

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ADAINVILLE

## MODIFICATIONS DU PLU ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

ARRETE LE

11 JUILLET 2017

APPROUVE LE

07 SEPTEMBRE 2018

PIECE DU PLU

8



**Observations des Personnes Publiques associées et réponses de la collectivité**

Référence	Observations des PPA	Avis du Commissaire enquêteur	Modifications du PLU apportées entre l'arrêt et l'approbation suite aux réponses de la collectivité
CDPENAF - 19 septembre 2017			
Avis favorable avec 4 réserves			
CDPENAF1	Demande d'augmenter les densités prescrites, de l'ordre de 20 logements par hectare, afin d'optimiser l'utilisation des parcelles consommées pour assurer à long terme la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune	Si l'on considère qu'il y a environ 600 hab en zone U soit 600/ 2.6 = 230 logements sur 40.6 ha, le projet prévoit environ 6 à 7 logements par ha. L'augmentation demandée paraît excessive.	En l'absence de précision de la CDPENAF, nous supposons que les densités prescrites concernent uniquement les secteurs d'OAP. La seule OAP "secteur", rue du Feu Saint Jean, prévoit une densité de 7 à 10 logements / hectares. Elle prolonge la densité moyenne observée sur la commune dans le tissu urbain constitué : en 2012, le MOS indique une superficie de 54,29 ha d'espaces construits artificialisés, dont 48,16 hectares pour l'habitat. En 2012, 394 logements sont recensés sur la commune. Soit une densité de 8,2 logements par hectares. De plus le rapport de présentation PP.46 à 50 du diagnostic présente les densités rencontrées sur la commune, comprises entre 3 et 11 logements par hectares. Cette opération de propose donc une densité plutôt élevée au regard du contexte général sur la commune. <b>Pas de modification du PLU.</b>
CDPENAF2	Environ 80 hectares de surfaces agricoles sont classés en zone N. La CDPENAF demande leur reclassement en zone A conformément à l'usage actuel du sol (Cf. MOS 2012)	Beaucoup de ces zones sont en espaces humides	Il conviendra de transmettre la localisation des 80 hectares concernés afin d'examiner le classement au regard des critères de détermination des zones A et N (exemple : critère environnemental, critère paysager, présence d'un siège d'exploitation agricole, etc.). la source de donnée ne saurait être ici le MOS de 2012 mais plutôt le Recensement parcellaire graphique (parcelles déclarées à la PAC) de 2015 ainsi que les protections environnementales de l'INPN / MNHN. <b>Le règlement graphique du PLU a été modifié : les parcelles déclarées à la PAC en 2016 (dernière source disponible, Recensement parcellaire graphique 2016) ont toutes été reclassées en zone A. La parcelle du centre-bourg a été reclassée en zone Ap.</b>
CDPENAF3	La CDPENAF s'interroge sur la coloration en rouge, couleur non référencée dans la légende, d'une surface agricole située à l'Ouest du secteur "Bruyères des vallées". Elle demande le classement des parcelles en zone A conformément à l'usage actuel du sol	Erreur à rectifier	<b>Erreur matérielle rectifiée.</b>
CDPENAF4	La CDPENAF prend acte des possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N et suggère de limiter la surface après travaux à 200m <sup>2</sup>	Le demande paraît compatible avec le projet de PLU	Dans la version arrêtée, le règlement des zones N et A est très restrictif sur les extensions : "Les constructions à usage d'habitation existante sur la même unité foncière à la date d'approbation du PLU, peuvent bénéficier : _ D'une augmentation maximale de 30m <sup>2</sup> d'emprise au sol, utilisable en une fois pour l'extension de la construction". Cependant il n'intègre pas la notion de surface totale (existant + extension) après travaux, ni de surface de plancher (seule l'emprise au sol est réglementée. Couplée à la hauteur, un volume est cependant donné). L'intégration de la remarque pourra avoir comme conséquence d'interdire les extensions sur les grandes habitation (dont la surface de plancher est supérieure à 200m <sup>2</sup> ). <b>La remarque a été intégrée en zone agricole uniquement.</b> <b>Le règlement écrit de la zone A a été modifié comme suit :</b> - En zone A : "Les constructions à usage d'habitation existantes sur la même unité foncière à la date d'approbation du PLU, peuvent bénéficier : • D'une augmentation maximale de 30m <sup>2</sup> d'emprise au sol et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante, utilisable en une fois pour l'extension de la construction. La surface de plancher totale après travaux (bâtiment existant et extension) ne pourra excéder 200m <sup>2</sup> ."
Le règlement écrit de la zone N a été maintenu :			
Avis favorable avec remarques			
Enjeux consommation d'espaces / densité et logement			
DDT1	Accentuer la démarche de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à l'ancien POS pour tendre vers une meilleure compatibilité avec les objectifs du SDRIF, notamment en matière de densification du tissu existant.	Je propose que la commune justifie l'existence des dents creuses dans le Bourg, Bel Air ou La Jaunière.	Le SDRIF prescrit que à 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. <b>Pas de modification du PLU.</b>
DDT2	Bien prendre en compte les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières, ainsi que les zones humides potentielles (document joint).		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». <b>Le document transmis suite à l'arrêt du PLU par la DDT78 (couches géographiques) diffère grandement de l'annexe du PAC transmis en début d'élaboration du PLU. Ainsi le règlement graphique a été modifié : la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares ainsi que la bande de protection de 50m du Massif ont été ajustées sur les secteurs du "Bois du Gland" en limite de Grandchamp, et sur les secteurs "Le Mont Roti, la Haie Marcel, le Poirier Janot, la Perruche, le Feu Saint-Jean, la Roulière, les grandes Haies, la Basse Jaunière, le Désert, la Houssine". Cependant, au Sud de la Haie Marcel, le massif boisé étant discontinu, le secteur n'a pas été intégré au Massif boisé de plus de 100 ha, contrairement à la donnée de la DDT78 mais les boisements de ce secteur qui ne sont pas concernés par une zone humide, ont été protégés au titre des espaces boisés classés (EBC). En dehors de ce secteur, les principales différences entre la donnée du règlement graphique et la donnée source de la DDT78 reposent sur le calage de la lisière sur la matrice cadastrale. Par ailleurs, les parties du Massif boisé de plus de 100 hectares qui n'ont pas été classées au titre des EBC sont celles concernées par une zone humide (recensement SDAGE et DIREN)</b>
DDT3	La consommation d'espaces indiquée au PADD est de 0,95 hectares pour 30 nouveaux logements dans les 10 prochaines années, ce qui conduira à une densité de 5 logements / ha, soit une augmentation de seulement 6% à l'horizon 10 ans. Pour atteindre les objectifs de densification fixés par le SDRIF (+10% ) l'horizon 2030), il conviendrait de diminuer la consommation d'espace du présent projet de PLU pour davantage privilégier le comblement des dents creuses. Dans cette optique, le classement en zone N de nombreux terrains ou fonds de parcelles qui étaient constructibles au POS, ainsi que le choix de réhabiliter de nombreuses fermes (20 logements), témoignent d'un effort de limiter la consommation d'espace.	Si l'on considère qu'il y a environ 600 hab en zone U soit 600/ 2.6 = 230 logements sur 40.6 ha, le projet prévoit environ 6 à 7 logements par ha. L'augmentation demandée paraît excessive	Cf. réponse remarque DDT1
DDT4	Harmoniser le traitement des espaces naturels sur l'ensemble des secteurs de la commune, par exemple en généralisant des tracés de zones au plus près des bâtis existants, comme c'est le cas à l'ouest du bourg et dans l'ensemble du hameau de la Jaunière, ainsi que dans la partie Est du hameau du Mesle	Ce serait possible dans quelques parties des zones UA ou UC.	La trame d'espace jarume 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.
DDT5	Il n'y a pas lieu d'avoir systématiquement recours aux protections de l'article L.15-23. Il conviendra de traduire ces protections de manière prescriptive dans le règlement opposable du PLU.		- il constitue un espace de transition paysagère (vue depuis une route, transition avec un espace boisé, etc.) ou un espace patrimonial Ici, l'espace jardiné, en limite de zone N, répond à l'objectif de limiter les divisions parcellaires en arrière de parcelle ("en drapeau") et ainsi de conserver des transitions paysagères de qualité.
DDT6	Retravailler au plus proche du bâti existant les limites des zones sur les secteurs du hameau du Bel Air (Basse Jaunière) et la partie ouest du hameau du mesle, ainsi que les secteurs à l'Est et au Sud du bourg, afin de permettre une densification globale.	Ce serait possible dans quelques parties des zones UA ou UC.	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. C'est la méthodologie également appliquée à la délimitation des zones UA. <b>Pas de modification du PLU.</b>

