver au titre du L151-19». Les constructions identifiées présentent un intérêt patrimonial car ils sont représentatifs du patrimoine rural agricole (ancien corps de ferme), de la villégiature (château de la Jaunière) ou de l'architecture administrative (école).

## > Les murs anciens à préserver au titre du L151-19

Les murs anciens identifiés sont en meulières et sont caractéristiques du patrimoine rural régional.

*Bâti patrimonial à préserver au titre du L151-19*

*Mur ancien à préserver au titre du L151-19*



# 3.6 LA RECONVERSION ET LA RÉHABILITATION DES CORPS DE FERME

Afin de permettre la reconversion et la réhabilitation des corps de fermes présentes en zone agricole, un repérage a été réalisé au règlement graphique au titre du L151-11 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, seuls 2 bâtiments ont été identifiés. Le premier concerne les fermes des Sergontières et est situé à l'est du centre-bourg. Le deuxième concerne un bâtiment appartenant à un corps de ferme et situé à l'extrême est de la commune, sur le hameau du Mesle.

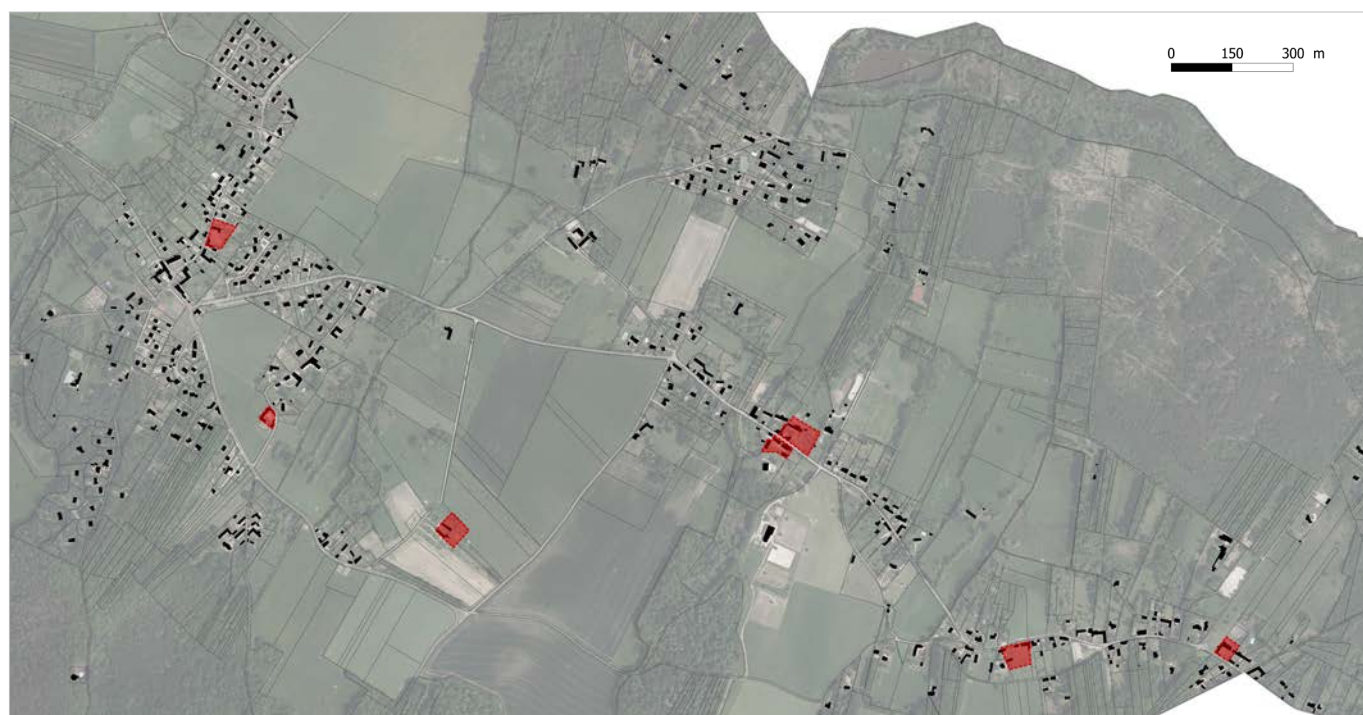
Le règlement de la zone A (article 2.1) indique que «*le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU, vers le logement conformément à l'OAP cadre « Ferme », et sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment.*»



- Ferme des Sergontières -

- Ferme située au hameau du Mesle -

Outre la reconversion des fermes inscrites au sein de la zone agricole, le projet de PLU s'emploie à permettre la réhabilitation des fermes du bourg et des hameaux possédant un potentiel en terme de logements. Ainsi, plusieurs fermes ayant été identifiées lors du diagnostic territorial sont encadrées par l'OAP Cadre «Ferme» afin de permettre une réhabilitation de ce bâti rural en cohérence avec leurs sensibilités patrimoniale, paysagère et environnementale.



- Localisation des secteurs soumis à OAP Cadre "Ferme" -

## 3.7 LES CHEMINS ET SENTES À PRÉSERVER OU CRÉER

Conformément aux orientations du PADD, le règlement graphique reporte l'ensemble des chemins ruraux et sentes existants sur le territoire afin de les protéger et ainsi inciter à des modes de déplacements alternatifs à la voiture.



- Chemins et sentes repérés au règlement graphique -

# 3.8 LES RISQUES NATURELS

La commune d'Adainville est concernée par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux. A ce titre, deux zones A et B ont été identifiées. Les zones B sont aménageables sous conditions (réalisation d'une étude géologique) tandis qu'en zone A, aucun travaux soumis à permis de construire ne pourra être autorisé sauf exception.

Ces zones inondables sont reportées au règlement graphique.

Le titre V indique que «les secteurs identifiés au document graphique dans le cadre du plan de prévention des risques inondations (délimités au titre de l'ancien R111-3 du code de l'urbanisme) sont soumises à des prescriptions spéciales. Les éventuels projets et aménagement dans ces secteurs doivent respecter les dispositions de l'arrêté valant PPRI annexé au PLU.»



- Carte des zones inondables repérées par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 -  
- Source : PAC Etat -



- Le risque inondation tel que repéré au règlement graphique -

La commune d'Adainville est également soumise à l'aléa retrait-gonflement des argiles allant de faible à moyen selon les secteurs concernés. Afin de prévenir ce risque pouvant impacter les fondations des constructions lors d'épisodes de sécheresse, le chapitre n°6 du titre V du règlement écrit comprend des recommandations pour les constructions sur un sol sensible au retrait-gonflement.

# PARTIE IV

## JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES

# 1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le projet du territoire de la commune d'Adainville, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit. Les règles mises en oeuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire et à l'échelle de la parcelle.

Le règlement écrit a été rédigé pour répondre aux objectifs suivants décrits ci-après.

## 1.1 LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LA LÉGISLATION

Fin 2015, une évolution de la législation a considérablement impacté la rédaction du règlement écrit. En effet, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, ont engendré une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle codification du Code de l'Urbanisme.

L'article 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

Au regard de l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le conseil municipal d'Adainville a décidé de délibérer pour opter pour les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme telles qu'issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et des décrets découlant afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement.

L'objectif de réforme du Code de l'Urbanisme est de redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement, de sécuriser certaines pratiques innovantes, d'enrichir la palette d'outils à la dispositions des collectivités et de créer de nouvelles dispositions notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.



## > La nouvelle architecture du règlement

Le règlement se décomposait auparavant en 16 articles dont seulement 2 étaient obligatoires (article 6 et 7). La loi ALUR supprimait l'utilisation de deux de ces articles (article 5 et 14). Ainsi les caractéristiques des terrains (surface minimale des terrains notamment) et le coefficient d'occupation du sol ne sont plus réglementés.

Les articles sont désormais répartis au sein de trois sections :

- 1- usages des sols et destinations des constructions;
- 2- caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère;
- 3- équipements et réseaux.

Le règlement d'une zone est aujourd'hui décomposé en 9 articles.

Un nouvel article relatif à la mixité fonctionnelle et sociale a été créé.

### NOUVELLE ARCHITECTURE DU REGLEMENT

#### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures dévotivités interdites
- 2 - Destinations, sous-destinations et natures des activités soumises à des conditions particulières
- 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

#### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- 1 - Volumétrie et implantations des constructions
- 2 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- 4 - Stationnement

#### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- 1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
- 2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

### CORRESPONDANCE AU RÈGLEMENT

EN VIGUEUR JUSQU'AU 31  
DECEMBRE 2015

ARTICLE 1

ARTICLE 2

NOUVEL ARTICLE

ARTICLES 6, 7, 8, 9 ET 10

ARTICLES 11 ET 15

ARTICLE 13

ARTICLE 12

ARTICLE 3

ARTICLES 4 ET 16

## > Les destinations des constructions

La définition des destinations a également évolué. Auparavant, le règlement pouvait interdire ou soumettre à condition certaines destinations de constructions, en fonction de 9 catégories édictées à l'article R-123-9.

Ce sont désormais 5 grandes destinations de constructions qui nécessitent un suivi par les services instructeurs en cas de changement de destination et 20 sous-destinations. Le changement de sous-destination au sein d'une même destination n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme.

L'article 1.1 du règlement des zones du PLU, définissant les occupations et utilisations du sol interdites a été traduit sous la forme d'un tableau précisant pour chaque destination et sous-destinations si elles sont interdites, autorisées sous conditions définies ultérieurement, ou autorisées sans condition. Il a été fait le choix dans le règlement d'Adainville d'associer l'article 1.1 et 1.2 pour plus de clarté.

