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^{er} 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 1er 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.

t R 151-2 du Code de l'Urbanisme précisent que le rapport de présenta 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 autrews 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.»

SOMMAIRE

10

PARTIE I - ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

1 LES CAPACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

I. LEG GARAGIERIGIQUEG DO TERRITOTRE	
Le contexte supra-communal1	1
Des entités paysagères issues du socle topographique et hydrologiques1	2
Les moteurs de développement urbains de la commune1	
Les chiffres clés pour comprendre Adainville1	16
2. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT A HORIZON 203019	
Les quatre phénomènes de «consommation» de logements1	9
2.1.1 Le renouvellement urbain2.1.2 Le desserrement démographique2.1.3 L'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants	
Bilan des quatre phénomènes à horizon 20302	21
Hypothèses prospectives sur les quatre phénomènes à horizon 2030	21
Bilan des quatre phénomènes de consommation de logements pour un maintien de la population	
horizon 2030	
Hypothèses de développement pour l'accueil d'une nouvelle population à horizon 20302	24
3. REPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS A CREER	
Consommation foncière sur les dix dernières années	
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés2	:8
3.2.1 Les potentiels au sein du tissu urbanisé 3.2.2 Le potentiel des fermes	
Les sites de projets encadrés par des OAP3	32
PARTIE II - JUSTIFICATIONS DU PADD ET DES OAI	P
1. JUSTIFICATIONS DU PADD ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES 36	
2. JUSTIFICATIONS DES OAP	8
L'OAP «secteur»5	U

PARTIE III - MOTIFS DE DELIMITATION

I. LA UEN	IUMINATIUN ET LA DELIMITATIUN DES ZUNES	
	Les zones urbaines	55
	Les zones à urbaniser	57
	La zone agricole	58
	La zone naturelle	59
2. LES EV	OLUTIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE 60	
	Les zones urbaines	
	La zone à urbaniser	
	Les zones agricoles et naturelles	
	Tableau des surfaces	67
3. LES AU	ITRES ELEMENTS GRAPHIQUES68	
	Les emplacements réservés	
	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	
	Les éléments participant à la trame bleue	
	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
	RTIE IV – JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABL TIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT	
	La prise en compte de l'évolution de la législation	
	Illustration des règles d'implantation applicables	
	Intégrer la démarche environnementale	
	Assurer le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bourg et des hameaux Encadrer le développement des extensions récentes	
	Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale	
	Encadrer la réhabilitation du bâti rural	
	Protéger les lisières des massifs boisés	
		90
2. JUSTII	FICATION DES REGLES APPLICABLES97	
	Les occupations et utilisations du sol	
	Les règles communes à l'ensemble des zones	101

PARTIE V - ARTICULATION AVEC LES REGLES SUPRA-COMMUNALES

	LE SDRIF	AVEG	MPATIBILITE	1. COI
111	LE PDUIF	AVEC	MPATIBILITE	2. CO
113	LE SDAGE	AVEC	MPATIBILITE	3. CO

PARTIE VI - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

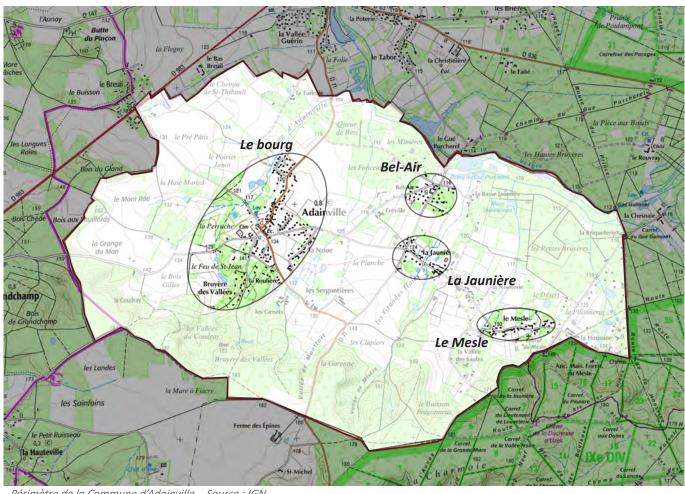
1. Incidences sur la topographie et la geologie	117
2. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS	118
3. Incidences sur le paysage urbain et le cadre de vie	120
4. INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU	122
5. Incidences sur l'energie et la qualite de l'air	
6. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS	
7. RISQUES NATURELS	
8. SYNTHESE	

PARTIE VII - INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

PARTIE I ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

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 : 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 béné 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 a de le me e en compa é avec la loi SRU et ses décrets d'applica ainsi que la loi Urbanisme et habitat, les lois Grenelle I et II et la loi ALUR. Les poursuivis par la commune et inscrits dans la délibéra de prescrip de révision du PLU du 10 octobre 2014 sont de:

- Préserver le caractère rural de la commune et maintenir la voca ole du territoire,
- Préserver le patrimoine bâ ommune ainsi que les zones naturelles et fores
- Perme e une év modérée de la popula et diver e de logements avec le souhait d'accueillir une popula
- Intégrer les exigences du développement durable (cons HQE...) par une économe des espaces, éa erts.

1.1. Le contexte supra-communal



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

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

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

En 2009 a été un programme d' paysagères et de ges de l'espace. Ce plan iden Adainville comme faisant de l'en é «lisière fores e», qui concerne le sud-est de l'intercommunalité.

Le bourg d'Adainville est iden comme un «bourg à voca purement résiden 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 a stratégique et pr du développement francilien et de préserva es sociaux et environnementaux à l'horizon 2030.

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

- Promouvoir davantage de solidarité er contre l'étalement urbain

- Faire face aux muta vironnementales

- Préparer la tr onomique, sociale et solidaire

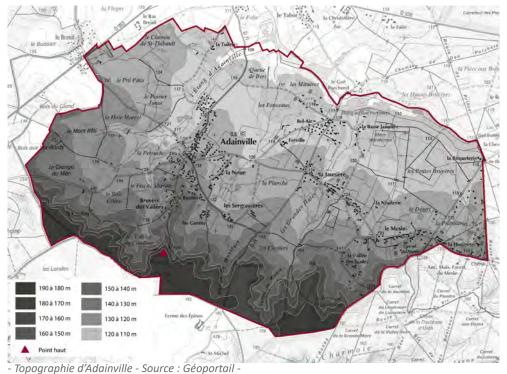
- Faire du dé taire une préoccupa aménagement et de développement.