Référence	Observations des PPA	Avis du Commissaire enquêteur	Modifications du PLU apportées entre l'arrêté et l'approbation suite aux réponses de la collectivité
DDT7	Justifier la réalité de chaque site urbain constitué en lien avec la définition du SDRIF (espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées). Leur existence et leurs limites sont appréciées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes.	Voir p12 du document Q/R du SDRIF : La commune a respecté les notions de « site urbain constitué ». Il faudrait les rappeler dans le dossier de PLU.	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.
DDT8	L'OAP "secteur" rue du Feu Saint-jean est située en partie dans la lisière du massif forestier et prévoit une consommation d'espaces forestiers. Elle se situe par ailleurs dans le zonage de la Znieff de type II "bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville". Des projets ou aménagements peuvent être autorisés à condition qu'ils ne modifient pas ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et à condition qu'ils ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridor écologique	Le demande paraît compatible avec le projet de PLU	Modification de l'OAP P.17 pour intégrer dans les "caractéristiques et enjeux du site" la présence de la Znieff de type II et la situation dans la bande de protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares.
DDT9	Une optimisation du nombre de logements serait souhaitable, en fonction du potentiel de chaque site, pour favoriser une bonne densification de l'existant > OAP "fermes"	Ce serait possible pour certaines de ces OAP	Le potentiel de chaque site a été examiné finement, dès le diagnostic. Ce potentiel a été ajusté au fur et à mesure de la construction du projet pour être au plus juste des capacités d'accueil de ces sites, de la faisabilité financière des opérations, de l'acceptabilité sociale de leur transformation et du respect du patrimoine bâti. <b>Pas de modification du PLU.</b>
Enjeux agricoles, naturels et forestiers			
DDT10	La zone N couvre 80 hectares de surfaces agricoles exploitées. Ce classement prive les fermes de toute possibilité d'extension et de construction à usage agricole. Ces surfaces devront être reclassées en zone A, conformément à la destination et l'usage actuel des terrains	Beaucoup de ces zones sont en espaces humides	Cf. réponse CDPENAF2
DDT11	La zone N couvre aussi des secteurs bâtis relativement conséquents, notamment le quartier de la Bruyère des Vallées, le hameau des Genêts ou le prolongement du hameau du Mesle. Ces choix devront être justifiés avec soin.	Ce sont effectivement des espaces peu construits et sans aménagement organisé constituant un début de mitage des espaces naturels.	Ces secteurs ne répondent pas à la définition de zone Urbaine donnée par le code de l'urbanisme, la loi ALUR rend exceptionnel le recours à la définition de STECAL et la commune souhaite conforter sa centralité dans son projet de développement. Ces secteurs n'ont donc pas été distingués comme pouvant être densifiés. <b>Pas de modification du PLU.</b>
DDT12	La représentation graphique de la lisière devra également, dans ces secteurs, faire l'objet d'un travail précis.		Cf réponse DDT2
DDT13	Vérifier dans le détail la réalité des boisements, du fait des différences qui apparaissent entre les données à la disposition de l'Etat et la cartographie présentée. Cet aspect est d'autant plus important qu'une protection EBC doit être appliquée aux massifs de plus de 100 hectares.		
DDT14	Le plan de zonage omet des zones classées en forêt de protection sur les secteurs de "l'étagne du Gué Porcherel" en limite de Condé-sur-Vesgre et des "Grandes Haies" : toutes ces parcelles comprises dans le périmètre de la forêt de protection doivent être reprises au plan de zonage et classées en EBC conformément aux plans du décret.	Oui mais attention les EBC ne doivent pas chevaucher les zones humides	Malgré la juste remarque du Commissaire enquêteur, en forêt de protection, l'EBC doit concerner l'intégralité du périmètre, les zones humides ne pourront pas être délimitées. La DDT pourra néanmoins être interrogée à ce sujet. <b>Modification du règlement graphique : les parcelles 63, 849 et 850 ont été classées au titre des espaces boisés classés (EBC) malgré la présence avérée de zones humides.</b>
DDT15	Le règlement graphique du PLU présente des divergences d'appréciation de la limite du massif boisé de plus de 100 hectares et de la lisière qui doivent être vérifiés, notamment sur le secteur du "Bois du Gland" en limite de Grandchamp, et sur les secteurs "Le Mont Roti, la Haie Marcel, le Poirier Janot, la Perruche, le Feu Saint-Jean, la Roulière, les grandes Haies, la Basse Jaunière, le Désert, la Houssine".		Cf. réponse remarque DDT12 et 13
DDT16	Souhaitable que les extensions ou constructions nouvelles soient implantées avec un recul de 15 mètres par rapport à la lisière des bois, quelle que soit leur superficie.	Le recul est indiqué dans le règlement pour les EBC en UA et UC mais pas pour les bois des 100 ha. En zone A p. 43 et N p.59 il est précisé « pas d'agrandissement vers le massif » pour les bois des 100 ha (pour les bâtiments agricoles) mais rien sur les EBC. La demande paraît intégrable dans les dispositions générales pour toutes les zones dans le règlement.	<b>Modification du règlement écrit pour intégrer la remarque</b>
DDT17	Rappeler les dispositions réglementaires relatives aux coupes, abattages et défrichements dans le règlement écrit	Je proposerai de l'ajouter dans les «dispositions générales applicables en toutes zones» du règlement	Au regard de : - l'indépendance des codes - un rappel qui "surcharge" le règlement écrit qui à ce titre pourrait rappeler nombre de dispositions générales d'autres codifications (code civil, code de l'environnement, etc.) <b>cette demande précise n'a pas été intégrée, cependant un préambule a été ajouté au règlement graphique permettant de rappeler le champ d'application du règlement prévu par le code de l'urbanisme et les dispositions applicables sur le territoire au titre du Règlement national d'urbanisme.</b>
Enjeux eau et zones humides			
DDT18	Rappeler l'existence des zones humides potentielles de classe 3 dans les dispositions générales et réglementaires et faire apparaître toutes les zones humides sur une carte annexe.	Les Zones Humide de classe 3 sont les zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. Il faudra les reporter sur le règlement graphique	<b>Le règlement écrit a été modifié : l'article 1.2 de chaque zone a été complété comme suit : "Dans les secteurs concernés par la présence d'une enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe 3, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des enveloppes d'alerte potentiellement humide est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances fournies par la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN, 2009)."</b> <b>Les annexes du PLU ont été complétées avec la cartographie des enveloppes d'alerte potentiellement humide. Ce document graphique fait état des connaissances fournies par la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN, 2009).</b>
DDT19	Ne pas faire se chevaucher des EBC et des zones humides afin de permettre leur entretien	Il faudra rectifier le règlement graphique	<b>Modification du règlement graphique pour intégrer la remarque, hormis pour les secteurs situés en forêt de protection.</b>
DDT20	Ajouter un paragraphe sur les distances à respecter le long des cours d'eau, mares et mouillères, en référence à l'article L.215-14 du code de l'environnement et d'évoquer la directive "nitrates" en zone A du règlement, concernant la protection des cours d'eau (P.51 et 66)	Il faudra étendre la protection aux mares et aux mouillères et compléter le paragraphe avec les mentions indiquées	Au regard de : - l'indépendance des codes - un rappel qui "surcharge" le règlement écrit qui à ce titre pourrait rappeler nombre de dispositions générales d'autres codifications (code civil, code de l'environnement, etc.) <b>cette demande précise n'a pas été intégrée, cependant un préambule a été ajouté au règlement graphique permettant de rappeler le champ d'application du règlement prévu par le code de l'urbanisme et les dispositions applicables sur le territoire au titre du Règlement national d'urbanisme.</b>
Règlement			
DDT21	Ajouter une partie concernant les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones (reconstruction à l'identique, traitement des zones humides, installations solaires, protection des abords des cours d'eau, références pour le stationnement, etc.)	Il est vrai que le titre V, pour complet qu'il soit sous forme de lexique, ne peut tenir lieu de « dispositions générales ». En général dans les PLU, celles-ci sont regroupées par thèmes (reconstructions à l'identique, zones humides, solaire, cours d'eau, abattage d'arbres, stationnement, ...) Je propose d'ajouter au début du règlement un titre spécifique intitulé : « dispositions générales applicables en toutes zones »	<b>Modification du règlement écrit : les articles concernant les déplacements, l'article 2.3.2 § protection des abords des cours d'eau, § protection des zones humides, § risque inondation, l'article 2.3.3 et l'article 2.4 ont été déplacés dans un Titre V nouvellement créé "Dispositions applicables à l'ensemble des zones".</b>