### ANCIENNE LÉGISLATION EN VIGUEUR JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2015

#### ARTICLE R.123-9 DU CODE DE L'URBANISME

**habitation**

**hébergement hôtelier**

**bureaux**

**commerce**

**artisanat**

**industrie**

**exploitation agricole ou forestière**

**entrepôt**

**constructions et installations nécessaires aux  
services publics ou d'intérêt collectif**

### NOUVELLES DESTINATIONS ISSUES DÉCRET DE MODERNISATION DU CONTENU DES PLU

**habitations** : logement, hébergement

**commerce et activités de service** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

**équipement d'intérêt collectif et services publics** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipement recevant du public

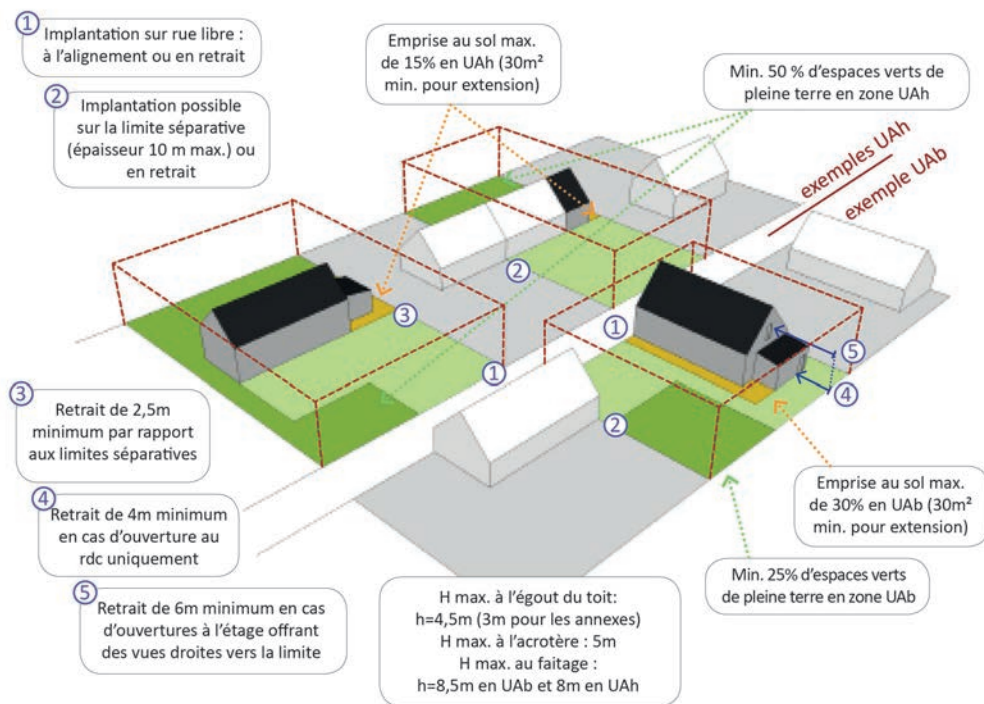
**exploitation agricole et forestière**

**autres activités des secteurs secondaires et tertiaire**  
: industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

# 1.2 ILLUSTRATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION APPLICABLES

Afin de faciliter la compréhension des règles d'implantation dans les zones destinées à accueillir de l'habitat, des schémas explicatifs ont été intégrés dans le corps du règlement, à titre informatif, à l'article 2.1 des zones UA et UC.

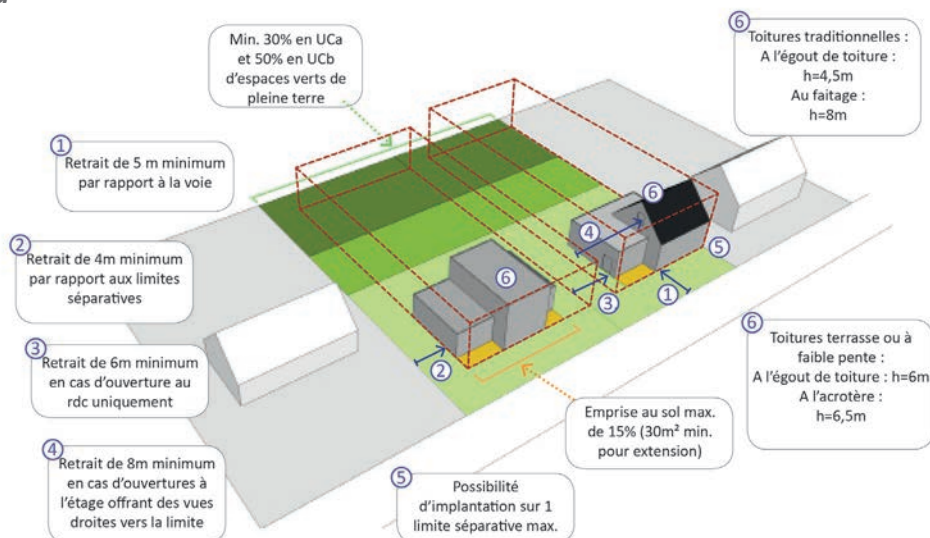
## ZONE UA (secteur UAb et UAh)



- Schéma explicatif des règles d'implantation en zone UA -

## ZONE UC

### UCa



- Schéma explicatif des règles d'implantation en secteur UCa -

# 1.3 INTÉGRER LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

## Règles imposées en matière de plantation

Le titre V du règlement écrit, des obligations sont imposées en matière de plantations comme :

*«A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.*

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc).*

*La plantation de haies monospécifiques, de type thuya, est interdite.»*

## Règles imposées en matière de protection des éléments et secteurs paysagers au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Au titre V, des dispositions relatives aux arbres, haies et alignements d'arbres, aux espaces jardinés de transition paysagère, aux zones humides et aux abords des cours d'eau ont été définies.

## Règles imposées en matière d'espace de pleine terre

A l'article 2.3 du règlement écrit des zones UA et UC est spécifié que les constructions nouvelles devront justifier qu'un pourcentage minimum de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre.

Par ailleurs, pour les secteurs identifiés en tant «qu'espace jardiné de transition paysagère» ou des «cours et jardins à préserver au titre du L151-23», le règlement indique que «l'emprise au sol admissible est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure».

## Règles imposées en matière de choix énergétiques et de développement durable

En matière de choix énergétiques, des dispositions particulières sont édictées aux articles 2.2 et dans le titre V notamment.

L'article 2.2 précise que :

*«Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement détaille les recommandations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.»*

Le titre V, relatif à la desserte par les réseaux :

*«Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.»*

A l'article 2.1 de l'ensemble des zones il est autorisé une implantation ou une hauteur différentes à celles permises dans la zone pour « permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques. »

### Règles imposées en matière de gestion des eaux

Le titre V précise que : « Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. »

L'annexe 2 du règlement "Cahier des préconisations environnementales" expose, à travers des objectifs et des préconisations, des solutions en matières d'éco-constructions.

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMENAGEMENT	Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte de la commune	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace urbain cohérent (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limiter l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
	Prendre en compte l'offre de services et les circulations dans le site où s'insère l'aménagement	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.
			Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son site d'implantation pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports mutualisés.
BATIMENT NEUF	Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
		Améliorer la qualité du bâti	Qualité des ouvertures
	Isolation thermique		Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
	Efficacité des moyens de production de chauffage		Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.

		Energies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.	
		Végétalisation	Végétaliser les pieds de façades et les façades.	
	Accroître l'efficacité des installations techniques	Puits canadien/ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraichissement de l'air neuf par puits canadien.	
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.	
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.	
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.	
	Construire des bâtiments « écologiques »	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.	
			Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des matériaux utilisés et privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables	
	BATIMENT A REHABILITER	Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
			Qualité des ouvertures	Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
Efficacité des moyens de production de chauffage			Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.	
Energies renouvelables			Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.	

## 1.4 ASSURER LE MAINTIEN DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES DU BOURG ET DES HAMEAUX

L'article 2.1 du règlement de la zone UA du bourg et des hameaux a pour objectif principal de préserver les caractéristiques architecturales du bourg et des hameaux de la Jaunière et du Mesle.

A ce titre, l'écriture des règles d'implantations s'appuie sur une logique d'ensoleillement. Le pétitionnaire devra ainsi choisir une limite près de laquelle la construction va s'implanter, appelée limite principale, et en face de laquelle un recul important sera conservé, appelé limite de dégagement. Ce principe permet aux nouvelles constructions de s'implanter dans la continuité du bâti historique, sans forcément suivre une logique d'implantation le long de la voie si l'ensoleillement ou la parcelle n'est pas propice à une telle configuration.

Par ailleurs, l'interdiction de l'emploi de certains matériaux permet de préserver une homogénéité des façades du bourg et des hameaux.

L'implantation, les volumes et les façades des constructions nouvelles et des extensions permettent d'intégrer les constructions à l'environnement bâti existant.

## 1.5 ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES EXTENSIONS RÉCENTES

Le règlement de la zone UC différencie les secteurs UCa et UCb par des emprises au sol différentes. L'emprise au sol du secteur UCb, dédié au tissu pavillonnaire diffus, est légèrement inférieure à celle de la zone UCa, dédiée au tissu pavillonnaire sous forme de lotissement.

Afin de limiter la densification de ces secteurs d'extensions récentes tout en permettant l'évolution du bâti existant, le règlement impose un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions peuvent néanmoins s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, un recul minimal de 4 mètres est à respecter.

Afin de limiter les ombres portées ainsi que la création de covisibilités vers les constructions existantes, plusieurs règles ont été mises en place, notamment en termes de hauteur de bâti en cas d'implantation en limite séparative et de distance depuis les ouvertures offrant vues par rapport aux limites séparatives.

## 1.6 FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Un des enjeux du PLU est de permettre l'accueil de jeunes ménages sur la commune afin de pallier au vieillissement de la population. A cet égard, plusieurs mesures ont été mise en oeuvre au travers du règlement écrit afin de favoriser la mixité sociale.

L'article 1.3 du règlement des zones UA et UC, relatif à la mixité fonctionnelle et sociale, indique que «*pour tout programme de logements supérieur à 3 logements ou 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat).*»

D'autre par afin de favoriser la mixité fonctionnelle au sein, un bonus d'emprise au sol de 5% est accordée pour les constructions à destination de bureau, d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration.

# 1.6 ENCADRER LA RÉHABILITATION DU BÂTI RURAL

Le projet de PLU prévoit d'assurer une partie de son accueil de population via la réhabilitation du bâti ancien et notamment d'anciens corps de fermes.

Afin d'encadrer les interventions sur le bâti anciens, le titre V précise plusieurs règles s'appliquant au bâti patrimonial repéré au règlement graphique au titre du L151-19 : *«Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies au titre V du présent règlement.»*

*Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.*

*En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.»*

Par ailleurs, afin d'encadrer la qualité des réhabilitations de bâti rural en vue de créer de nouveaux logements, il est rappelé à l'article 2.2 que *«dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales».*

# 1.7 PROTÉGER LES LISIÈRES DES MASSIFS BOISÉS

L'article 1.1 et 1.2 des zones A et N réglemente la constructibilité dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha:

*«• A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite. Sont autorisés sous condition :*

- les constructions agricoles*
- les réfections et l'extension limitée de constructions existantes à l'opposé du front boisé,*
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière,*
- les aménagements publics compatibles avec la destination de la marge de recul*
- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non consécutifs d'urbanisation, comme des locaux techniques ou des antennes-relais, sont également autorisés dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés.»*



# 2. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES

## 2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### Les zones urbaines

	UA	UAb	UAh	UC	UCa	UCb
Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté	X	X	X	X	X	X
Industrie	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Local et bureau accueillant du public et des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Etablissement d'enseignement	V	V	V	V	V	V
Cinéma	X	X	X	X	X	X
Equipement sportif	V	V	V	V	V	V
Salle d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
Bureau	V	V	V	V	V	V
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	V	V	V
Restauration	V	V	V	V	V	V
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Logement	V	V	V	V	V	V
Hébergement	X	X	X	X	X	X
Les carrières d'extraction, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X
La création de sous-sol	X	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*
La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X	X

V	Occupations et utilisations du sol autorisées
V*	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
X	Occupations et utilisations du sol interdites

▪ Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA et UC), toutes les constructions engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté sont interdites en raison du caractère résidentiel de ces dernières.