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

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

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

1.2. Des entités paysagères issues du socle topographique et hydrologique



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

La vallée de la Vesgre entaille le plateau avec de larges

Adainville se situe en limite des coteaux du massif fores t.

Le point le plus haut, qui a eint 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

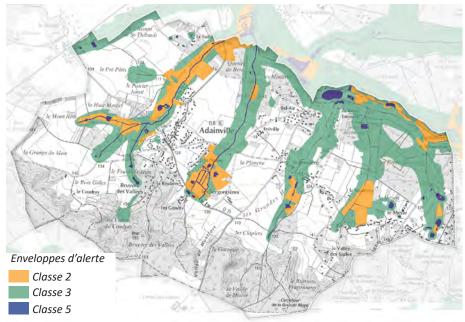
0 220 500 m

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

La commune d'Adainville est inscrite dans le bassin versant de la Vesgre, a t de l'Eure. La commune est traversée par 4 pe ruisseaux qui se je ent dans ce cours d'eau longeant la limite communale nord.

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

Les zones humides et le risque inondation



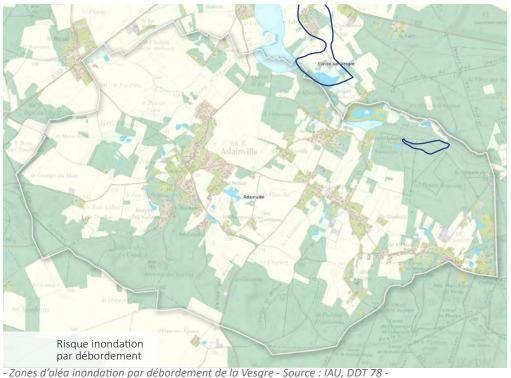
- Enveloppes d'alerte potentiellement humides à Adainville - Source : DRIEE Ile-de-France, 2010, Carmen -

Des zones humides présentes le long des rus et de la Vesgre sont iden

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.

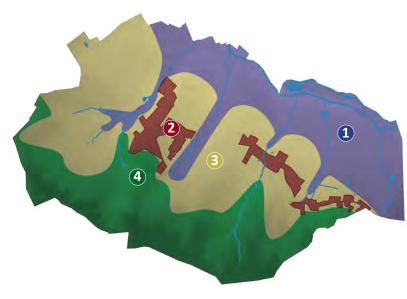




Malgré le riche réseau hydrographique, le risque inonda est limité sur la commune. Aucune crue n'a été enregistrées à ce jour.

Seul le nord de la commune, où la Vesgre longe la limite communale, est concernée par un risque d'inonda débordement. Une seule habita est impactée par le risque. Adainville est concerné par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 portant délimita du périmètre des zones à risque d'inonda 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.

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.

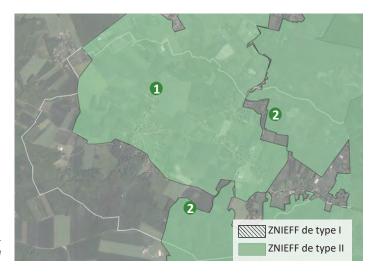
4 Forêt sur le coteau

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 fores s accueillent une e et une faune jus t leur caractérisa en tant que ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunis et 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 :

FR1112011 - « Massif de Rambouillet et zones humides proches » - ZPS rela e à la Dir e Oiseaux - 17 110 ha

FR1100796 - « Forêt de Rambouillet » - SIC rela e à la Dir e Habitat - 1991 ha

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

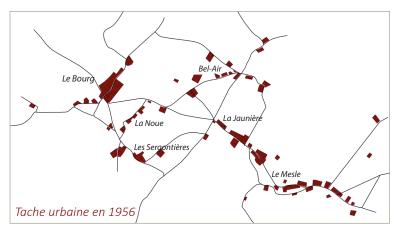
- Périmètres Natura 2000 à proximité d'Adainville - Source : INPN



1.3. Les moteurs de développement urbains de la commune

Un territoire historiquement agricole

LE DÉVELOPPEMENT DE CORPS DE FERMES LE LONG DES VOIES



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

> Formes urbaines héritées

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

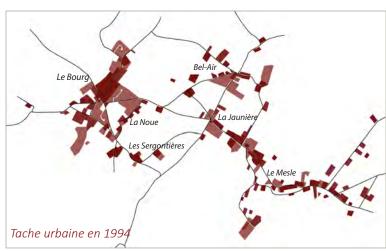
Le bâ agricole est un patrimoine à préserver. De nombreuses fermes sont aujourd'hui réhabilitées et d'autres présentent un poten de réhabilita

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



Le développement périurbain de la seconde moitié du XXème siècle

LE DÉVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES



- > Implanta des habita s en milieu de parcelle et densité peu importante
- > Des espaces publics dont la qualité varie

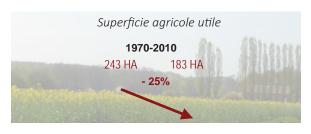


> Formes urbaines héritées

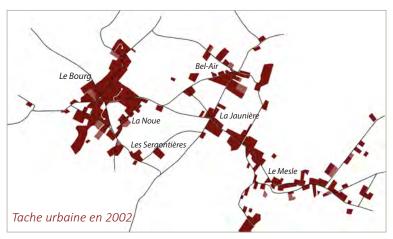
Un fort développement démographique et urbain est dans les années 60 et se poursuit jusque dans les années 90. Entre 1975 et 1990, la popula Adainville double.

Plusieurs sements voient alors le jour en extension et au sein du bourg. Se pose la ques du vieillissement homogène de ce parc et de sa popula

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



LE DÉVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES

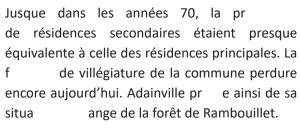


> Formes urbaines héritées

En parallèle des opéra d'ensemble, s'est opéré un développement au coup par coup de l'urbanisa le long des voies, engendrant une quasi-con é bâ entre Le Mesle et La Jaunière.

Depuis le milieu des années 90, le rythme de cons a sensiblement ralen La popula es e période.

Une fonction de villégiature qui perdure



Ce e proximité a également au développement de l' é 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

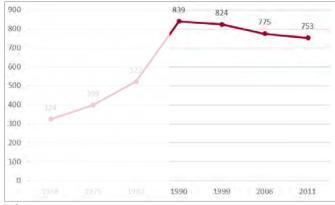
Les Sergontières Le Marie Tache urbaine en 2010

Un essoufflement de la dynamique périurbaine

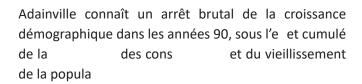
Seuls 14 logements ont été construits entre 2003 et 2012 (Source : Sitadel). Ce e pr de logements s'est principalement réalisée par le comblement de dents creuses.