Référence	Observations des PPA	Avis du Commissaire enquêteur	Modifications du PLU apportées entre l'arrêt et l'approbation suite aux réponses de la collectivité
DDT22	Prendre les termes du paragraphe concernant les OAP (Pages 8 et 24) : compatibilité (et non respect), principes d'aménagement (et non dispositions associées)	Le demande paraît compatible avec le projet de PLU	<b>Modification du règlement écrit :</b> Les articles 1.1 et 1.2 de toutes les zones ont été modifiés comme suit : "Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions et aménagements devront être réalisés en compatibilité avec les principes d'aménagement exposés dans la pièce 3 du PLU." <b>La pièce 3 du PLU (OAP) a été modifiée (P.14) comme suit :</b> "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."
DDT23	Prendre les termes : - "égout du toit" au lieu de "égout de toiture" - "installation solaire thermique ou photovoltaïque" (P.14 et 29) - le "changement d'affectation" n'est pas une notion retenue par le code de l'urbanisme qui ne reconnaît que le "changement de destination"	Il faudra corriger le règlement comme c'est déjà le cas en page 12 du règlement	<b>Modification du règlement écrit pour intégrer la remarque</b>
DDT24	Précisions : - la hauteur est mesurée à partir du sol naturel (PP.10-26)	Il faudra corriger le règlement comme c'est déjà le cas en page 12 du règlement	<b>Modification du règlement écrit :</b> les définitions en annexe du règlement écrit précisent "Hauteur par rapport au sol naturel (Sauf mention contraire, les hauteurs définies par le présent règlement le sont toujours par rapport au sol naturel) : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au faitage de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes. Le règlement prévoit en revanche des exceptions pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, comme les antennes relais, transformateurs, poteaux électriques, etc."
DDT25	Compatibilités : - [SDAGE] Elargir la protection des abords de cours d'eau (PP17-32) aux plans d'eau, mares et mouillères et compléter le paragraphe par les mentions suivantes : _ sont seulement autorisés les travaux d'entretien et de restauration _ sont interdits les affouillements et exhaussements de sol, les remblaiements, les clôtures avec soubassement - [PDUiF] Prévoir une obligation de plafond de stationnement au sein des opérations de logement (2 par logement) et une obligation d'inclure un plafond de stationnement pour les opérations de bureau (au plus 55m <sup>2</sup> de surface de plancher par place)	Il faudra corriger le règlement.	<b>Modification du règlement écrit :</b> _ Compatibilité avec le SDAGE : le paragraphe concernant les zones humides a été déplacé au titre V et complété comme suit : " Protection des zones humides, des plans d'eau, des mares et des mouillères Les zones humides, les plans d'eau, les mares et les mouillères sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SDAGE Seine-Normandie et des enveloppes d'alerte de la DRIEE. Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, les remblaiements et les clôtures avec soubassement, 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." _ Compatibilité avec le PDUiF : Le règlement écrit prévoit, concernant les stationnements : " Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu au minimum : • 2 places par logement ou • 1 place par tranche commencée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement. Pour les constructions à usage de commerce et activités de service, ou d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, il sera prévu au minimum une place par tranche commencée de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher affecté à cet usage." (P.51)
DDT26	Conformités : - Modifier les dispositions sur la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis conformément à l'article L111-5 du code de l'urbanisme	Il faudra corriger le règlement	<b>Modification du règlement écrit.</b> La disposition a été complétée comme suit : "En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique, <b>dans les deux ans après sinistre</b> , y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre sont supérieures à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone."
DDT27	Zone A : 1 - Les constructions autorisées en zone A (P.43), le paragraphe (1) doit être corrigé conformément à l'article R151-23 du code de l'urbanisme : "constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole". 2 - supprimer le paragraphe "bâtiments agricoles de type abris pour chevaux" qui, s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, sont de fait autorisés dans les conditions du R151-23 du CU 3 - interdire les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement 4 - limiter l'extension mesurée des habitations existantes à 30% de l'emprise au sol. 5 - §(3) remplacer par : "les constructions et installations nécessaires à de équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales ...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées". 6 - § (5) ajouter : "sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site".	Il faudra corriger le règlement	<b>Points 1 &amp; 2 _ Modification du règlement écrit.</b> Le paragraphe a été modifié comme suit : "(1) Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions suivantes : • qu'elles correspondent au minimum à une exploitation répondant aux critères de l'Activité Minimum d'Assujettissement ; • que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances." Point 3 _ Dans la destination Habitation, seule la sous-destination logement est autorisée. La sous-destination "hébergement" est interdite. <b>Point 4 _ Le règlement écrit de la zone A a été modifié comme suit :</b> - En zone A : "Les constructions à usage d'habitation existantes sur la même unité foncière à la date d'approbation du PLU, peuvent bénéficier : • D'une augmentation maximale de 30m <sup>2</sup> d'emprise au sol et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante, utilisable en une fois pour l'extension de la construction. La surface de plancher totale après travaux (bâtiment existant et extension) ne pourra excéder 200m <sup>2</sup> ." <b>Point 5 : intégration de la remarque</b> <b>Point 6 : intégration de la remarque</b>
DDT28	Lisières - toutes zones : Remplacer le paragraphe par : "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 conditions : - 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"	Le recul est indiqué dans le règlement pour les EBC en UA et UC mais pas pour les bois des 100 ha. En zone A p. 43 et N p.59 il est précisé « pas d'agrandissement vers le massif » pour les bois des 100 ha (pour les bâtiments agricoles) mais rien sur les EBC. La demande paraît intégrable dans les dispositions générales pour toutes les zones dans le règlement	<b>Modification du règlement écrit.</b> Les articles 1.1 et 1.2 des zones A et N (Hors SUC) ont été modifiés comme suit : " • 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."
DDT29	Zone AU : en l'absence de règlement de la zone, l'OAP doit impérativement répondre à toutes les spécificités de l'article R.151-8 du CU, notamment la mixité fonctionnelle et sociale, le stationnement et la desserte en TC	Il faudra compléter le cahier 3 sur les OAP	<b>L'OAP a été modifiée.</b> Conformément à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, elle comprend des orientations concernant : - la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère - La mixité fonctionnelle et sociale - La qualité environnementale et la prévention des risques - La desserte des terrains par les voies et réseaux - Les besoins en matière de stationnement et la desserte par les transports en commun <b>Les OAP ont donc été réorganisées et complétées pour reprendre l'ensemble de ces thématiques.</b>
Remarques complémentaires			
	PAYSAGES : Compléter le RP et le PADD avec le cadre législatif et l'atlas des paysages des Yvelines	Il faudra compléter le règlement	<b>Modification du rapport de présentation (diagnostic) en conséquence :</b> la mention de l'atlas des paysages des Yvelines ainsi que le site interne où il peut être consulté ont été ajoutées.