Les industries, les entrepôts, les centres de congrès, les commerces de gros, les cinémas et l'hébergement ainsi que les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont interdits dans ces zones pour éviter la dégradation du caractère qualitatif du centre-bourg; les constructions industrielles et les entrepôts sont souvent peu empreintes à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. Les constructions à usage industriel génèrent également parfois des risques ce qui rend peu pertinent leur implantation dans un secteur d'habitat.

Concernant les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, elles sont interdites dans les zones UA et UC pour éviter les potentiels impacts de l'activité agricole et ainsi les conflits d'usage.

Pour favoriser la mixité des fonctions urbaines, les bureaux et hébergements hôteliers sont autorisés dans les zones précédemment citées.

Dans les zones UA et UC, les constructions destinées à l'activité artisanale et aux commerces sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. Cette possibilité est prévue en raison de l'implantation de petits artisans au sein du tissu urbain.

Dans les zones urbaines, l'objectif est donc de préserver une mixité des fonctions urbaines tout en prévenant des impacts en termes de nuisance et de conflit d'usage.

- Dans l'ensemble des zones urbaines, les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation sont interdites afin de préserver l'environnement bâti et naturel.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction ou nécessaire pour la recherche archéologique. Cela permet de préserver l'environnement bâti et paysager.
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs, les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération et la création de sous-sol sont interdits dans l'ensemble des zones urbaines pour préserver l'environnement bâti et paysager des du bourg.

### La zone à urbaniser

La zone à urbaniser est encadrée exclusivement par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci déterminent donc les destinations autorisées et interdites dans la zone 1AU concernée.

## Les zones agricoles

	A	Ap
Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté	X	X
Industrie	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Entrepôt	X	X
Artisanat et commerce de détail	X	X
Locaux et bureaux accueillant du public et des administrations publiques et assimilées	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*
Etablissement d'enseignement	X	X
Restauration	X	X
Cinéma	X	X
Equipement sportif	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Commerce de gros	X	X
Bureau	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X
Exploitation forestière	X	X
Exploitation agricole	V*	X
Logement	V*	X
Hébergement	X	X
Les carrières d'extraction, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
La création de sous-sol	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X	X
Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.	X	X
A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exception des constructions agricoles et des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non consécutifs d'urbanisation, comme des locaux techniques ou des antennes-relais.	XV*	X

Dans l'ensemble de la zone A l'objectif est de ne pas compromettre l'occupation agricole dominante.

Les occupations interdites, autorisées et autorisées sous condition visent à adapter les règles de constructibilité en fonction des enjeux d'occupation agricole identifiée. En zone A, l'enjeu agricole est important mais les constructions nouvelles à usage agricole sont autorisées.

V	Occupations et utilisations du sol autorisées
V*	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
X	Occupations et utilisations du sol interdites

## Les zones naturelles

	N	Na	Np1
Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté	X	X	X
Industrie	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Entrepôt	X	X	X
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Locaux et bureaux accueillant du public et des administrations publiques et assimilées	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*
Etablissement d'enseignement	X	X	X
Restauration	X	X	X
Cinéma	X	X	X
Equipement sportif	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Bureau	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
Exploitation forestière	V*	V*	V*
Exploitation agricole	V*	V*	V*
Logement	V*	V*	V*
Hébergement	X	X	X
Les carrières d'extraction, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
La création de sous-sol	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X	X	X
Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.	X	X	X
A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exception des constructions agricoles et des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non consécutifs d'urbanisation, comme des locaux techniques ou des antennes-relais.	XV*	XV*	XV*

▪ Dans l'ensemble de la zone Naturelle, l'objectif est de conserver le caractère naturel de la zone en conditionnant toutes les occupations du sol.

▪ Dans l'ensemble de la zone Naturelle à l'exception du secteur Np1, sont autorisés «L'extension des constructions à usage d'habitation existante, dans la limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et la création d'une annexe liée à une construction à usage d'habitation existante sur la même unité foncière qui devra être implantée à moins de 20 mètres de l'habitation et dont l'emprise au sol ne pourra excéder 30m<sup>2</sup>. ». En effet, de rares constructions isolées n'ont pas été classées en zone urbaine ou agricole; l'évolution des habitations existantes est permise.

▪ Afin de permettre des évolutions de certains sites ayant un intérêt pour le développement économique du territoire, un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) a été repéré sur le document graphique: L'extension ou l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics sont autorisés en zone Np1 sous réserve de préserver les espaces naturels.

# 2.2 LES RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

## 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

#### Principes généraux des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Ces règles participent très largement à la définition de la forme urbaine en prenant en compte:

- Les préoccupations à l'origine d'hygiène et de voisinage,
- l'objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publique (éviter la propagation d'incendie entre bâtiments, ensoleillement minimal...)
- l'organisation du paysage urbain, déterminant la composition du bâti

Les règles inscrites dans ces deux articles sont propres à chaque zone et sont expliquées dans la partie suivante.

#### Règles spécifiques à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
<b>Implantation vis-à-vis des espaces boisés classés</b> Les constructions doivent observer un recul minimal de 15 mètres vis-à-vis des Espaces Boisés Classés.	- Eviter le mitage des Espaces Boisés Classés, conformément à l'axe 2.1 du PADD "Protéger le massif forestier, arrière-plan paysager de la commune" et aux sous-axes "Préserver le massif forestier de Rambouillet et les autres boisements remarquables de la commune" et "Protéger les lisières du massif du massif, tout en limitant l'enfrichement, en veillant à une transition adaptée avec les espaces urbains et agricoles". Le recul minimal de 15 mètres équivaut à la largeur minimale des lisières d'espaces boisés.

### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions permettent de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant. Elles traduisent les réflexions préalables menées par la collectivité sur le projet urbain. Leur rédaction répond à plusieurs objectifs principaux:

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans l'ensemble des tissus bâtis
- Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant,
- Encadrer les réhabilitations/rénovations des bâtiments patrimoniaux,
- Ne pas freiner la création architecturale,
- Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables.

DISPOSITIONS GENERALES	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
<p>Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.</p> <p>Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).</li> <li>• L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)</li> <li>• L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...</li> </ul> <p>En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.</p>	<p>-Maintien d'une qualité architecturale et patrimoniale.</p> <p>-L'objectif est d'encadrer les travaux de construction (matériaux, toiture, couleurs...) pour favoriser leur cohérence urbaine et architecturale avec le bâti environnant.</p>

### Règles spécifiques aux zones agricoles et naturelles

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
<p>A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, la transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer singifiquement son caractère ouvert et paysager.</p> <p>Les nouvelles constructions ainsi que les éventuels aménagements et plantations, devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures.</p>	<p>-Préserver les cônes de vues conformément à l'axe 2.4 du PADD "Intégrer les évolutions de l'espace bâti dans les perceptions proches et lointaines du paysage communal" et le sous-axe "Prendre en compte dans les choix urbanistiques et architecturaux les vues depuis les points hauts et les entrées de village/hameaux."</p>

## Règles générales

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES DES AUTRES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
<p>Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.</p> <p>Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.</p> <p>L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;</li> <li>• la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;</li> <li>• les enduits blancs et vifs sont interdits ;</li> <li>• les balcons en saillie sont interdits ;</li> <li>• Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.</li> </ul> <p>Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.</p>	<p>-Conserver la topographie originelle du site pour que la construction s'adapte au sol et non l'inverse.</p> <p>-Respecter les codes architecturaux existants.</p> <p>-Imposer dans le choix des matériaux une cohérence architecturale entre les façades d'une construction nouvelle et des annexes.</p>

## Règles spécifiques aux zones agricoles et naturelles

VOLUMES, FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
<p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.</p> <p>L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.</p> <p>Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisies en fonction de l'environnement de la construction. Les teintes sombres seront préférées en lisière de boisements et les teintes claires lorsque l'arrière-plan est constitué de culture. Quel que soit le matériau choisi en toiture, il devra se décliner dans les tons gris.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant.</li><li>-Imposer une cohérence architecturale entre les façades d'une construction nouvelle et des annexes.</li><li>-Respecter les codes architecturaux existants.</li></ul>