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.

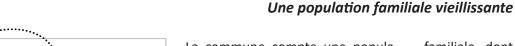


- Évolution de la population de 1990 à 2011 - Source : INSEE RP2011 -



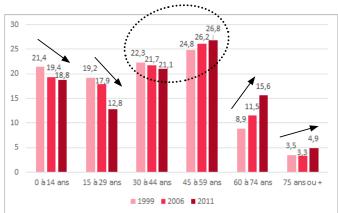
Au cours des deux dernières décennies, le solde naturel est faible mais toujours , du à une baisse des naissances.

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



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

Ce e tendance s'explique par le non renouvellement accueillie dans les de la popula ts durant les années 70 et 80, et par un accueil limité de jeunes ménages.



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

66,3 68,3 50 40 ^{23,3} _{21,3} 20 10 0.7 1,3 1 pièce 3 pièces 5 pièces ou plus

■ 2006 ■ 2011

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

Une offre en logements à diversifier

Cet accueil limité de jeunes ménages trouve sa source dans un parc de logement peu diver presque exclusivement composé de maisons individuelles, avec une faible pr de pe et moyens logements et de logements loca s.

Adainville n'est ainsi pas considéré comme a pour les jeunes ménages en recherche de primoaccession ou de loca

Cittànova

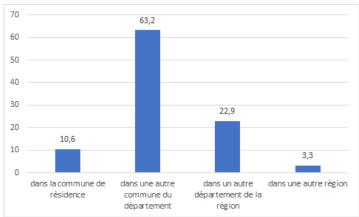
Une dynamique économique résidentielle à conforter

> 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 pr socioprofessionnel de la popula

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

Une e se démarque néanmoins : la consultance et la vente à distance. Le développement de ces és économiques «dématérialisées», perme ant de limiter les déplacements, nécessite cependant une amélioration de la couverture téléphonique et numérique.



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

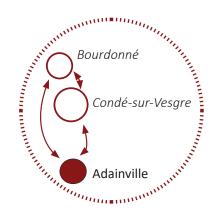
Adainville est en situa périphérique des grands lieux d'équipements et de services à l'échelle départementale et intercommunale. Ce e dépendance aux pôles de commerces et de services engendre des motorisés importants et une forte dépendance à la voiture, l' e en modes de déplacement alterna s'étant peu développée.

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

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



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



2. LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT À HORIZON 2030

2.1. LES QUATRE PHÉNOMÈNES DE «CONSOMMATION» DE LOGEMENTS

Il n'y a pas de corréla directe entre la consomma de logement et l'év de la popula Quatre phénot à la consomma c de logements nouvellement construits :

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

L'analyse de ces variables perme a de comprendre comment ces phénomènes ont touché la commune durant la période 2006-2011 a d'éme e des hypothèses pr es à horizon 2030. Ces quatre variables perme ent 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

ľév Le renouvellement du parc prend en considéra des cons aussi bien sous l'angle de leur état (des insalubrité) que sous celui de la voca (changement de des des bâ ts). En e et, parallèlement à la cons de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés ou a ectés à un autre usage. La situa inverse peut également se produire : un bâ agricole demeurant vacant est transformé en résidence correspondent au renouvellement du parc qui in principale. Ces deux situa sur les besoins en termes de logements.

Le renouvellement peut être calculé par la érence entre les logements construits (données SITADEL) et l'év 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 (+4) : l'augmenta du parc a été supérieure au nombre de logements construits. 4 bâ ts a ecté à un autre usage ont a priori été transformés en logements entre 2006 et 2011.

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

2.1.2. Le desserrement démographique

Le desserrement des ménages es

20

aille moyenne des ménages.

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

Le desserrement implique la cons

ements toujours plus importante pour loger une popula

ale.

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 popula

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

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

- l'a é touris erritoire ;
- l'installa amilles dans la maison de villégiature à la retraite ;
- l'év alité...

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 é du marché et perme e aux habitants d'une ville de changer d'habita s besoins.

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

Cependant, l'importance du parc de logements vacants dans une commune est te. L' du parc de logements provoque une r du nombre de logements vacants. Au contraire, une e abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmenta 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'associa de ces quatre phénomènes permet d'évaluer le «point-mort» c'est-à-dire le nombre de logements perme ant de répondre aux besoins endogènes, à savoir, la consomma de logements par le desserrement, le renouvellement et l'év 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 popula xistante.

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

Or seuls 6 logements ont été commencés sur ce e période, la popula 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 r

tre:

- les logements créés
- la popula
- le foncier mobilisé pour répondre aux besoins résiden

Pour construire ce e il faut pouvoir es quelles in vont avoir les quatre phénomènes décrits précédemment. Les év ns et l'ampleur de ce e in dépendent en grande de tendances socio-économiques qui échappent aux possibilités d' des élus. Il existe néanmoins des leviers d' 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 pour la période 2006-2011, il est proposé de considérer le renouvellement comme nul dans les hypothèses de développement.

En revanche, une de l' de logement pourra être réalisé via une mobilisa du bâ existant par le projet de PLU.

2.3.2. Estimation du desserrement démographique à horizon 2030

Les scénarios pr s 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 es

ailles de ménages :

- 2,45 personnes/foyer : taux bas es tune dimin de la taille des ménages (prenant en compte la tendance au vieillissement important de la popula

- 2,5 personnes/foyer : taux haut es tune dim mesurée de la taille des ménages, en lien avec «la de cy ts 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 augmenta du parc vacant. Sur 19 ans, il est es 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'hypothèses d'un parc incompressible de résidences secondaires, il est proposé de retenir une moins forte d'ici 2030. Sur 19 ans, il est es 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 DESSER- REMENT BASSE (2,50 personnes/ménage)	HYPOTHÈSE DE DESSERRE- MENT HAUTE (2,45 personnes/ménage)
Renouvellement	0	0
Desserrement démographique	7	13
Év des logements vacants	4	4
Év des résidences secondaires	-4	-4
Point mort (nombre de logements nécessaires au main	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 2013 a de perme e le main

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

Lors de l'élabora du projet territorial de la commune, trois scénarios ont été t proposés aux élus a d'es ements :