Référence	Observations des PPA	Avis du Commissaire enquêteur	Modifications du PLU apportées entre l'arrêt et l'approbation suite aux réponses de la collectivité
	SERVITUDES : faire apparaître la largeur exacte du faisceau hertzien de Favières à Grosrouvre	Il faudra compléter le règlement	Non disponible
	ANNEXES : - reporter les réseaux d'eau potable et les installations de stockage - Contrat de risque d'exposition au plomb	Il faudra compléter le règlement graphique Il faudra compléter le règlement « dispositions générales applicables en toutes zones »	<b>Point 1 : Modification des annexes.</b> Point 2 : Le PLU n'a pas à rappeler l'ensemble des dispositions s'appliquant en cas de vente ou de location d'un bien.
Conseil départemental - 16 octobre 2017			
Observations concernant les aménagements de liaisons douces			
CD1	Reformuler le paragraphe P.71 du rapport de présentation comme suit : "Le département des Yvelines a adopté en 2010 son Schéma départemental des Véloroutes et Voies Vertes (S.D.V.V.V.). Celui-ci prévoit une liaison douce Houdan-Rambouillet, empruntant autant que faire se peut les chemins et routes à faible trafic. Sur la commune d'Adainville, les routes du Breuil et du Mesle ont ainsi été identifiées comme les plus à même d'être le support de cette véloroute". Reformuler de la même façon la légende : "itinéraire cyclable inscrit au S.D.V.V.V., à aménager par les collectivités locales".	Il faudra compléter le rapport de présentation	<b>Modification du rapport de présentation (diagnostic) en conséquence</b>
CD2	Axe 3.1 du PADD : les interfaces entre les cheminements sécurisés et la RD71, de même que les réaménagements ponctuels de cette dernière, devront faire l'objet d'une concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'Etablissement Public interdépartemental 78-92, et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrance de permission de voirie par ce même service.		<b>Le PADD a été modifié et précisé à l'axe 3.1 :</b> "Rechercher l'amélioration de l'articulation de ces lieux publics, par exemple à travers des réaménagements ponctuels ou la création de nouveaux chemins sécurisés, en concertation avec le service territorial Yvelines rural de l'Etablissement public interdépartemental 78-92."
CD3	Axe 3.2 du PADD : il en est de même pour les éventuelles interfaces entre les liaisons en modes alternatifs vers Condé-sur-Vesgre et Houdan ainsi que pour les accès à l'OAP prévue dans la ferme du centre-bourg sur la RD71		<b>Le PADD a été modifié et précisé à l'axe 3.2 :</b> "Rechercher des moyens d'améliorer les liaisons vers Condé-sur-Vesgre et Houdan, en lien avec les stratégies de structuration intercommunale (notamment le Schéma intercommunal de chemins réservés aux circulations douces adopté par la Communauté de Communes du Pays Houdanais) et en concertation avec le service territorial Yvelines rural de l'Etablissement public interdépartemental 78-92, notamment pour améliorer les rabattements vers la gare la plus proche (Houdan)."
Région Ile-de-France - 05 octobre 2017			
Observations concernant les aménagements de liaisons douces			
CR1	Mettre davantage en exergue les potentiels de développement touristique, en appui sur le patrimoine local (bâti comme naturel) et l'offre de cheminements actifs existants notamment		<b>Modification du rapport de présentation (diagnostic) en conséquence</b>
CR2	Améliorer les rabattements vers les gares les plus proches, en appui sur le Schéma intercommunal de chemins verts réservés aux circulations douces adopté par la CdC du Pays Houdanais		<b>Le PADD a été modifié et précisé à l'axe 3.2 :</b> "Rechercher des moyens d'améliorer les liaisons vers Condé-sur-Vesgre et Houdan, en lien avec les stratégies de structuration intercommunale (notamment le Schéma intercommunal de chemins réservés aux circulations douces adopté par la Communauté de Communes du Pays Houdanais) et en concertation avec le service territorial Yvelines rural de l'Etablissement public interdépartemental 78-92, notamment pour améliorer les rabattements vers la gare la plus proche (Houdan)."
CR3	Préciser l'objectif quantitatif de production de logement (mise en cohérence du PADD et du rapport de présentation) et la localisation de la production de ces logements (28 sur les 30 ou 45 dans les 2 OAP)		Le PADD prévoit la création de trois logements par an, soit 30 logements sur les dix ans de durée de vie du PLU (2020-2030) > soit 3 logements / an * 10 ans. Cependant, le rapport de présentation détaille dans la partie "Répartition du nombre de logements à créer" le nombre de logements à créer entre le début de l'élaboration du PLU et son horizon temporel (2016-2030) > soit 42 logements (3 logements / an * 14 ans) <b>Pas de modification du PLU</b>
CR4	Détailler le type de mixité de l'habitat recherché (typologies, part de logements aidés, etc.) en déclinant notamment les objectifs du PLHi en cours de révision par la CdC du Pays Houdanais.		Les OAP comprennent des dispositions en faveur de la diversification du logement. Le PLH de la CdC du Pays Houdanais ne donne pas d'objectifs de production de logement social sur la commune d'Adainville. <b>Pas de modification du PLU</b>