# **PARTIE V**

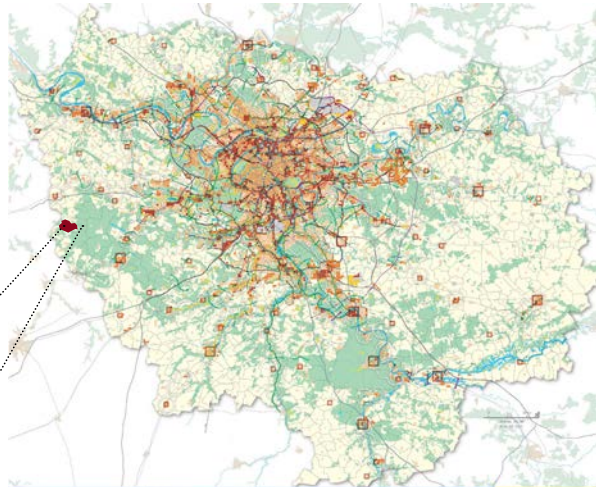
## **ARTICULATION AVEC LES REGLES SUPRA-COMMUNALES**



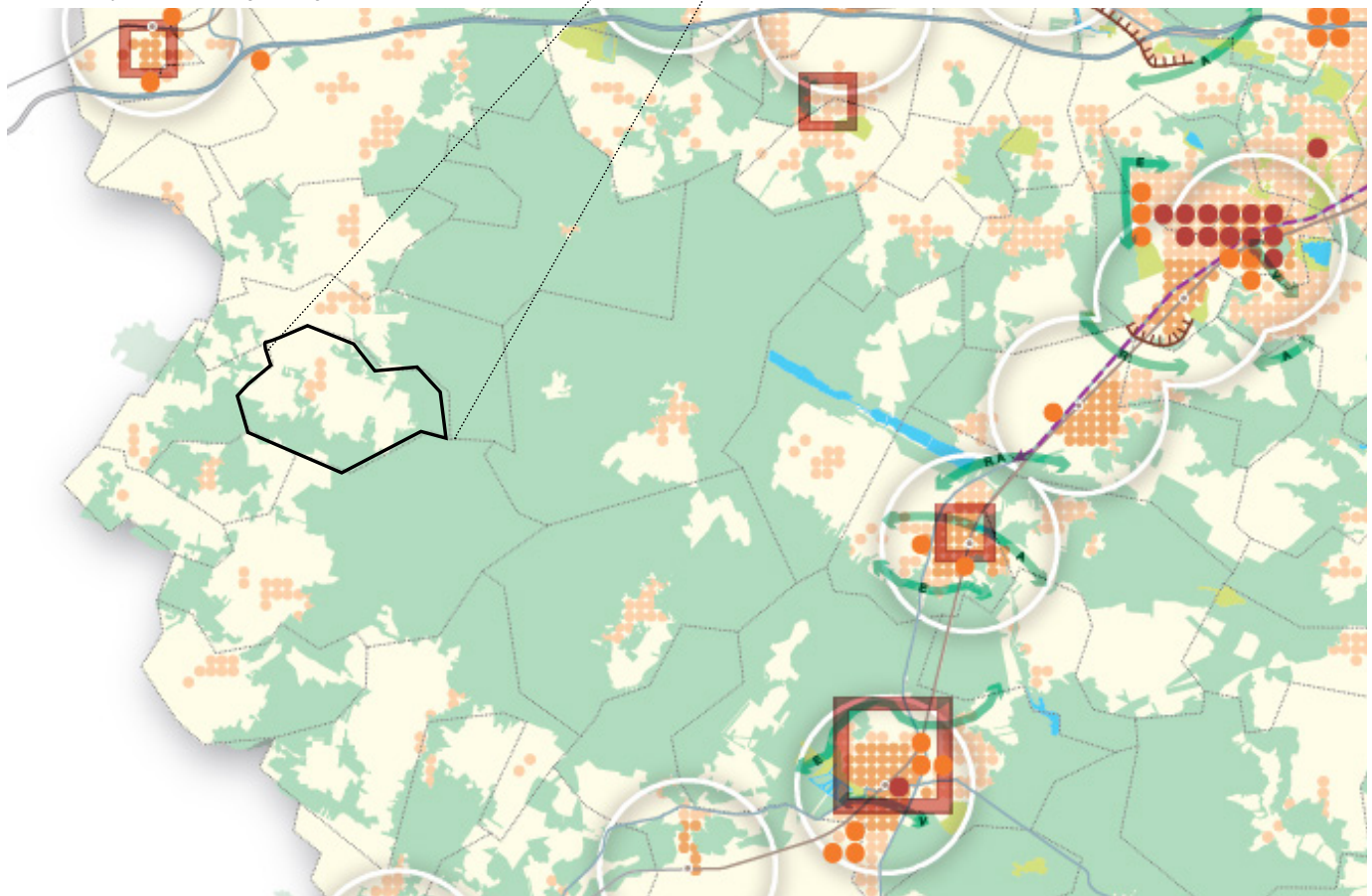
# 1. COMPATIBILITÉ AVEC LE SDRIF

Conformément avec les articles L.123-3 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SDRIF. Pour justifier de cette compatibilité, les principales dispositions du SDRIF sont reprises ici et mises en parallèle avec les dispositions du PLU. Elles sont basées sur le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 par décret.

Adainville est considéré comme appartenant à l'entité «bourg, village et hameau»



- Carte de destination générale du SDRIF-  
Source: <http://www.iledefrance.fr/>



## Vocation urbaine

- espace urbanisé à optimiser
- secteur de densification préférentielle
- secteur d'urbanisation préférentielle
- secteur d'urbanisation conditionnelle
- pôles de centralités à conforter hors agglomération centrale
- front urbain d'intérêt régional

## Vocation naturelle

- espace agricole
- espace boisé ou naturel
- espace de loisirs
- espace vert à créer ou espace naturel à ouvrir au public
- espace en eau
- continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir
- continuité agricole ou liaison verte à créer ou à renforcer

## Réseaux

- Réseau routier :
- autoroute et voie rapide maîtrise ouvrage État
  - autre axe du maillage principal maîtrise ouvrage départementale
  - nouveau franchissement
- Transport en commun (dont souterrain) :
- transport en commun en site propre sur voirie
  - tram - train et train léger
  - métro
- Réseau ferroviaire régional :
- RER
  - réseau ferroviaire voyageur
  - TGV
  - Arc Express (niveau d'étude)
- Aéroport - aérodrome
- Limite de commune
- Projets d'infrastructure ou opération(s), dont la maîtrise d'ouvrage relève de l'État ou de l'un de ses établissements publics, ne recevant pas l'adhésion de la Région

**1. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.**

> Dans le PLU, l'ensemble des espaces naturels et forestiers a été classé en zone naturelle stricte N dans laquelle est uniquement autorisé l'aménagement des constructions existantes. Certains de ces espaces ont été classés en Espace Boisé Classé. Néanmoins, tous les espaces boisés n'ont pas été systématiquement classés en EBC au PLU quand il s'agissait d'espaces jardinés ou peu boisés dont la dynamique d'enfrichement actuelle est problématique au regard des enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux. Ce choix ne fait pas obstacle à la compatibilité avec le SDRIF puisque celui-ci précise que «les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés» mais qu'ils «n'ont pas vocation à être systématiquement boisés».

> Le règlement graphique figure les limites du massif boisé de plus de 100 ha et la bande de protection de 50 mètres de la lisière à partir des éléments fournis par les services de l'Etat. Les limites du massif ont été précisées afin de protéger l'intégrité des grands espaces naturels, lorsque ceux-ci étaient effectivement boisés, en cohérence avec la réalité du terrain. La délimitation reprend ainsi généralement la trame des espaces boisés classés. Les secteurs où il est souhaitable de lutter contre les dynamiques d'enfrichement, comme cela est le cas au sud et à l'ouest du bourg, n'ont pas été inclus dans la délimitation du massif. L'ensemble de la forêt de protection a été intégré dans le massif de plus de 100 ha.

> L'ensemble des zones urbaines et la zone à urbaniser 1AU du Chemin de la Roulière sont considérés comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF, comme cela est précisé dans le règlement pour chacune de ces zones.

Le bâti situé au sud du Chemin de la Roulière est considéré comme appartenant au site urbain constitué. La zone 1AU, qui est encadré par du tissu ancien constitué appartient donc au site urbain constitué.

> Les zones agricoles et naturelles sont considérées comme en dehors des sites urbains constitués. L'interdiction de toute nouvelle urbanisation s'y applique.

L'article 1.1 et 1.2 des zones A et N précise qu'à l'intérieur de la bande de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués «sont également autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes, sans agrandissement vers le massif, ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1».

## **2. Il conviendra de favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc.**

> Dans le cadre du PLU et conformément à la loi ALUR, un inventaire des potentialités urbaines de densification a été réalisé au sein des espaces urbanisés. Cette analyse du tissu urbain a permis de mettre en évidence un potentiel en division parcellaire dans le tissu pavillonnaire, destiné à faire l'objet d'une densification douce. Un potentiel en dent creuse et en renouvellement urbain via la réhabilitation des fermes a également été identifié lors de cet inventaire.

Le secteur d'OAP est lui inscrit sur une propriété déjà bâtie ayant fait l'objet d'un découpage parcellaire peu fonctionnel au regard de l'accès aux réseaux. Ainsi, l'OAP a pour objectif de permettre une densification cohérente de la propriété.

> Le règlement des zones urbaines a été défini afin d'offrir des possibilités de densification adaptées à chaque tissu. Ainsi, le projet de PLU ne compte qu'un seul secteur de projet pouvant engendrer une consommation d'espaces naturels. Il tend à favoriser la densification du tissu existant.

## **4. On visera une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (toiture végétale, récupération, noue, etc.). L'infiltration des eaux non polluées et la rétention de l'eau à la source doivent être privilégiées.**

> Plusieurs dispositions ont été prises dans le PLU afin de limiter l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales. Le titre V précise que « l'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite ». Il est également demandé de privilégier « les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques ».

L'article 2.3 des zones UA, UC et Nj limitent l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de surface devant être traité en espace de pleine terre.

En outre, l'OAP secteur identifie les espaces devant être traités en espace jardinés et ne pouvant accueillir d'habitation.

Par ailleurs, l'OAP secteur prévoit que l'arrière du secteur de projet soit aménagé de manière à gérer l'infiltration et la rétention des eaux pluviales à l'échelle du secteur de projet.

## **5. Chaque territoire doit pouvoir à ses besoins locaux en matière de logements, notamment sociaux.**

> Afin de faire face au vieillissement de sa population, le projet de PLU a pour objectif d'assurer l'accueil de jeunes ménages. A ce titre les secteurs de projets, du fait de leur échelle permettent la création de produit immobilier pouvant répondre à l'attente des jeunes ménages. Par ailleurs, l'OAP cadre "Ferme" concernant la ferme de la Grande rue, indique que les logements créés via la réhabilitation des bâtiments du corps de ferme (environ 6 logements) devront être des logements sociaux et/ou intermédiaires.

## **6. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Le PLU d'Adainville devra donc permettre à minima la création de 39 logements et permettre l'accueil de près de 75 habitants.**

> L'hypothèse de développement retenue par les élus montre une cohérence entre le développement préconisé par le SDRIF et le projet de PLU. En effet, le scénario intermédiaire retenu prévoit la création d'environ 2 logements par an, soit entre 20 et 30 logements créés à horizon 2030, permettant un accueil d'environ 50 habitants. Bien que cela soit légèrement inférieur à ce que le SDRIF préconise, les potentiels fonciers disponibles dans le cadre du PLU assurent cette compatibilité.

## **7. A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible. Une extension maximale de 4,4 ha sera donc autorisée à horizon 2030.**

> Le projet de PLU ne prévoit aucun secteur de projet situé en extension de l'enveloppe urbaine. Si l'on considère le secteur inscrit en zone à urbaniser 1AU, seuls 5600m<sup>2</sup> seront mobilisés dans le cadre du PLU.

# 2. COMPATIBILITÉ AVEC LE PDUIF

Conformément avec l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Le PDUIF a été arrêté par le Conseil régional d'Île-de-France par délibération du 16 février 2012.

Les communes rurales dont fait partie Adainville partagent des enjeux communs et des actions à mettre en œuvre afin de réaliser les objectifs définis par le PDUIF. Ces actions sont répertoriées par ordre de priorité. Cf. le tableau des actions concernant le territoire communal ci-contre.