- Main de la popula : ce e hypothèse s'appuie sur une pr de logements de 0,6 logements/
- Niveau préconisé par PLH : ce e hypothèse s'appuie sur les s de créa de logements dictés par l'ancien PLH pour les communes rurale soit 1 logement/an. N.B : Le nouveau PLH est en cours d'approba
- Croissance perme ant d'a eindre le niveau de popula a eint dans les années 90 : ce e hypothèse s'appuie sur une créa ements

	BESOINS EN LOGEMENTS ET EN FONCIER			
	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3	
	Main de la popula-	Orienta de l'an- cien PLH	Niveau de popula a eint dans les an- nées 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	
	Evol	aphique 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 théoriqu	ues en foncier	
4 LOGS/HECTARE (CONSOMMATION 10 DER- NIÈRES ANNÉES)	Env. 2,1 ha	Env. 3,5 ha	Env. 14,0 ha	
10 LOGS/HECTARE (LOTISSEMENT DÉVELOP- PÉS DANS LES ANNÉES 80)	Env. 0,8 ha	Env. 1,4 ha	Env. 5,6 ha	
20 LOGS/HECTARE (DENSITÉ SOUVENT IMPO- SÉ PAR LES SCOT) - Hypothèses de développement initiales - Sour	Env. 0,4 ha	Env. 0,7 ha	Env. 2,8 ha	

⁻ Hypothèses de développement initiales - Source : Cittànova -

	SCÉNARIO RETENU
	Croissance modérée de la popula
RYTHME DE LOGEMENTS ANNUEL	3 log/an
BESOINS EN LOGEMENTS INDUITS DE 2016 À 2030	42 logements
Ev aphique d'après 2 hypo	thèses 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 fo	oncier
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
- Hynothèses de développement retenue - Source : Cittànova -	

⁻ Hypothèses de développement retenue - Source : Cittànova -

Les élus se sont prononcés pour une intermédiaire entre le scénario 2 et 3, nécessitant une pr de logements avoisinant 45 logements sur 15 ans. Cela nécessiterait une pr annuelle d'environ 3 logements pour un accueil de popula 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 présenta des PLU doivent, depuis la loi ALUR, intégrer une analyse de la capacité de a et de muta de l'ensemble des espaces bâ ainsi qu'une analyse de la consomma d'espaces naturels, agricoles et fores s au cours des dix dernières années.

Selon le scénario de développement choisi, une croissance de 3 logements par an nécessiterait la créa d'environ 42 logements à horizon 2030, et la mobilisa d'environ 4,2 ha dans l'hypothèse d'une densité de 10 log/ha. Le poten iden dans le cadre de l'analyse de muta du des espaces bâ est supérieur à ce besoin foncier. Néanmoins, l'analyse de capacité de a montrera que tous les poten ne pourront être mobilisés dans le cadre du PLU.

3.1 consommation foncière sur les dix dernières années

Une analyse de la consomma d'espace entre 2002 et 2010 avait été t réalisée dans le cadre du diagnos erritorial. L'analyse de la consomma oncière est ici mise à jour.

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

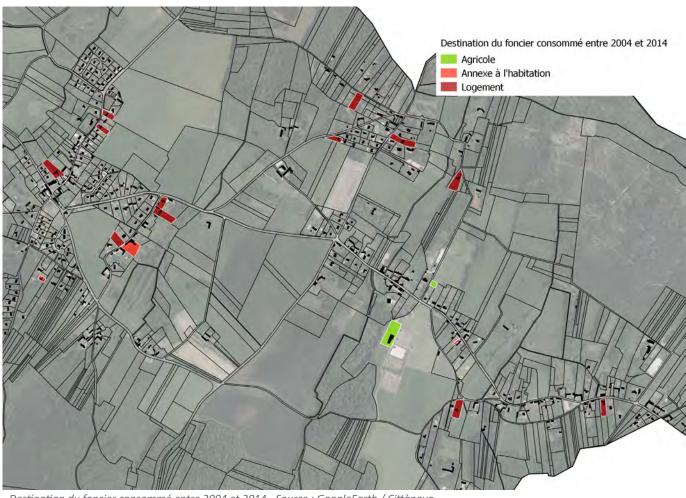


- Foncier consommé entre 2004 et 2014 - Source : GoogleEarth / Cittànova -

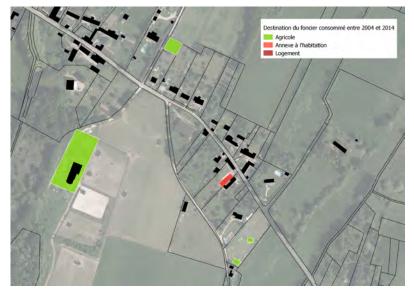
Au total, entre 2004 et 2014, ce sont 3,69 ha qui ont été consommés, toutes des onfondues.

La majorité de ce foncier a été consommée à des consommés à des ts agricoles.

de l'habitat. Néanmoins, plusieurs secteurs ont été



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

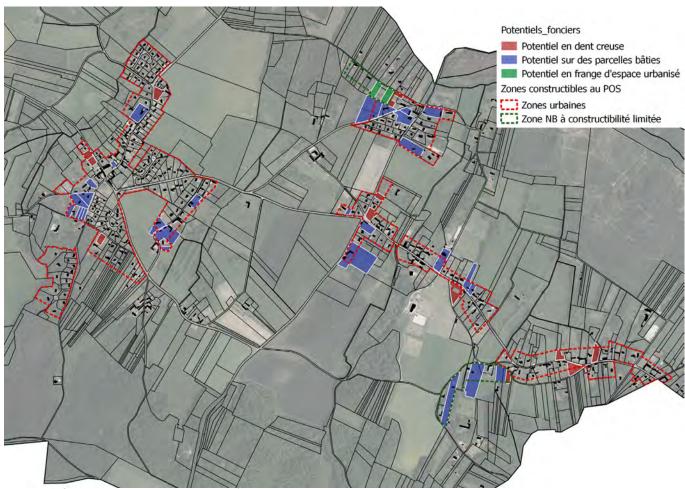


- > 4 secteurs ont été consommés à des de l' é agricole.
- Ce e consomma représente une surface totale d'environ 6 200 m².
- > 12 secteurs ont été consommés a de créer un logement.
- représente une surface Ce e consomma totale de 2,6 ha.
- > 3 secteurs ont été consommé a de perme e la réalisa d'annexes ou d'extensions à l'habita xistante.
- Ce e consomma représente une surface totale d'environ 4 300 m².