## Observations du public et réponses de la collectivité

Référence	Observations du public	Avis du Commissaire enquêteur	Modifications du PLU apportées entre l'arrêt et l'approbation suite aux réponses de la collectivité
CEREZO1	<p>Demande de suppression de la trame "espaces jardinés de transition paysagère et constructibilité limitée" pour un projet de construction. Dans le cas contraire, toutes les nouvelles constructions devraient être implantées en front de parcelle au nord, ce qui ne serait pas harmonieux.</p> <p>Il déclare avoir obtenu un certificat d'urbanisme pour la construction de deux maisons le 12 mai 2017.</p> <p>Les nouvelles règles d'urbanisme (implantations et prospects) liées à la zone « jardinets » ne lui permettent plus de construire ses deux maisons.</p> <p>Il conteste l'argumentation qui serait issue des objectifs du PLU à savoir : La construction d'une deuxième ligne d'habitations en arrière de parcelles car les projets de PLU laisse la possibilité de construire une deuxième ligne entre la voie publique et les constructions existantes,</p> <p>Certaines parcelles non concernées par la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » conservent cette possibilité,</p> <p>MONSIEUR CEREZO considère qu'il y a un déséquilibre dans le zonage et qu'il en subit un préjudice non justifiable.</p> <p>Parcelles 484, 485, 881</p>	<p>Je propose de maintenir l'existence de la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » sur ces parcelles pour respecter les objectifs du PLU de limiter les constructions en fond de parcelles, mais il peut être envisagé de la modifier en largeur.</p>	<p>La trame d'espace jardiné de transition paysagère répond là à la méthodologie de définition générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le terrain est en frange d'espace naturel et/ou agricole</li> <li>- il est enclavé et/ou ne donne pas sur une voie de desserte.</li> <li>- il constitue un espace de transition paysagère (vue depuis une route, transition avec un espace boisé, etc.) ou un espace patrimonial</li> </ul> <p>Ici, l'espace jardiné, en limite de zone N, répond à l'objectif de limiter les divisions parcellaires en arrière de parcelle ("en drapeau") et ainsi de conserver des transitions paysagères de qualité.</p> <p>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. C'est la méthodologie également appliquée à la délimitation des zones UA.</p> <p>La modification de la trame et/ou de sa limite constituerait une exception par rapport aux autres parcelles concernées qui ne pourrait être justifiée.</p> <p><b>Pas de modification du PLU</b></p>
THIRIAT1	<p>Demande de réduire la trame "espaces jardinés de transition paysagère et constructibilité limitée" à 8m de large pour un projet de construction d'une aile accolée à la grange longère existante et de créer un nouveau bâtiment dans la partie en retour côté voie de circulation.</p> <p>parcelle B1236</p>	<p>Il peut être possible de modifier la largeur de la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » sans dénaturer le projet de PLU sur cette partie de la commune.</p>	<p>La trame d'espace jardiné de transition paysagère répond là à la méthodologie de définition générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le terrain est en frange d'espace naturel et/ou agricole</li> <li>- il est enclavé et/ou ne donne pas sur une voie de desserte.</li> <li>- il constitue un espace de transition paysagère (vue depuis une route, transition avec un espace boisé, etc.) ou un espace patrimonial</li> </ul> <p>Ici, l'arrière de la parcelle, au même titre que les unités foncières voisines, est à préserver de nouvelles constructions pour des motifs d'ordre paysager (vue depuis la Route des Sergontières, limite de zone N).</p> <p>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. C'est la méthodologie également appliquée à la délimitation des zones UA.</p> <p>La modification de la trame et/ou de sa limite constituerait une exception par rapport aux autres parcelles concernées qui ne pourrait être justifiée.</p> <p><b>Pas de modification du PLU</b></p>
DELCOURT1	<p>Demande le prolongement de la zone Uah vers l'Ouest et quand pourra se faire le passage de la zone N à la zone Uah sur la partie sud des deux parcelles</p> <p>Parcelles 242, 243 et 1092</p>	<p>Il peut être effectivement envisagé de prolonger la zone UAb sur les deux parcelles à l'Ouest du 73 route du Mesle sans porter atteinte à l'économie générale du PLU.</p>	<p>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 (cf. P.55 des justifications). Le sous-secteur UAh répond à la même méthodologie de délimitation en tant que sous secteur de la zone UA. Une modification de la délimitation de la zone UAh sur les parcelles 242, 243 et 1092 reviendrait à créer une exception qui ne saurait être justifiée globalement.</p> <p><b>Pas de modification du PLU</b></p>
RUIZ1	<p>Demandent que le fonctionnement des transports en commun soit amélioré et que les horaires de passage soient respectés</p>		<p>Hors PLU</p>
LEFORT1	<p>Renseignements</p>		<p>Néant</p>
MOREL1	<p>Renseignements</p>		<p>Néant</p>
RIBEIRO1	<p>Modification du règlement des annexes pour pouvoir construire un bâtiment annexe en toit terrasse avec une hauteur à l'acrotère de 4,50m</p> <p>Parcelle 1072</p>	<p>Si cette parcelle est effectivement en UCb l'annexe ne peut excéder 3 m à l'égout du toit. Il n'est pas prévu de toit terrasse. Je propose le maintien du règlement en l'état</p>	<p>En zone Ucb, le règlement écrit prescrit que les annexes et les vérandas ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout de toiture, en revanche, aucune hauteur n'est donnée à l'acrotère pour les vérandas et les annexes. Ainsi, le règlement écrit ne prévoit pas la possibilité de réaliser de toits terrasses. Seule une toiture double pente ou monopente pourra être réalisée. Si le projet concerne une extension, la hauteur pourra être différente des hauteurs données précédemment.</p> <p><b>Pas de modification du PLU</b></p>