*Actions s'appliquant aux communes rurales :*

ACTIONS À RÉALISER PRIORITAIREMENT
Un réseau de bus plus attractif et mieux hiérarchisé
Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité
Améliorer l'information aux voyageurs dans les TC
Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage
Pacifier la voirie
Rendre la voirie cyclable
Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics
Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière
Encourager et développer la pratique du covoiturage
Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administration
Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires
ACTIONS À RÉALISER
Aménager la rue pour le piéton
Favoriser l'usage de la voie d'eau
ACTIONS TRANSVERSALES
Faciliter l'achat des titres de transport
Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité
Accompagner le développement de nouveaux véhicules

- Actions pouvant être réalisées par les communes rurales - Source : PDUIF -

### 1. Rendre la voirie cyclable et promouvoir la pratique vélo auprès de tous les publics

> Un des enjeux majeurs du PLU est de favoriser les modes alternatifs à la voiture. Ainsi l'axe 3 du PADD («*Un bourg accueillant pour une vie locale renforcée*») demande de «*Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture et les nouvelles formes de mobilités, notamment en exploitant la configuration de bourg «carrefour-porte d'entrée*».

Le projet de PLU s'emploie ainsi à répertorier tous les chemins ruraux et sentes aux règlement graphique afin de les préserver, au titre du L151-38 du code de l'urbanisme. L'identification de ces chemins ruraux, praticables par les piétons et les vélos, permet à terme de promouvoir leur entretien et favoriser la pratique du vélo.

> Le règlement impose pour la création de nouveaux logements la réalisation de stationnement pour les vélos.

### 2. Pacifier la voirie et aménager la rue pour le piéton

> La sécurité des déplacements piétons entre le bourg et les différents hameaux sera amélioré grâce à la gestion du stationnement au sein des propriétés privées, limitant ainsi le stationnement sur la chaussée et les trottoirs pouvant mettre en danger les piétons.

> Par ailleurs, avec le concours de d'IngénieurY, plusieurs espaces publics vont être réaménagés.

> L'OAP secteur prévoit en outre un agrandissement de la voie du chemin de la Roulière et de la Rue du Feu Saint-Jean afin d'agrandir le carrefour entre ces deux voies et ainsi de pacifier les déplacements sur ces voies.

L'emplacement réservé n°3 prévoit la réalisation d'un cheminement piéton entre la Grande Rue et la Route du Mesle, permettant ainsi de faciliter et sécuriser les déplacements piétons au sein du bourg.

### 3. Encadrer le stationnement privé et encourager et développer la pratique du covoiturage

> Le PADD demande de «*faciliter le covoiturage et l'accès aux transports publics autour du centre-village*». Le parking de l'école est adapté pour accueillir du covoiturage.

> Le stationnement privé est encadré à l'article 2.4 du règlement écrit de l'ensemble des zones. Il est spécifié pour les zones urbaines que «pour les constructions individuelles à usage d'habitation, hors opération d'ensemble, il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de planter et deux places au delà; et deux places de stationnement par logement en zone UC.



# 3. COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE

Conformément avec l'article L131-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux.

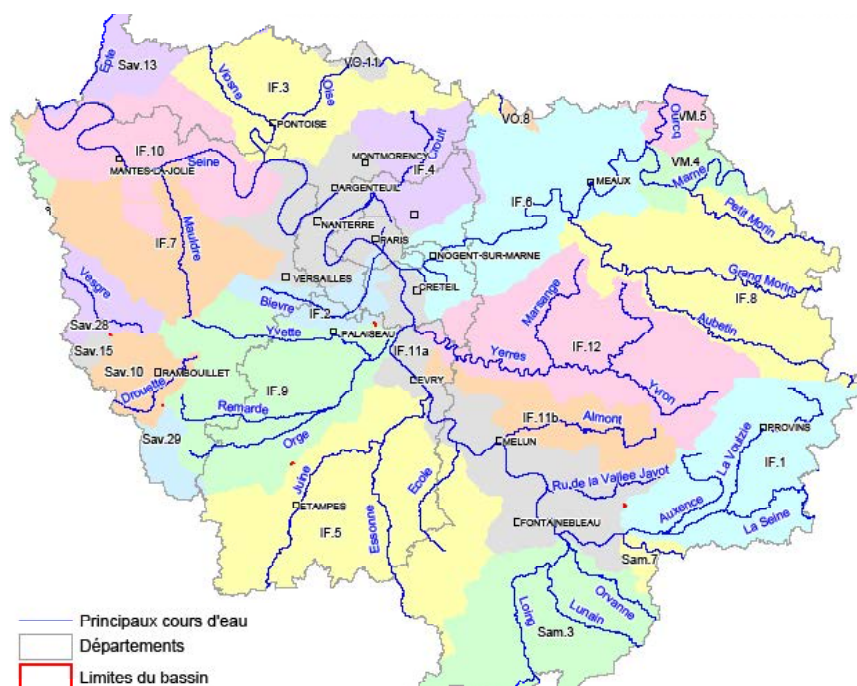
Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 révisé a été arrêté par arrêté publié au JO en date du 20 décembre 2015, rendant sa mise en œuvre effective à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le SDAGE a pour objectif de définir les grands enjeux de préservation et de valorisation de la ressource en eau.

8 défis majeurs ou enjeux ont été définis et sont les suivants :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Ces 8 défis s'organisent autour de deux grands leviers : «Acquérir et partager les connaissances» et «Développer la gouvernance et l'analyse économique».

Le réseau hydrographique de la commune est prégnant sur la commune. La Vesgre constitue la limite nord d'Adainville et plusieurs affluents se jettent dans le cours d'eau en traversant la plaine humide agricole.



- Les unités hydrographiques du bassin Seine-Normandie en Ile-de-France - Source : DIREN Ile-de-France -

### **1. Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives**

Cette orientation du SDAGE vise à optimiser le système d'assainissement et de gestion des eaux pluviales en privilégiant la maîtrise des pollutions dès l'origine du ruissellement.

> Pour ce faire, le projet de PLU incite à limiter le ruissellement des eaux pluviales en demandant des surfaces de pleines terres minimum en cas de constructions nouvelles. Ainsi, le règlement de plusieurs zones urbaines demande que des surfaces de pleine terre soient maintenues afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle (25 % en UAb, 50% en UAh, 30% en UCa, 50% en UCb).

> Par ailleurs, afin de limiter le ruissellement des eaux de pluies vers les ruisseaux, le règlement de l'ensemble des zones impose «les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sauf en cas d'impossibilité technico-économique».

> Le titre V précise que : «en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.».

> L'OAP secteur de la Rue du Feu Saint Jean demande que le fond ouest du site de projet intègre un aménagement gérant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales afin de gérer le ruissellement à l'échelle du site.

### **2. Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau. Favoriser la diversité des habitats par des connexions transversales**

> Les abords des cours d'eau ont été préservés au travers du règlement écrit et graphique. Les vallons des ruisseaux ont été classés en zone naturelle N, créant une continuité entre les milieux humides de la plaine agricole et les boisements de la forêt de Rambouillet présents au nord et au sud de la commune. Par ailleurs, pour les cours d'eau et espaces en eau repérés au règlement graphique, les constructions et aménagement conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres.

### **3. Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme et préserver la fonctionnalité des zones humides**

> Les zones humides ont été repérées au règlement graphique, en s'appuyant sur les données du SDAGE. Ces informations ont été complétées avec les enveloppes d'alerte de catégorie 2 de la DRIEE. Les constructions et les affouillements et exhaussements du sol y sont interdits lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée.

### **3. Améliorer la collecte des eaux usées de temps sec par les réseaux collectifs d'assainissement**

> Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est annexé au PLU. La notice sanitaire justifie les choix faits en termes d'urbanisation par rapport au réseau d'assainissement. A noter que tous les secteurs de projets du PLU sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

# PARTIE VI

## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU «*expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement*», «*explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan*» et «*Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement*»

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux et paysagers ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape.

Le PADD a été élaboré dans le souci constant de construire un projet cohérent avec ces enjeux et d'éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement. Le projet communal traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Ses orientations ont été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP et différents outils ont été mis en œuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

Cependant, c'est d'abord à travers la méthodologie d'élaboration du document qui a permis d'écarter dans un premier temps les incidences des projets sur l'environnement afin d'éviter les secteurs sensibles et d'éviter la mise en place de mesures compensatoires ou de réduction. En effet, c'est par un affichage permanent des objectifs du PADD et de la traduction cartographique des enjeux environnementaux (lorsque cela était possible) dans les séances de travail avec les élus que le choix des secteurs de projet s'est «naturellement» porté en priorité sur les espaces les moins impactant.

Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLU.




Les incidences du PLU sur l'environnement ont été évaluées sur différentes thématiques :

- La topographie et la géologie
- Les paysages et milieux naturels
- Le paysage urbain et le cadre de vie
- La gestion de l'eau
- L'énergie et la qualité de l'air
- La gestion des déchets
- Les risques technologiques et naturels

# 1. INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE ET LA GÉOLOGIE

## Enjeux du diagnostic



Adainville est situé sur le plateau qui s'étend de la Beauce à Saint-Quentin-en-Yvelines. La vallée de la Vesgre entaille ce plateau. La Vesgre longe la limite nord de la commune. Plusieurs rus se déversant dans le cours d'eau prennent leur source sur la commune et traversent la commune du nord au sud, entre les différentes entités bâties. Le coteau boisé présent au sud de la commune domine la plaine agricole. Les espaces urbanisés se sont implantés sur des hauteurs intermédiaires.