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 présenta du PLU doit analyser la capacité de a et de muta de l'ensemble des espaces bâ en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les qui favorisent la a



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

L'analyse de la capacité de a s'appuie sur la a suivante : les poten en dents creuses, les poten sur de grandes parcelles déjà bâ et les poten en frange d'espace urbanisé. Ont été pris en compte dans la dé en veloppes cons

Ce sont au total 43 poten onciers qui ont été iden

Sur ces 43 poten 13 sont des poten en dent creuse, 28 sont des poten sur des parcelles déjà bâ et deux sont localisé en frange d'espace urbanisé.

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



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

• 13 poten aient être mobilisés à court terme,

4 poten aient mobilisés à moyen terme,

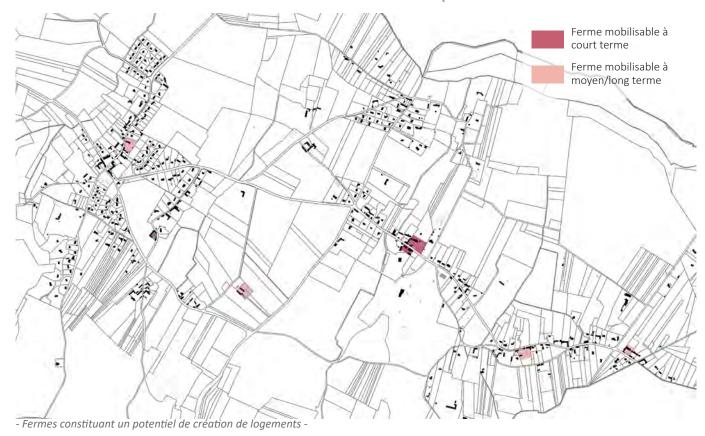
• 26 poten aient être mobilisés à long terme.

Au regard de ce e es il est possible de dire que le poten 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 poten n' ont pas des produits immobiliers adaptés aux jeunes ménages, popula que la commune souhaite accueillir.

e complémentaire à ce e devra donc être proposée dans le cadre du PLU.

3.2.2. Le potentiel des fermes



Plusieurs fermes ont été iden sur le territoire comme pouvant être réhabilitées a d'accueillir de nouveaux logements. Ce poten a été évalué en f de la possibilité de mobiliser ces fermes à court ou long termes mais également en f aille, de la nature des bâ ts.

Pour chaque ferme, 3 scénarios ont été réalisés en se basan érents types d'occupa

- Grande propriété: une grande propriété composée d'annexes et d'un ou deux logements de f
- Logements : scénario se basant sur la pr ements la plus importante
- é économique : accueil d' ouris

A de ce e première analyse, il est r un poten en logements maximum (scénario 2) de 28 logements. Cependant, ce poten n'est pas t dans sa globalité puisqu'il n'est pas mobilisable à court terme pour la majorité des fermes et du fait de la situa aines fermes.

Ainsi, suite à une première analyse des érents scénarios, les poten ont été croisés avec les enjeux de territoire s en logements de la commune, les capacités de sta t et le type d'assainissement.

3 typologies de ferme se dis t:

- les fermes du bourg qui du fait de leur situa 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 ques du sta t sera primordiale : les deux fermes de la Jaunière et la ferme du Mesle
- les fermes isolées dont l'év sera à maîtriser : les fermes des Sergon es et la ferme de la Route du Mesle



- Fermes constituant un potentiel de création de logements -

Il ressort de ce e seconde analyse un poten en logements maximum d'environ 24 logements. Il est à noter que tous ces poten de réhabilita 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
Fermes propices à un renforcement	Ferme de la Noue (6 log max)	Ferme de la Grande Rue (6 log max.)	2 fermes 12 log max
Fermes dont la reconversion est à encadrer	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
Fermes isolées à maintenir		Ferme de la Chesnaie (1 log max) Fermes des Sergon es (1 log max)	2 fermes 2 log max
TOTAL	3 fermes 13 log max	4 fermes 11 log max	7 fermes 24 log max

Ce poten 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 créa 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 réhabilita ermes
- Les secteurs de projet dans le bourg

Ces secteurs de projets font l'objet d'orienta aménagement et de programma t

d'adapter le foncier mobilisable aux besoins en logements iden 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 urbanisa a d'accueillir une e en logements diver en vue d'accueillir de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages. Ces fermes ont été dis ante :

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

Le PLU fait r ermes 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 m². Sa situa stratégique jus la créa importante de logements au sein des bâ ts existants composant le corps de ferme (env. 6 logements). Cela nécessitera la réhabilitades bâ ts, notamment les hangars implantées le long de la Grande Rue. L' de ce projet est de créer de pe 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 m². Sa situa stratégique jus la créa rela ement importante de logements au sein des bâ ts existants composant le corps de ferme. Cela nécessitera la réhabilita de la majorité des bâ ts. La récep é maximale du site au sein du bâ 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 m². Sa situa au sein d'un hameau non desservi par l'assainissement autonome jus l'encadrement de la créa de logements dans le corps de ferme. Ce dernier est composé de plusieurs annexes implantées le long de la voie. La majorité des bâ ts nécessitent une réhabilita pour pouvoir accueillir de nouveaux logements. La récep é maximale du site au sein du bâ 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 m². Sa localisa à proximité d'un site patrimonial et de boisements humides jus l'encadrement de la créa de logements au sein des bâ ts existants composant le corps de ferme. Tous les bâ ts nécessitent d'être réhabilités pour pouvoir accueillir un logement. La récep é maximale du site au sein du bâ 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 m². Sa localisa au sein d'un hameau non desservi par l'assainissement autonome jus l'encadrement de la créa de logements dans le corps de ferme. Ce dernier est composé d'un bâ t faisant aujourd'hui de logement et d'un bâ t de type hangar. L'ensemble des bâ ts nécessitent une réhabilita pour pouvoir accueillir des logements. La récep é maximale du site au sein du bâ 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 m². Sa localisa excentrée et sa proximité avec le massif boisé jus une limita en termes de créa de logement au sein du corps de ferme. A l'excep de l'actuelle habita les bâ ts nécessitent d'être réhabilités pour pouvoir accueillir un logement. La récep é maximale du site au sein du bâ 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 Sergon es. Le site est d'une surface de 5 100 m². Leur localisa isolée et l'absence d'assainissement c jus t une maîtrise et une limita dans la créa de logement au sein des corps de ferme. Les bâ ts principaux composant la ferme située au nord jouent aujourd'hui le rôle d'habita La récep é maximale du site au sein du bâ 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' a t 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 m², la récep é du site est es 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 s de prot de l'environnement établis au niveau interna (protocole de Kyoto), au niveau communautaire (traité de Lisbonne) et na (Grenelle de l'environnement). Ainsi, le PADD, s'appuyant sur l' L 151-5 du Code de l'urbanisme vise la prot 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 aux t».