HERVE1	<p>souhaite rénover un bâtiment sur la parcelle cadastrée A1481 en faisant valoir qu'une partie de ce bâtiment était depuis longtemps à usage d'habitation bien que située dans une zone A.</p> <p>Il n'est donc pas dans le cas d'un changement de destination pour la partie du bâtiment habité, le reste du bâtiment restant en grange donc à destination agricole</p>	<p>Je laisse la commune apprécier la réalité d'un bâtiment destiné à l'habitation comme le suggère Monsieur HERVE pour faire valoir ses droits</p>	<p>Un bâtiment qui n'a pas de vocation agricole mais qui est un logement n'est pas soumis au changement de destination. Ce cas relève de l'instruction des autorisation d'urbanisme.</p> <p><b>Pas de modification du PLU</b></p>
ESPERANDIE U BOURGOIN1	<p>Demande une réduction de la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » pour retrouver ses droits à construire et ne pas subir de préjudice financier en cas de revente de son terrain</p>	<p>Il peut être possible de modifier la largeur de la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » sans dénaturer le projet de PLU sur cette partie de la commune</p>	<p>La trame d'espace jardiné de transition paysagère répond là à la méthodologie de définition générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le terrain est en frange d'espace naturel et/ou agricole</li> <li>- il est enclavé et/ou ne donne pas sur une voie de desserte.</li> <li>- il constitue un espace de transition paysagère (vue depuis une route, transition avec un espace boisé, etc.) ou un espace patrimonial</li> </ul> <p>La limite de l'espace jardiné est donnée par rapport au bâti voisin.</p> <p>La modification de la trame et/ou de sa limite constituerait une exception par rapport aux autres parcelles concernées qui ne pourrait être justifiée.</p> <p><b>Pas de modification du PLU</b></p>
BARROUX REHBACH1	<p>Remarques générales, satisfaction</p>		<p>Néant</p>
CADOT1	<p>Remarques générales, satisfaction</p>		<p>Néant</p>
BOUGNET1	<p>Remarques générales, satisfaction</p> <p>demandent que les haies plantées puissent atteindre 2 m de haut, comme les murs pleins</p>	<p>Je propose de maintenir les règles de hauteur des clôtures</p>	<p>La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,80m dans toutes les zones (UA, UC, AU, A et N), et non 2 mètres.</p> <p><b>Pas de modification du PLU</b></p>
BROTTIER1	<p>demande :</p> <p>- Si la dernière ligne « les annexes... » p. 25 article UC 2.1 § 2, s'applique à la totalité du §2, à l'alinéa a) ou à l'alinéa b).</p> <p>Il souhaite adosser un nouveau bâtiment en limite de propriété de la parcelle 1555 sur environ 20 m linéaire.</p>	<p>Je propose de préciser dans l'ensemble du règlement les alinéas et § auxquelles s'appliquent les dérogations.</p>	<p>La dérogation s'applique à l'ensemble de l'alinéa b). Le règlement devra en effet être précisé. Cependant, au vu de l'ampleur du projet (20m linéaire), le nouveau bâtiment ne serait a priori ni une piscine, ni une annexe. Dans ce cas, il n'y a pas de dérogation prévue aux règles prescrites, en dehors des cas particuliers cités à l'alinéa e).</p> <p><b>Le règlement a été précisé comme suit : "Les annexes et les piscines ne sont pas concernées par les obligations du point b)."</b></p>
BROTTIER2	<p>Quelles sont les règles de partage de parcelle et s'il y a une superficie minimum pour construire?</p> <p>La règle annoncée en UC 3.1 précise uniquement que l'accès à la parcelle doit être de 3 m de large.</p> <p>Il souhaiterait redécouper une parcelle au plus près du bâtiment existant en vue garder les droits à construire sur la nouvelle parcelle créée.</p>	<p>Il pourrait être utile de définir une superficie minimum pour qu'une parcelle soit constructible en UA et UC, même si cette nouvelle disposition ne répond entièrement au problème des redécoupages</p>	<p>Si les POS pouvaient donner une superficie minimum des terrains constructibles (ancien article 5), les PLU n'ont plus cette possibilité, dans le but de favoriser la densification dans le tissu urbain constitué.</p> <p>Le PLU ne donne pas de règle pour le découpage des terrains divisés. Cependant, le règlement écrit et graphique doit être étudié pour s'assurer de laisser des possibilités de construction sur la parcelle découpée, notamment au regard des articles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions (2.1) et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (2.2) et des autres dispositions s'appliquant sur la parcelle (notamment les dispositions graphiques, servitudes, etc.) / sur la zone.</p> <p><b>Pas de modification du PLU</b></p>
VALBUENA1	<p>demande la possibilité de lotir en 3 parcelles dont une qui serait pour son usage personnel et d'y construire une maison à usage habitat</p> <p>parcelles 1 et 45</p>	<p>La demande de construction à usage habitat est incompatible avec le zonage A.</p> <p>Je propose de ne pas modifier le zonage</p>	<p>Les parcelles visées, situées à l'Est de la route du Vivier, ne correspondent pas à la définition de la zone U et sont actuellement situées en zone N, pour partie dans la lisière du massif boisé de plus de 100 hectares. Il n'y a pas aujourd'hui d'argumentaire pour permettre une extension de l'urbanisation sur cet espace.</p> <p><b>Pas de modification du PLU</b></p>