	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
<b>LA TOPOGRAPHIE</b> 	<p>Les implantations bâties sont localisées sur des secteurs présentant peu de dénivelés. L'impact sur projet de PLU sur la topographique est donc peu significatif.</p> <p>Des mesures préventives sont néanmoins mises en oeuvre au travers du règlement.</p>	<p>L'article 2.2 de l'ensemble des zones précise que «<i>les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit</i>».</p> <p>Les zones urbaines sont situées en dehors des secteurs présentant un important dénivelé. Les secteurs de projet n'impactent pas la topographie.</p>
<b>LA GÉOLOGIE</b> 	<p>La géologie du sol pourraient être perturbée suite à la création d'affouillements ou de remblais. Néanmoins, le PLU limite les modifications des sols et sous-sols au travers de son règlement écrit.</p> <p>Les constructions pourraient être menacées par le risque de retrait-gonflement des argiles qui est de faible à moyen dans les lotissements de l'allée de l'Étang et de la Route du Mesle.</p>	<p>L'article 1.2 du règlement écrit du PLU autorise les affouillements et exhaussements de sol «<i>sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels</i>» et «<i>s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique</i>».</p> <p>Le chapitre 3 du titre V détaille les recommandations pour les constructions sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.</p>
<b>L'HYDROGRAPHIE</b> 	<p>La densification du bourg et des hameaux pourraient potentiellement impacter les cours d'eau présents sur la commune, certains passant en limite de zone urbaine.</p>	<p>Le règlement impose une bande inconstructible aux abords des cours d'eau au titre V : «<i>les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique</i>».</p> <p>Par ailleurs, toutes les zones humides et les vallons des cours d'eau présents sur la commune ont été classés en zone naturelle N.</p> <p>Le périmètre de la zone UCb, au niveau de la Rue de la Noue a été délimité en s'appuyant sur la présence de la zone humide.</p>

# 2. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS

## Enjeux du diagnostic

Le diagnostic a permis d'identifier 4 entités paysagères : la plaine et la forêt humide, l'espace urbanisé, les prairies agricoles et la forêt sur le coteau. Ces entités paysagères participent chacune à l'identité commune. Adainville est localisée en frange de la forêt de Rambouillet. Des espaces boisés sont ainsi classés en forêt de protection et appartiennent au massif boisé de plus de 100 ha. Les prairies agricoles sont elles caractérisées par la présence de petits boisements et haies bocagères ponctuant les cultures. La plaine et la forêt humide sont caractérisées par la présence de zones humides.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
<b>LE PAYSAGE</b>  	<p>Le projet de PLU planifie l'accueil de nouvelles habitations par densification du tissu existant et la réhabilitation des fermes qui pourraient entraîner des mutations du paysage communal.</p> <p>Cependant, les incidences du PLU sur le paysage sont limitées puisqu'un des enjeux du PLU est de préserver le cadre de vie de qualité de la commune.</p>	<p>Le règlement (article 2.2) de l'ensemble des zones indique que «<i>les constructions ou installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.</i>».</p> <p>Les OAP tendent à favoriser l'insertion paysagère des opérations lorsqu'elles se trouvent en frange d'espace agricole ou d'espace boisé.</p> <p>Les éléments remarquables du paysage (haies, alignements d'arbres, ripisylve, arbres isolés, cônes de vues) ont été repérés au règlement graphique et sont protégés au titre du L151-23.</p>
<b>LES ESPACES NATURELS PROTÉGÉS</b>  	<p>La commune ne compte sur son territoire que des ZNIEFF de type 2 «Bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville» englobant l'ensemble du bourg et de la Jaunière.</p> <p>Les espaces naturels protégés pourraient être menacés dans leur fonctionnement par la densification du tissu urbanisé.</p>	<p>La délimitation de la zone UA du bourg et des hameaux de la Jaunière et du Mesle diffère légèrement de celle des zones UA et UG du POS qui ont été réduites à certains secteurs puisque le périmètre de la zone UA s'appuie sur une distance à la voie de 40 mètres environ.</p> <p>Par ailleurs, la constructibilité a également été réduite dans les secteur plus diffus de la zone UC grâce à la délimitation «d'espaces jardinés de transition paysagère» à constructibilité limitée dans les fonds de jardins.</p> <p>L'ensemble des espaces pâturés et bocager de la plaine d'Adainville ont été classés en zone A ou N. Les vallons des affluents de la Vesgre ont été classés en zone N.</p> <p>Les espaces boisés appartenant au massif de Rambouillet ont eux été classés en zone N et en EBC pour les boisements les plus remarquables.</p>

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
<p><b>LES ESPACES BOISÉS</b></p> 	<p>Les espaces boisés, représentant 42% de la surface communale, pourraient être menacés dans leur fonctionnalité par le projet de PLU.</p> <p>Les EBC représentent 368ha.</p> <p>Un déclassement d'EBC a été réalisé au niveau du carrefour entre la rue du Feu Saint-Jean et le Chemin de la Roulière car les boisements classés en EBC au POS étaient issus d'un enrichissement de thuyas notamment.</p>	<p>Les déclassements d'EBC opérés dans le cadre du PLU s'inscrivent dans une logique de lutte contre l'enfrichement et de maintien des espaces ouverts. Ils concernent des secteurs ne présentant pas de caractère remarquable. Les EBC supprimés représentent 0,9 ha.</p> <p>Les massifs boisés de plus de 100 ha ont été identifiés sur le document graphique. La délimitation du massif s'appuie sur celle des EBC, sur les données de l'Etat et sur une réinterprétation depuis vue aérienne et analyse de terrain. Les lisières de 50 m des massifs boisés sont repérés au plan de zonage. Les zones urbaines UA et UC et la zone 1AU du Chemin de la Roulière sont considérés des comme des sites urbains constitués.</p> <p>L'article 1.1 et 1.2 des zones A et N précise qu'à l'intérieur de la bande de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués <i>«sont également autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes, sans agrandissement vers le massif, ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1»</i>.</p>
<p><b>LES ZONES HUMIDES</b></p> 	<p>La commune est concernée par la présence de nombreuses zones humides du fait des plusieurs ruisseaux traversant le territoire, qu'il est tenu de préserver.</p> <p>Un des enjeux majeur du PLU est de préserver ces zones humides.</p>	<p>Le règlement graphique identifie les zones humides issues d'un recensement du SDAGE Seine Normandie. Ce recensement a été complété par les informations de la DRIEE relatives aux enveloppes d'alerte de catégorie 2.</p> <p>La délimitation des zones urbaines et à urbaniser prennent en compte le périmètre des zones humides, notamment dans le secteur de la rue de la Noue.</p> <p>Le titre V précise que <i>«toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée ou une mare. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide ou une mare identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.</i></p> <p><i>La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle».</i></p>



# 3. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE

## Enjeux du diagnostic

La commune bénéficie d'un cadre patrimonial et paysager riche participant à l'attractivité de la commune. Choisel est une commune d'origine médiévale marqué par un patrimoine rural composé d'un bâti agricole aujourd'hui bien conservé et entretenu. Un patrimoine issue de la villégiature, comme le château de la Jaunière en est le représentant, est également présent. Un des enjeux du PLU est d'assurer le maintien de ce cadre de vie de qualité.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
<p><b>TYPOLOGIE URBAINE LOCALE</b></p> 	<p>Le projet de PLU, par la densification des espaces urbanisés, l'urbanisation en frange de certains secteurs de projet et la réhabilitation de certaines fermes, pourrait engendrer une dégradation de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie par une mauvaise intégration des projets bâtis notamment.</p> <p>Un des axes stratégiques du PADD est de «faire vivre le bâti et les noyaux anciens de la commune en leur permettant une évolution soucieuse de leur intégrité patrimoniale».</p>	<p>Les article 2.1 et 2.2 du règlement de chaque zone sont adaptés au bâti et aux formes urbaines existantes. En ce sens, il a été fait le choix de différencier le tissu rural du bourg et des hameaux de la Jaunière et du Mesle (zones UAb et UAh) ainsi que le tissu pavillonnaire en lotissement et plus diffus (zones UCa et UCb).</p> <p>Le règlement de la zone UA a été rédigé afin d'adapter les nouvelles constructions aux implantations historiques, en s'appuyant sur une logique d'ensoleillement, de continuité avec le bâti existant et d'alignement aux voies et limites séparative. Le règlement autorise une densification plus importante dans le secteur UAb du bourg que dans le secteur UAh des hameaux qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif.</p> <p>Par ailleurs, l'article 2.2 de l'ensemble des zones précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.»</li> <li>- «Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.</li> </ul> <p>En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.»</p> <p>D'autre part, le PLU s'emploie à préserver le patrimoine bâti remarquable, le petit patrimoine ainsi que les murs anciens en meulière qui participent à l'ambiance rurale de la commune. Un inventaire a été réalisé et est reporté au règlement graphique. Ces éléments sont préservés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.</p>







	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
<p><b>SECTEURS DE PROJETS</b></p> 	<p>Le projet de PLU va générer l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui non bâti, modifiant le cadre de vie urbain.</p> <p>Cependant l'OAP encadre l'aménagement de ce secteur de projet, limitant ainsi les impacts sur le cadre de vie.</p>	<p>Le secteur de projet prévu dans le cadre du PLU en vue de diversifier l'offre en logements de la commune est encadré par une OAP secteur. Cette OAP secteur prévoit la création d'un espace public structurant ou un élargissement de la voie et maintient des espaces de respiration et assure l'insertion urbaine et paysagère de la future opération.</p> <p>L'OAP secteur de la Rue du Feu Saint Jean prévoit la création d'un espace public ouvert sur la Rue du Feu Saint Jean et autour duquel les futures constructions pourront s'organiser. Le carrefour avec le chemin de la Roulière devra également être élargie. Afin de maintenir le caractère paysager et boisé du secteur, les boisements présents au nord-est du site devront être préservés, de même qu'un aménagement permettant la gestion des eaux pluviales devra être prévu à l'ouest du site.</p>
<p><b>DÉPLACEMENTS ET NUISANCES SONORES</b></p> 	<p>Les projets prévus dans le cadre du PLU ont des incidences limitées en termes de nuisances sonores liées à l'augmentation du trafic routier.</p> <p>L'impact en termes d'augmentation du trafic du projet de PLU ne sera pas significatif au regard des objectifs en logements choisis par la commune.</p>	<p>La commune ne compte aucune infrastructure routière affectée par le bruit autour desquelles les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.</p> <p>Un des enjeux du PLU est de favoriser le développement des modes alternatifs à la voiture (axe 3.2 du PADD). A ce titre, tous les chemins ruraux et sentes présents sur la commune ont été identifiés au règlement graphique au titre du L151-38 et seront ainsi préservés.</p> <p>Afin de limiter le stationnement sur la chaussée et les trottoirs, problématique identifiée sur la commune, il est demandé «<i>pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-delà.</i>»</p>