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

- e contre le changement clima
- La préserva ersité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les généra
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- Une dynamique de développement suivant des modes de pr t de consomma esponsable.

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

Les orienta ont été dé par les élus et s'appuient sur les constats et enjeux iden lors de la réalisa du diagnos t des ateliers avec la popula enus le 2 octobre 2015.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orienta se combinent a d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour conducteur, mixité, qualité urbaine, préserva de l'environnement et équilibre territorial. Elles sont organisées en trois axes théma

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 AXE 1.1. RENOUER AVEC UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE JEUNES **FAMILLES** l'OAP Cadre «Ferme» et notamment les orienta sur les fermes à renforcer (ferme de la Noue et ferme de la Grande Perme e l'installa de jeunes familles sur la commune rue) prévoient la créa logements sociaux et/ou interre foncière et immobilière adaptée à leurs à travers une médiaires via la réhabilita du bâ existant (ferme de la besoins et à leurs moyens. e créée au coeur du bourg d'Adain-Grande rue). Ainsi, l' ville est des airement aux jeunes ménages. Le règlement des zones UA et UC permet l'év des besoins d'habitat pour une An su existant, en autorisant dans tous les cas (même si l'empopula vieillissante, en favorisant l'adapta prise au sol maximale est a einte) la créa d'annexes et logements e s résiden xistants. d'extension dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Le bâ d'intérêt patrimonial a été iden graphique. Il est à préserver au e du L151-19 du Code Soutenir le développement de la villégiature lorsqu'elle ne de l'Urbanisme. Le chapitre 5 du e V du règlement préconcurrence pas l'installa de résidents permanents, cise les ons es auxquels ces bâ notamment en ant des possibilités d'év adaptées doivent se conformer. Ces mesures ne tendent pas à au bâ trimonial et aux maisons plus isolées. le bâ patrimonial mais à perme e son entre et son év en cohérence avec ses caractéris architecturales. 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 Perme e une reconversion qualita e des anciennes fermes en cohérence avec leur situa leur taille, leur leur intérêt patrimonial et des possibilités de con desserte et d'assainissement : lors du diagnos Les fermes iden territorial font l'objet de l'OAP Cadre «Ferme» qui précise le nombre de - Ferme du bourg propice à un renforcement, logements maximum pouvant être accueillis dans les an-- Ferme de hameau dont la reconversion doit être ciens corps de ferme. et pr aux possibilités Ce e récep é prend en compte la localisa la con d'assainissement et de desserte, et la sensibilité paysagère et environnementale de gura - Ferme isolée à maintenir. chaque ferme. Déterminer en f de ces critères les des possibles et dimensionner le poten en logement ou en Les règles d'implanta et d'emprise au sol des zones UA Favoriser la créa de nouvelles maisons sur des parcelles et UC tendent à perme e la créa de nouvelles maiou des espaces inters au sein de l'enveloppe sons sur les parcelles non bâ ou faiblement bâ tout bâ du village et des hameaux, en l'encadrant pour prendre en prenant en compte les caractéris urbaines des en compte les sensibilités paysagères et environnementales. sus concernés.

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'évolu des secteurs d'urbanisa dif- fus.	Les qua s 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' «espaces jardinés de tr paysagère à cons ité limitée». Au sein des espaces jardinés de tr paysagère, l'emprise au sol est limitée à 5% de la surface repérée de ce e manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure.		
Dé une vision à long terme pour la ferme de la Grande Rue et les parcelles enclavées associées, per- me ant un renforcement cohérent du centre-village a	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 a onserver ce poten ochaine échéance. Il est prévu la créa de 6 logements sur le secteur via la réhabilita erme.		
Perme e la créa d'une opéra de quelques logements au coeur et en périphérie du centre-bourg pour déployer une e adaptée aux jeunes familles.	Un secteur de projet a été iden et classé en zone à urbaniser a de proposer des produits immobiliers intermédiaires pouvant convenir à de jeunes ménages (secteur d'OAP).		
Favoriser à travers les du PLU une diver- a du parc en termes de taille de logement et de terrain, de statut d'occupa t de situa	Les faibles emprises au sol ées dans les zones urbaines vont perme e la créa de pe terrains, e aujourd'hui peu proposée sur le commune. Par ailleurs, les logements créés via le secteur d'OAP et la réhabilita des fermes vont également venir compléter l' e en logements de la commune.		
AXE 1.3 - DIMENSIONNER LE POTENTIEL DE CRÉATIC DE LA COMMUNE	DN DE LOGEMENT EN COHÉRENCE AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL		
Accroître légèrement la pr 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 réhabilita des		
Viser pour cela la créa de 3 logements par an, (soit un d'environ 30 nouveaux logements durant le temps du PLU).	fermes perme ont d'a eindre la créa d'environ 25 à 28 logements à horizon 2030. Une analyse des poten és foncières a été réalisé dans le cadre du PLU. Le poten iden apparaît supérieur au besoin en loge-		
Adapter le poten de cons é à cet objec- , en intégrant l' de la réalisa de cer- taines possibilités.	ments induit par le scénario de développement de la commune. Cela s'explique par l' concernant la réalisa de certaines possibilités.		
Favoriser une cons emps.			