Référence	Observations du public	Avis du Commissaire enquêteur	Modifications du PLU apportées entre l'arrêt et l'approbation suite aux réponses de la collectivité
L'HERMITE1	Demande que des EBC soient ajoutés dans la partie Nord de la commune.	La demande concernant les EBC au nord de la commune est recevable et rejoint la demande des PPA.	Les boisements au Nord de la commune n'étaient pas répertoriés en tant qu'espace boisé classé (EBC) au sein du POS. La commune a choisi de classer des boisements supplémentaires par rapport au POS selon deux objectifs : - protéger des boisements entourés de terres agricoles labourées - protéger les boisements situés dans le massif boisé de plus de 100 hectares Les boisements au Nord de la commune sont des mélanges de futaies de feuillus et taillis (Source : inventaire forestier national - IGN). La commune pourrait faire le choix de classer ces boisements en EBC. <b>Modification réalisée, tout en détournant les zones humides.</b>
L'HERMITE2	Demande que la limite de 30 m <sup>2</sup> pour l'extension des bâtiments N 2.1 I3 soit assouplie et que le maximum d'emprise au sol soit proportionnel à la superficie de la parcelle avec un plafond autorisé. Par exemple pour une grande parcelle : 50 % avec un plafond de 100 m <sup>2</sup> .	La demande d'assouplissement de la règle des 30 m <sup>2</sup> pourrait modifier l'économie générale du projet de PLU	Au vu de la faible possibilité d'extension en matière d'emprise au sol en zone A et N (30m <sup>2</sup> ), il n'est pas opportun de surcharger la règle avec un maximum d'emprise au sol exprimé relativement à la surface de l'unité foncière (exemple 20%). Par ailleurs, la jurisprudence actuelle indique que l'extension mesurée d'un bâtiment ne peut excéder 30% de l'existant. L'exemple donné d'une augmentation de 50% de l'emprise au sol du bâti existant ne saurait correspondre à une extension mesurée. <b>Les règles concernant les possibilités d'extension des constructions existantes en zone A ont cependant été modifiées pour répondre aux remarques CDPENAF4 et DDT27. Elles ne l'ont pas été en zone N.</b>
L'HERMITE3	Demande que le secteur Vallée des Saules en UCb soit en zone N ainsi que les parcelles 1725, 1730, 1677, 1678	Je propose de ne pas modifier les zonages UCb et N	Ces secteurs correspondent à la définition de la zone U. en revanche, les possibilités de construction sur ces secteurs moins denses sont largement maîtrisées, notamment au travers de dispositions réglementaires de la zone Ucb et des dispositions graphiques des espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée au titre du L151-23 du CU et de la préservation des massifs boisés de plus de 100 hectares. <b>Pas de modification du PLU</b>
LABRY1	Conteste le règlement qui autorise la construction d'un pylône de 40 m de haut car cet équipement portera atteinte au paysage. Il demande que cette parcelle soit portée en espace boisé classé et donc la disparition de l'exception Np1.	La demande est contraire aux rapports de présentation du projet de PLU concernant les besoins d'équipement de la commune. Je propose de ne pas modifier le zonage	La zone N présente également un STECAL Np1 d'une surface de 1 600 m <sup>2</sup> qui servira à l'extension possible du Château d'eau, irrigant Adainville et les communes voisines, ainsi qu'à l'implantation d'une antenne-relais de téléphonie. <b>Pas de modification du PLU</b>
CADOT2	Concernant l'OAP de la ferme de la Noue, ils demandent : - que la partie du bâti portée comme « Autre bâtiment existant » sur le schéma de principe d'aménagement, qui est en fait un hangar, soit destinée à du logement afin de faire des logements plus grands. - que la cour soit attribuée à l'un des propriétaires afin d'éviter les conflits entre propriétaires	Concernant l'OAP, je laisse la commune répondre aux deux demandes	Le hangar a été distingué comme un "bâtiment destiné à accueillir des logements" et la mention "le bâtiment existant qui n'est pas destiné à accueillir du logement (le hangar) pourra accueillir des locaux communs à l'ensemble des logements" a été supprimée. L'orientation : "la cour, espace indivisible commun à tous les logements, devra être préservée" a été remplacée par : "la cour, espace commun à tous les logements, devra être préservée", laissant toute latitude aux scénarios de montage foncier. <b>Les OAP ont été modifiées</b>
CADOT3	Pour les Cônes de vue : Ils demandent que soient précisées les règles concernant les cônes de vue (où commence et où finit leur application) et la nature des interdictions. Ils estiment que leur nombre est excessif. Le cône de vue du Mesle empêche de planter des arbres. Le cône de vue du Bourg doit être supprimé car il gêne la construction d'un bâtiment agricole	Concernant les cônes de vue : Les article A 2.2 et N 2.2 me semblent répondre à la question d'ordre réglementaire. Je propose de ne pas modifier la position des cônes de vue qui ont toute leur utilité paysagère	Le règlement écrit traduit en effet les prescriptions qui s'appliquent au regard des dispositions graphiques positionnées sur le plan de zonage. Ces cônes de vue ont pour objectif de contraindre tout projet ayant pour effet de le réduire ou de le supprimer, au titre desquels la plantation d'arbre ou la construction d'un bâtiment agricole. Pour ce dernier point, l'espace agricole de centre-bourg a été classé en zone naturelle et non en zone agricole en poursuivant notamment le même objectif de préserver cet espace de constructions, même à vocation agricole. <b>Pas de modification du PLU</b>