# 4. INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU

## Enjeux du diagnostic



La commune étant traversée par plusieurs ruisseaux se jetant dans la Vesgre qui constitue la limite nord de la commune, l'eau est une composante environnementale majeure de la commune. La préservation de cette ressource, quantitativement et qualitativement est un enjeu du PLU.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
<b>GESTION DE L'EAU</b> 	<p>L'urbanisation nouvelle prévue dans le cadre du PLU peut avoir des incidences sur la qualité de l'eau (pollution des eaux de ruissellement, augmentation des rejets des eaux usées, etc.).</p>	<p>Plusieurs dispositions ont été prises dans le PLU afin de limiter les impacts de cette nouvelle urbanisation sur la qualité des eaux.</p> <p>Le titre V précise que « l'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite ».</p> <p>Il est également demandé de privilégier « les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques ».</p> <p>Pour préserver la qualité de l'eau et les cours d'eau, leurs abords sont protégés au titre du L151-23 selon les principes détaillés au titre V du règlement : « les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. »</p>
<b>SURFACES IMPERMÉABILISÉES</b> 	<p>L'urbanisation prévue dans le cadre du PLU implique l'implantation de nouvelles constructions dans le bourg et les hameaux. Cela engendrera une légère augmentation des surfaces imperméabilisées, notamment en ce qui concerne le secteur d'OAP.</p>	<p>L'article 2.3 des zones UA, UC limitent l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de surface devant être traité en espace de pleine terre.</p> <p>En outre, l'OAP secteur identifie les espaces devant être traités en espace jardinés et ne pouvant accueillir d'habitation.</p> <p>Par ailleurs, elle prévoit que l'arrière du secteur de projet soit aménagé de manière à gérer l'infiltration et la rétention des eaux pluviales à l'échelle du secteur de projet.</p>
<b>EAU POTABLE</b> 	<p>L'accueil d'une nouvelle habitation, entre 35 et 50 nouveaux habitants à horizon 2030, génère une augmentation des besoins en eau potable.</p>	<p>Le développement choisi par la commune est en accord avec les capacités actuelles de production en eau potable.</p>
<b>ASSAINISSEMENT</b> 	<p>Le développement de l'urbanisation entraînera une augmentation des rejets des eaux usées nécessitant une capacité de traitement suffisante.</p> <p>Le secteur de projet classé en zone 1AU est desservi par l'assainissement collectif.</p>	<p>Le développement choisi par la commune est en accord avec les capacités de la station d'épuration de Bourdonné.</p> <p>La réceptivité des fermes localisées dans les hameaux de la Jaunière et du Mesle et celle des fermes isolées au sein de la plaine agricole a été dimensionnée en prenant en compte l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif.</p>

# 5. INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR

## Enjeux du diagnostic


La commune étant située en dehors des grands axes de circulation innervant la région d'Ile-de-France et en frange du massif forestier de Rambouillet, la qualité de l'air à Adainville est relativement bonne, avec de faibles émissions en gaz-à-effet de serre. Du fait de cette proximité de la forêt de Rambouillet, le territoire dispose d'un certain potentiel en ressource bois-énergie.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
<p><b>ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES</b></p> 	<p>L'augmentation de la population implique une hausse de la consommation énergétique.</p>	<p>Le PLU encourage l'utilisation de systèmes de production d'énergies renouvelables chez les particuliers sous certaines conditions (Titre V) : «<i>il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.</i>»</p> <p>Par ailleurs, l'article 2.2 du règlement met en lien l'utilisation des énergies renouvelables et la préservation du patrimoine bâti et paysager. Ainsi, il est indiqué que «<i>la pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible.</i>»</p> <p>Un nouvel article (article 2.2.4) introduit par la nouvelle architecture du règlement intègre des mesures visant l'amélioration des performances énergétiques et environnementales.</p> <p>Par ailleurs, les nouvelles constructions peuvent déroger à certaines règles d'implantation pour permettre l'amélioration des performances énergétiques du bâti.</p>
<p><b>LES DÉPLACEMENTS</b></p> 	<p>L'accueil d'une nouvelle population entraîne une augmentation des déplacements, pouvant engendrer une augmentation des gaz à effet de serre.</p> <p>Le nombre d'habitants supplémentaire prévus dans le cadre du PLU n'aura pas d'influence significative sur l'augmentation des déplacements. Néanmoins, le PLU a mis en place des mesures visant à limiter l'emploi de la voiture individuelle.</p>	<p>Le PLU encourage le développement des mobilités douces par l'amélioration des liaisons piétonne au sein du bourg et en protégeant les cheminements doux aujourd'hui présents sur la commune.</p> <p>Le PADD prévoit de faciliter le covoiturage : le dimensionnement du parking de l'école permet d'accueillir des places dédiées au covoiturage.</p> <p>Ces mesures ont pour objectif d'inciter à l'emploi des modes de déplacements doux.</p>

# 6. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS

## Enjeux du diagnostic

La gestion des déchets est assurée sur la commune par le SIEED qui est en charge de la gestion de la collecte, l'évacuation et l'élimination des déchets ménagers et assimilés, des objets encombrants et des déchets végétaux.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
<b>GESTION DES DÉCHETS</b> 	L'augmentation de la population prévue dans le cadre du PLU engendrera une augmentation de la production de déchets.	Une gestion adaptée des déchets participe à la préservation des ressources naturelles. L'article 3.1 du règlement indique que « <i>les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.</i> »


# 7. RISQUES NATURELS

## Enjeux du diagnostic

La commune est concerné par l'arrêté du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux. Seule le nord de la commune, où la Vesgre longe la limite communale est concerné par le risque d'inondation par débordement de la Vesgre. Une seule habitation est impactée par ce risque.

L'aléa retrait-gonflement des argiles est de faible à moyen sur la commune. Seule une petite partie du bourg, le long de la Grande rue et à l'arrière du lotissement du Clos est concerné par un aléa moyen. Une partie des construction développées le long de la rue de la Noue et de la Route du Mesle sont concernées par un aléa faible.

Seul un site potentiellement pollué identifié par la base de données Basias est identifié sur la commune, à l'emplacement d'une ancienne station d'essence, située sur la Grande Rue.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
<b>RISQUE INONDATION</b> 	Aucun secteur de projet n'est concerné par le risque d'inondation. Une seule habitation, classée en zone naturelle, est inscrite en zone inondable. Le projet de PLU n'a pas d'incidences sur ce risque.	Il est néanmoins spécifié au règlement écrit de la zone N concerné par ce risque que « <i>les secteurs identifiés au document graphique dans le cadre du plan de prévention des risques inondations (délimités au titre de l'ancien R111-3 du code de l'urbanisme) sont soumises à des prescriptions spéciales. Les éventuels projets et aménagement dans ces secteurs doivent respecter les dispositions de l'arrêté valant PPRI annexé au PLU.</i> »
<b>RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES</b>	Aucun secteur de projet n'est situé sur une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles.	Il est néanmoins spécifié au règlement écrit que les futures constructions doivent être conformes aux recommandations détaillées au chapitre n°6 du titre V du règlement écrit.

# 8. SYNTHÈSE

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCES POTENTIELLES	Bilan après mesures compensatoires
<b>SOCLE NATUREL</b>			
Topographie	△	+	P+
Géologie	△	++	+
Hydrographie	▲	+	P+
<b>PAYSAGE et MILIEUX NATURELS ET FORESTIERS</b>			
Paysage	▲	+	P+
Espace naturel protégés	△	++	+
Espace boisés	▲	++	+
Zones humides	▲	++	P+
<b>PAYSAGE URBAIN ET CADRE DE VIE</b>			
Typologie urbaine locale	▲	P+	P+
Secteur de projet	△	++	P+
Déplacement et nuisances	△	+	P+
<b>GESTION DE L'EAU</b>			
Qualité de l'eau	△	+	P+
Surface imperméabilisées	△	++	P+
Eau potable	△	+	+
Assainissement	△	+	+
<b>ENERGIE ET QUALITÉ DE L'AIR</b>			
Énergies renouvelables	△	+	P+
La qualité de l'air	△	+	+
<b>GESTION DES DÉCHETS</b>			
Gestion des déchets	△	+	+
<b>LES RISQUES</b>			
Risques inondation	△	0	0
Retrait-gonflement	▲	0	0

<b>ENJEU</b> <i>(par rapport à la situation actuelle)</i>		<b>IMPACT DU PLU</b> <i>(après mesures compensatoires)</i>	
△	Faible	Effet positif	P+
△	Moyen	Impact faible	+
▲	Fort	Impact moyen	++
		Impact fort	+++
		Impact nul	0

# **PARTIE VII**

## **INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN**

Le Code de l'Urbanisme impose désormais à la commune de suivre et d'évaluer l'application du Plan Local d'Urbanisme. Il rappelle, conformément à l'article L153-27 que *«neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »*.

Les indicateurs de suivi ont été élaborés afin de permettre à la commune d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le PLU.



## AXE 1 / UNE OFFRE D'HABITAT RENOUVELÉE POUR UN ACCUEIL RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUC- TEUR	PÉRIODI- CITÉ
RENOUER AVEC UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE JEUNES FAMILLES			
Permettre l'installation de jeunes familles sur la commune à travers une offre foncière et immobilière adaptée à leurs besoins et à leurs moyens.	<i>Diversité de l'offre des logements créés : % de répartition des types de logements par taille, par surface, par population accueillie</i>	Commune	3 ans
Anticiper l'évolution des besoins d'habitat pour une population vieillissante, en favorisant l'adaptation des logements et des quartiers résidentiels existants.	<i>Nombre logements créés issus de division parcellaire et sur une même entité foncière</i>	Commune	Bilan annuel
Soutenir le développement de la villégiature lorsqu'elle ne concurrence pas l'installation de résidents permanents, notamment en offrant des possibilités d'évolution adaptée au bâti patrimonial et aux maisons plus isolées.	<i>Nombre de résidences secondaires</i>	Commune	Bilan annuel
RENFORCER LE PARC DE LOGEMENT EN FAVORISANT UNE IMPLANTATION RÉPARTIE SUR LA COMMUNE, UTILISANT PRIORITAIREMENT LE POTENTIEL AU SEIN DE L'ESPACE BÂTI EXISTANT			
Permettre une reconversion qualitative des anciennes fermes en cohérence avec leur situation, leur taille, leur configuration, leur intérêt patrimonial et des possibilités de desserte et d'assainissement.  Déterminer en fonction de ces critères les destinations possibles et dimensionner le potentiel en logement ou en activité.	<i>Nombre d'autorisation d'urbanisme pour la réhabilitation des fermes identifiées</i>	Commune	Bilan annuel
Favoriser la création de nouvelles maisons sur des parcelles déjà bâties ou des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe bâtie du village et des hameaux, en l'encadrant pour prendre en compte les sensibilités paysagères et environnementales.	<i>Nombre logements créés issus de division parcellaire et sur une même entité foncière</i>	Commune	Bilan annuel
Encadrer l'évolution des secteurs d'urbanisation diffus.	<i>Nombre logements créés en zone UCb</i>	Commune	Bilan annuel
Définir une vision à long terme pour la ferme de la Grande Rue et les parcelles enclavées associées, permettant un renforcement cohérent du centre-village au fil des mutations.	<i>Réalisation de l'aménagement</i>	Commune	Bilan annuel
Permettre la création d'une opération de quelques logements au coeur et en périphérie du centre-bourg pour déployer une offre adaptée aux jeunes familles.	<i>Réalisation de l'aménagement</i>	Commune	Bilan annuel
Favoriser à travers les dispositions du PLU une diversification du parc en termes de taille de logement et de terrain, de statut d'occupation et de situation.	<i>Diversité de l'offre des logements créés : % de répartition des types de logements par taille, par surface, par population accueillie</i>	Commune	Bilan annuel

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUC-TEUR	PÉRIODI-CITÉ
DIMENSIONNER LE POTENTIEL DE CRÉATION DE LOGEMENT EN COHÉRENCE AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA COMMUNE			
Accroître légèrement la production de logement pour retrouver une croissance démographique modérée, en phase avec la capacité des équipements.	<i>Évolution du nombre de logements</i>	<i>Commune (Sitadel)</i>	<i>Bilan annuel</i>
Viser pour cela la création de 2 logements par an, (soit un objectif d'environ 20 nouveaux logements durant le temps du PLU).			
Adapter le potentiel de constructibilité à cet objectif, en intégrant l'incertitude de la réalisation de certaines possibilités.			
Favoriser une construction répartie dans le temps.			