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE		
AXE 2.1 - PROTÉGER LE MASSIF FORESTIER, ARRIÈRE	E-PLAN PAYSAGER DE LA COMMUNE		
Préserver le massif fores de Rambouillet et les autres boisements remarquables de la commune.	La massif de Rambouillet et les boisements remarquables classé en forêt de prot ont été classés en zone N et en EBC. La limite du massif de plus de 100 ha est ée au règlement gra- phique.		
Favoriser la conn é de la trame arborée en main- tenant 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 iden au règlement gr e du L151-23 du CU.		
Protéger les lisières du massif, tout en limitant l'enfrichement, en veillant à une tradaptée avec les espaces urbains et agricoles.	La délimita du massif de plus de 100 ha s'appuie sur les données transmises par l'Etat et a été précisée a de protéger l'intégrité des grands espaces naturels lorsque ceux-ci étaient e vement boisés. Elle reprend la trame des espaces boisés classés. Les secteurs où il est souhaitable de er contre les dynamiques d'enfrichement n'ont pas été intégrés dans la délimita du massif, comme cela est le cas au sud et à l'est du bourg. L'ensemble du périmètre de prot de la forêt est inclus dans le massif. Les sites urbains cons (SUC) ne sont pas concernés par la lisière de 50 m de prot du massif boisé de plus de 100 ha. Les zones urbaines et les zones à urbaniser sont considérées comme des SUC.		
AXE 2.2 - METTRE EN VALEUR LE RÉSEAU DES MILIEU	UX HUMIDES, PREMIER PLAN PAYSAGER DE LA COMMUNE		
Préserver les ruisseaux, les fossés et leurs abords tout en limitant l'enfrichement. Me e en valeur le patri- moine bâ el que le lavoir du Mesle.	Les cours d'eau et les espaces en eau ont été iden au règlement graphique au e du L151-23. Leurs abords sont protégés : aucun aménagement ou cons ne peut être réalisé dans un rayon de 5 mètres.		
Redé les contours des espaces bâ pour mieux prendre en compte les zones humides et assurer une tr vec ces milieux sensibles.	La dé de la zone UCa au niveau du t 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.		
Me e en place une prot stricte pour les mi- lieux humides les plus remarquables ainsi que les zones inondables.	ides les plus remarquables ainsi que les ègles de prot ones humides.		

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE			
AXE 2.3 - MÉNAGER GLOBALEMENT LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE À TRAVERS UN URBANISME MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACE				
Modérer la consomma d'espace agricole, naturel et fores en limitant à 5% l'extension des espaces urbanisés de la commune à horizon 2030.	La limita de l'extension des espaces urbanisés à été ée par le SDRIF a de protéger les espaces naturels et agricoles. d'a eindre cet , la commune a privilégié la a notamment par la réhabilita de fermes anciennes (OAP cadre «Ferme») mais également par l'urbanisa d'une dent creuse dans le centre-bourg (secteur d'OAP).			
Veiller pour cela à une op des espaces de projets, tout en maintenant des formes cohérentes et des espaces de respiraau sein du village notamment la pièce agricole inscrite dans le bourg.	Le secteur de projet est localisé dans le bourg, concentrant les équipements communaux. Les formes urbaines promues dans l'OAP secteur visent à s'accorder avec le urbain dans lequel le projet s'insère (logements mitoyens, légers retraits à la voie, etc).			
Prendre en compte la valeur agronomique et écologique des terres dans le choix des espaces cons U.	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 habita			
Maintenir les coupures d'urbanisa entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou boisements. Éviter la créa de nouveaux points bâ déconnectés de l'urbanisa notamment au niveau des nouvelles implanta agricoles.	Les coupures d'urbanisa 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. Le règlement des zones A et N demande que les cons et installa liées et nécessaires aux exploita agricoles soient implantées à proximité de bâ ts agricoles existants et sur l'exploita limiter leur impact sur les corridors écologiques que représentent les milieux naturels et agricoles.			
AXE 2.4 - INTÉGRER LES ÉVOLUTIONS DE L'E PAYSAGE COMMUNAL	AXE 2.4 - INTÉGRER LES ÉVOLUTIONS DE L'ESPACE BÂTI DANS LES PERCEPTIONS PROCHES ET LOINTAINES DU PAYSAGE COMMUNAL			
Prendre en compte dans les choix urbanis et architecturaux les vues depuis les points hauts et les entrées de village/hameaux.	Le document graphique iden des cônes de vue à préserver au e du L151-23 au niveau de l'entrée est du bourg et sur le coteau en limite de boisement car ant des per e sur le bourg. En zone A et N, le règlement précise à l' 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».			
Accompagner les occupa du sol de pres- crip adaptées à leur ampleur et à leur per- cep é.	L' 2.2 de l'ensemble des zones demande que «les cons et installa par leur situa leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter a einte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conserva des per es monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectur			
Maintenir une tr qualita e entre les jardins et les espaces naturels et agricoles.	d'assurer une tr qualita e entre les jardins et les espaces naturels et agricoles, des «espaces jardinés de tr paysagère à cons é limitée» ont été délimité dans les fonds de jardin des zones UC.			

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 fruis, arbres ornementaux) ont été iden sur le document graphique et sont à préserv e du L151-23.		
l'entrée nord du bourg par des aménage- ments paysagers tout en prenant en compte l'en- jeu de ruissellement des eaux pluviales.	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' L151-23 du Code de l'Urbanisme. La présence de zones humides est également sur le zonage. En la zone UCa, située en entrée de ville, et qui concerne le sement de l'Etang, a été taillée très près des habita ne permettant pas une extension du site.		
AXE 2.5 - FAIRE VIVRE LE BÂTI ET LES NOYAUX AN SOUCIEUSE DE LEUR INTÉGRITÉ PATRIMONIALE	CIENS DE LA COMMUNE EN LEUR PERMETTANT UNE ÉVOLUTION		
Accompagner par un règlement adapté l'év des s historiques et du bâ ancien de la com- mune, tel que les corps de fermes, les murets, etc	Le règlement de la zone UA a été élaboré a de perme e une inser- des nouvelles cons cohérente avec les caractéris du ancien (alignement aux limites sépara es ou à la voie, im- planta ensoleillement, mitoyenneté, etc.).		
Protéger les bâ ts les plus remarquables tout en donnant des marges d'év ou de reconversion adaptée.	Le bâ ancien présentant un intérêt patrimonial a été repéré au do- cument graphique au e du L151-19. Le règlement écrit développe des règles à l' 2.2 pour l'interven sur ce bâ an-		
Veiller globalement au main des murs et autres éléments architecturaux patrimoniaux par des intégrant les besoins d'év de	cien. Il est par ailleurs précisé que «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». Les murs en meulières les plus remarquables, notamment ceux déli-		
l'espace bâ	mitant la cour des corps de ferme, ont également été repérés au zonag e du L151-19.		
Prendre en compte dans les choix urbanis et architecturaux la proximité des monuments embléma de la commune, en 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'intégra ysagère et urbaine.		
Maintenir le caractère paysager des routes structu- rantes, tel que la Route du Mesle, en veillant à un traitement qualita es.	L' 2.2 de l'ensemble des zones encadre le traitement des clôtures. Il précise que «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 motivées en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne».		