CADOT4	Demandent que les parcelles en N au centre et à l'Est du centre bourg soit passées en A ainsi qu'au Nord- Est de la Jaunière	Concernant la modification du zonage N en A : La demande mérite d'être étudiée, elle rejoint les demandes des PPA	1 / Les parcelles au centre et à l'Est du centre bourg : les parcelles au centre et à l'Est du centre bourg étaient déjà classées en zone naturelle du POS (ND). Une modification a été opérée sur les parcelles n°19, 21 et 22 : 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. 2/ Les parcelles situées au Nord-Est de la Jaunière : ces parcelles étaient déjà classées en zone N au POS (ND). <b>Pas de modification du PLU</b>
CADOT5	La suppression des trames « Haies et alignements d'arbres à préserver » au Nord-Est du cône de vue à l'étang de Fréville ainsi qu'au Nord-Est de la Jaunière	Concernant la suppression des trames « Haies et alignements d'arbres à préserver » je propose de ne pas modifier le projet de PLU	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 carrefours et des alignements d'arbres tels que celui de l'église. <b>Pas de modification du PLU</b>
LE PARC	Pour la parcelle 1599, Monsieur et Madame LEPARC demandent qu'elle soit mise en Na comme la parcelle contiguë 1572	Je laisse la commune répondre à la demande	La parcelle 1599 n'est pas bâtie, contrairement à la parcelle 1572. De plus elle est assez largement concernée par la présence d'une zone humide et de boisements. <b>Intégration de la partie de la parcelle 1599 qui se situe en dehors de l'enveloppe de zone humide.</b>
VILLATTE1	Pour la parcelle A1476 secteur de la Grande Pièce, ils demandent des droits à construire pour loger un agriculteur ou simplement pour une destination habitat, si possible en créant une zone U, en constatant que les habitations de Condé sont très proches de leur parcelle	Je propose de ne pas modifier le zonage	Le hameau agricole chemin de la Tuilerie ne répond pas aux critères de définition de la zone U. Par ailleurs, la parcelle 1476 est non bâtie, située de l'autre côté de la route par rapport au hameau agricole, en limite d'EBC. Les habitations de Condé-sur-Vesgres se situent à 280 mètres de la parcelle. Les besoins liés au logement d'un agriculteur devra pouvoir trouver sa réponse dans le bâti existant et/ou dans le STECAL Na qui l'autorise et/ou dans un autre secteur de la commune qui l'autorise. <b>Pas de modification du PLU</b>
SEBE1	demande : • Concernant les espaces paysagers : Que les zones N soient traitées en y maintenant leur caractère naturel, sans tontes régulières, ni débroussaillages, ni soufflage des feuilles et ni intrants polluants. Le fauchage deux fois par an devrait suffire. Que le règlement édicte des règles en matière d'entretien et maintien des arbres. Qu'il y ait de nouveaux classements d'arbres à préserver : Le chêne situé sur la parcelle ZE 19, quasi à l'intersection des parcelles ZE 19 et ZE 25. Les deux chênes situés sur le chemin de terre qui se trouve à hauteur du N° 97 Route du Mesle (sur notre chemin d'accès)	Concernant les espaces paysagers, je propose que les éventuelles précisions soient incluses dans le nouveau titre « dispositions générales applicables en toutes zones ». Je laisse la commune apprécier la demande concernant les arbres à préserver	Le PLU n'a pas de droit ni de vocation à réglementer la gestion ou l'entretien des espaces naturels (tontes, débroussaillage, etc.), ni celle des arbres. Ces dispositions ne pourront donc pas être reprises en introduction du règlement. Concernant l'entretien des arbres, le code civil réglemente les cas des plantations mitoyennes. Les propositions de nouveaux classements d'arbres pourront être examinées par la commune. <b>Le règlement graphique a été modifié : trois arbres modifiés sur les références cadastrales / adresse citées.</b>
SEBE2	Demande, concernant les droits à construire, que les emprises au sol soient proportionnelles à la superficie des unités foncières et en particulier pour la zone UAH, elle soit portée à 30 % comme cela lui avait été promis lors de la concertation préalable	Concernant les droits à construire, je ne suis pas favorable à la modification des règles Uah	En zone Uah, l'emprise au sol est limitée à 15% de la surface de la partie de l'unité foncière au sein de la zone. L'emprise au sol autorisée est proportionnelle à la superficie de l'unité foncière. Cependant le coefficient de 30% est celui qui est retenu pour la zone UAb, dont les caractéristiques sont celles d'une plus forte densité et de plus petits terrains. L'objectif poursuivi est d'adapter les volumes à la taille des parcelles et à l'environnement dans lesquels ils s'insèrent. Les zones UAH sont situées en dehors de l'espace aggloméré du centre-bourg et à ce titre, présentent de plus faibles possibilités de densification. Le règlement favorise la densification par la production de maisons individuelles et oriente les programmes collectifs par la réhabilitation d'anciennes fermes. Un terrain de 1000m <sup>2</sup> représente une possibilité de 150m <sup>2</sup> d'emprise au sol. <b>Pas de modification du PLU</b>

Référence	Observations du public	Avis du Commissaire enquêteur	Modifications du PLU apportées entre l'arrêt et l'approbation suite aux réponses de la collectivité
MONTIS1	Madame Myriam de MONTIS possède 1,88 ha en zone N, et demande la possibilité d'obtenir des droits à construire pour une annexe supplémentaire sur de « grands terrains » en zone N 10, route de la Boissière	Je propose de maintenir le règlement en l'état	Le règlement de la zone N autorise 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> . Le projet devra se conformer aux dispositions du règlement. <b>Pas de modification du PLU</b>