## AXE 2 / UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER CONFORTÉ POUR UN CADRE DE VIE HOSPITALIER

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUC-TEUR	PÉRIODI-CITÉ
PROTÉGER LE MASSIF FORESTIER, ARRIÈRE-PLAN PAYSAGER DE LA COMMUNE			
Préserver le massif forestier de Rambouillet et les autres boisements remarquables de la commune.	<i>Évolution des boisements</i>	<i>Commune</i>	<i>Bilan annuel</i>
Favoriser la connectivité de la trame arborée en maintenant ou en créant des haies ou d'autres espaces relais.	<i>Evolution des éléments paysagers repérés</i>	<i>Commune</i>	<i>Bilan annuel</i>
Protéger les lisières du massif, tout en limitant l'enfrichement, en veillant à une transition adaptée avec les espaces urbains et agricoles.	<i>Évolution des modes d'occupation du sol des espaces de lisières</i>	<i>Commune</i>	<i>Bilan annuel</i>
METTRE EN VALEUR LE RÉSEAU DES MILIEUX HUMIDES, PREMIER PLAN PAYSAGER DE LA COMMUNE			
Préserver les ruisseaux, les fossés et leurs abords tout en limitant l'enfrichement. Mettre en valeur le patrimoine bâti associé tel que le lavoir du Mesle.	<i>Evolution des abords des cours d'eau</i>	<i>Commune</i>	<i>3 ans</i>
Redéfinir les contours des espaces bâtis pour mieux prendre en compte les zones humides et assurer une transition harmonieuse avec ces milieux sensibles.	<i>Taux de restauration des zones humides dégradées</i>	<i>SDAGE</i>	<i>3 ans</i>
Mettre en place une protection stricte pour les milieux humides les plus remarquables ainsi que les zones inondables.			

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR	PÉRIODICITÉ
MÉNAGER GLOBALEMENT LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE À TRAVERS UN URBANISME MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACE			
Modérer la consommation d'espace agricole, naturel et forestier en limitant à 5% l'extension des espaces urbanisés de la commune à horizon 2030.	<i>Réalisation des projets inscrits en frange d'espace urbanisé</i> <i>Evolution de la surface artificialisée</i>	Commune	Bilan annuel
Veiller pour cela à une utilisation optimisée des espaces de projets, tout en maintenant des formes cohérentes et des espaces de respiration au sein du village notamment la pièce agricole inscrite dans le bourg.	<i>Réalisation des aménagements prévus</i>	Commune	Bilan annuel
Prendre en compte la valeur agronomique et écologique des terres dans le choix des espaces constructibles au sein du PLU.	<i>Evolution des espaces agricoles à proximité des espaces urbanisés</i>	Commune	3 ans
Maintenir les coupures d'urbanisation entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou boisements. Éviter la création de nouveaux points bâtis déconnectés de l'urbanisation, notamment au niveau des nouvelles implantations agricoles.	<i>Nombre de permis en zone naturelle et agricole</i>	Commune	Bilan annuel
INTÉGRER LES ÉVOLUTIONS DE L'ESPACE BÂTI DANS LES PERCEPTIONS PROCHES ET LOINTAINES DU PAYSAGE COMMUNAL			
Prendre en compte dans les choix urbanistiques et architecturaux les vues depuis les points hauts et les entrées de village/hameaux.	<i>Évolution des cônes de vues repérés au règlement graphique</i> <i>Nombres de permis apportant des solutions innovantes en termes d'insertion paysagère</i>	Commune	3 ans
Accompagner les occupations du sol de prescriptions adaptées à leur ampleur et à leur perceptibilité.			
Maintenir une transition qualitative entre les jardins et les espaces naturels et agricoles.	<i>Évolution des lisières agricole</i>	Commune	3 ans
Protéger les arbres remarquables et autres éléments paysagers structurants pour le paysage communal.	<i>Évolution des éléments repérés</i>	Commune	Bilan annuel
Qualifier l'entrée nord du bourg par des aménagements paysagers tout en prenant en compte l'enjeu de ruissellement des eaux pluviales.	<i>Réalisation de l'aménagement</i>	Commune	Bilan annuel
FAIRE VIVRE LE BÂTI ET LES NOYAUX ANCIENS DE LA COMMUNE EN LEUR PERMETTANT UNE ÉVOLUTION SOUCIEUSE DE LEUR INTÉGRITÉ PATRIMONIALE			
Accompagner par un règlement adapté l'évolution des tissus historiques et du bâti ancien de la commune, tel que les corps de fermes, les murets, etc...	<i>Évolution des éléments de patrimoine repérés au plan de zonage</i>	Commune	3 ans
Protéger les bâtiments les plus remarquables tout en donnant des marges d'évolution ou de reconversion adaptée.			

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUC-TEUR	PÉRIODI-CITÉ
Veiller globalement au maintien des murs et autres éléments architecturaux patrimoniaux par des dispositions intégrant les besoins d'évolution de l'espace bâti.	<i>Évolution des éléments de patrimoine repérés au plan de zonage</i>	Commune	3 ans
Prendre en compte dans les choix urbanistiques et architecturaux la proximité des monuments emblématiques de la commune, en particulier l'église et le château de la Jaunière.			
Maintenir le caractère paysager des routes structurantes, tel que la Route du Mesle, en veillant à un traitement qualitatif des clôtures.	<i>Evolution du traitement des clôtures</i>	Commune	3 ans
GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE			
Autoriser l'urbanisme contemporain et novateur en termes de performances énergétiques tout en restant compatible avec les caractéristiques de l'environnement bâti.	<i>Nombre de permis posés pour l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables</i>	Commune	Bilan annuel
Limiter l'imperméabilisation des sols et garantir l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle à travers le règlement.	<i>Maintien des espaces verts de pleine terre</i>	Commune	Bilan annuel
Prendre en compte le risque de feux de forêt et d'incendie. Prévoir des emplacements pour des réserves incendie.	<i>Création de réserves incendies</i>	Commune	Bilan annuel
Poursuivre les actions en faveur du tri sélectif en intégrant cette dimension dans l'aménagement.	<i>Evolution du volume de déchets recyclables</i>	SIEDD	3 ans

### AXE 3 / UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCÉE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUC-TEUR	PÉRIODI-CITÉ
CONFORTER UN PÔLE D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANT, ARTICULÉ AUX ÉCHELLES INTERCOMMUNALES			
Maintenir au coeur du bourg un ensemble de bâtiments et d'espaces publics, structurés autour de l'école. Mener à bien le projet de cantine scolaire et réfléchir à l'usage des espaces libérés. Préserver le coeur d'îlot contiguë à l'école afin de ne pas entraver le fonctionnement actuel et futur du pôle d'équipements.	<i>Réalisation des aménagements prévus</i>	Commune	Bilan annuel
Rechercher l'amélioration de l'articulation de ces lieux publics, par exemple à travers des réaménagements ponctuels ou la création de nouveaux chemins sécurisés.			

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUC-TEUR	PÉRIODI-CITÉ
Faciliter le fonctionnement intercommunal de ces lieux et le développement de nouvelles approches «transcommunales», notamment par le biais du réseaux de liaisons douces.	<i>Nombre de chemins réhabilités ou créés</i>	<i>Commune</i>	<i>Bilan annuel</i>
Intégrer dans la conception des espaces publics du centre village la possibilité pour les marchands itinérants de s'installer ponctuellement.	<i>Evolution du nombre de marchands itinérants</i>	<i>Commune</i>	<i>Bilan annuel</i>
FACILITER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE ET LES NOUVELLES FORMES DE MOBILITÉS, NOTAMMENT EN EXPLOITANT LA CONFIGURATION DE BOURG «CARREFOUR-PORTE D'ENTRÉE»			
Rechercher des moyens d'améliorer les liaisons vers Condé-sur-Vesgre et Houdan, en lien avec les stratégies de structuration intercommunale.	<i>Nombre de chemins réhabilités ou créés</i>	<i>Commune</i>	<i>Bilan annuel</i>
Faciliter le covoiturage et l'accès aux transports publics autour du centre-village.	<i>Réalisation d'un aménagement dédié au covoiturage</i>	<i>Commune</i>	<i>Bilan annuel</i>
Améliorer la sécurité et la praticité des liaisons entre le bourg et les hameaux de la Jaunière, du Mesle et de Bel Air.	<i>Réalisation des places de stationnement demandées dans le règlement</i>	<i>Commune</i>	<i>Bilan annuel</i>
Rechercher les améliorations possibles du réseau des chemins de randonnées et autres sentiers de ballades, notamment au niveau des possibilités de développements offertes par le PLU.	<i>Nombre de chemins réhabilités ou créés</i>	<i>Commune</i>	<i>Bilan annuel</i>
FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE LOCALE À LA CROISÉE D'UN TERRITOIRE RURAL ET DES DYNAMIQUES FRANCILIENNES			
Permettre le confortement des activités agricoles sur la commune, notamment celles liées à l'élevage équin et à la pension de chevaux.	<i>Evolution du nombre d'exploitants agricoles</i>	<i>Commune</i>	<i>3 ans</i>
Prendre en compte dans l'aménagement le potentiel à venir des communications numériques, en privilégiant le développement des zones les mieux desservies et en facilitant le télétravail et le travail à domicile.	<i>Raccordement au réseau haut débit</i>	<i>Commune</i>	<i>3 ans</i>
Favoriser le maintien et le développement de l'artisanat en permettant au sein du tissu bâti les activités de petite échelle compatibles avec la proximité des habitations.	<i>Evolution du nombre d'emplois lié au secteur de l'artisanat</i>	<i>Commune (INSEE)</i>	<i>Bilan annuel</i>