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE		
AXE 2.6 - GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE			
Autoriser l'urbanisme contemporain et novateur en termes de performances énergé tout en restant compa avec les caractéris de l'environnement bâ	L' 2.2 de l'ensemble des zones présente un paragraphe spé- aux performances énergé et environnementales. Il y est précisé que «les constructions nouvelles, extensions, réhabilita- tions 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 préconi- sations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements».		
Limiter l'imperméabilisa des sols et garan l'in a des eaux de pluie à la parcelle à travers le règlement.	L' 2.3 des zones UA, UC demande qu'un pourcentage d'espace de pleine terre soit maintenu en cas de cons (25% en zone UAb, 50% en zone UAh, 30% en zone UCa et 50% en zone UCb). Au sein des espaces jardinés de tr paysagère, l'emprise au sol admissible est limitée à 5% de la surface repérée sur l'unité foncière. Par ailleurs, le e V demande 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 domes-		
Prendre en compte le risque de feux de forêt et d'incendie. Prévoir des emplacements pour des réserves incendie.	tiques, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.» L' 3.1 de toutes les zones imposent que les terrains sur lesquels des cons verront le jour doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et prot civile. De plus, le règlement ne permet aucune cons à moins de 50 mètres du massif boisé de plus de 100 ha ainsi qu'à moins de 15 mètres des espaces boisés classés.		
Poursuivre les en faveur du tri en intégrant ce e dimension dans l'aménagement.	L' 3.1 du règlement de l'ensemble des zones intègre un par graphe dédié à la collecte des déchets. Il demande que les voi créées ou perme ent l'accès des véhicules de collect aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux cons Les locaux et emplacements des aux stockage des déchets ovront être dimensionnés pour perme e le tri et faciliter la collect des déchets. L' 2.2 de l'ensemble des zones demande que «les édicule containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la concepti pour les constructions neuves et intégrés de manière satisfaisan Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite».		

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			
Maintenir au coeur du bourg un ensemble de bâ - ments et d'espaces publics, structurés autour de l'école. Mener à bien le projet de can scolaire et ré à l'usage des espaces libérés. Préserver le coeur d'îlot con à l'école a de ne pas entraver le f onnement actuel et futur du pôle d'équipements.	Le projet de can olaire est en cours.		
Rechercher l'améliora de l' de ces lieux publics, par exemple à travers des réamé- nagements ponctuels ou la créa de nouveaux chemins sécurisés.	Plusieurs espaces publics et carrefours vont être réaménagées avec l'assistance d'Ingéniery, agence du Conseil départemental des Yvelines. 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 a de r arrefour entre ces deux voies.		
Faciliter le f onnement intercommunal de ces lieux et le développement de nouvelles approches «transcommunales», notamment par le biais du réseaux de liaisons douces.	Le réseau de chemins ruraux a été répertorié au règlement gra- phique au e du L151-38. A ce e, le chemin rural du Chemin de la Tuilerie, perme ant de relier le bourg à Condé-sur-Vesgre a été protégé.		
Intégrer dans la concep des espaces publics du centre village la possibilité pour les marchands - nérants de s'installer ponctuellement.	I I A NATKING TAICANT TACA A LACOIA ROLITA DIL MIACIA NALIT ACCIDILIT DAG		
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»			
Rechercher des moyens d'améliorer les liaisons vers Condé-sur-Vesgre et Houdan, en lien avec les stratégies de structura tercommunale.	I phidile all Adil 151-3x A ce A le chemin ritral dil Chemin de		
Faciliter le covoiturage et l'accès aux transports publics autour du centre-village.	Le parking de l'école est adapté et dimensionné pour accueillir de covoitureurs.		
Améliorer la sécurité et la pra é des liaisons entre le bourg et les hameaux de la Jaunière, du Mesle et de Bel Air.	La sécurité des liaisons entre le bourg et les érents hameaux et écarts sera améliorée grâce à une ges ta t.		
Rechercher les améliora possibles du réseau des chemins de randonnées et autres sen s de ballades, notamment au niveau des possibilités de développemen ertes par le PLU.	Le réseau de chemins ruraux a été répertorié au règlement gra- phique au e du L151-38. A ce e, le chemin rural du Chemin de la Tuilerie, perme ant de relier le bourg à Condé-sur-Vesgre a été protégé.		

AXE 3 / UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCÉE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE	
AXE 3.3 FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE LOCALE À LA CROISÉE D'UN TERRITOIRE RURAL ET DE DYNAMIQUES FRANCILIENNES		
Perme e le confortement des és agricoles sur la commune, notamment celles liées à l'élevage équin et à la pension de chevaux.	Les és agricoles pourront se développer en zones agricole et naturelle à c que les cons et installa liées et nécessaires aux exploita agricoles soient compa avec les milieux environnants et en limiter les nuisances. Par ailleurs, en zone naturelle, la voca et la taille des cons devront être compa avec la proximité des milieux naturels et urbains, assurer une intégra paysagère et être jus au regard de de subs aisonnables.	
	Par ailleurs, l' 2.1 des zones A et N précise que «les bâtiments agricoles de types abris pour chevaux ne devront pas dépasser une surface de plancher de 15 m², à raison d'une densité maximale de 1 abri par hectare».	
Prendre en compte dans l'aménagement le poten- à venir des communica s numériques, en privilégiant le développement des zones les mieux desservies et en facilitant le télétravail et le travail à domicile.	boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est inter-	
Favoriser le main et le développement de l' - sanat en perme ant au sein du bâ les - tés de pe e échelle compa s avec la proximité des habita	Les zones UA et UC autorisent les cons à usage d' t et de commerce de détail à con que soient prises les disponécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compa avec le voisinnage, et dans la limite de 100 m² en zone UC.	

2. JUSTIFICATIONS DES OAP

Les Orienta s d'Aménagement et de Programma (OAP) sont un d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les s du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles perme ent en pard'encadrer les futurs projets en dé t les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à me e en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement dé

t L151-7 du code de l'urbanisme.

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.»

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'Orienta Aménagement et de Programma

- * 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 -

Ce e OAP cadre a été mise en place a de protéger le bâ existant tout en assurant leur réhabilita Ce e OAP e des règles concernant la reconversion du bâ existant en limitant les possibilités a de conserver l'aspect extérieur des anciennes fermes. Elle e également des règles de sta t.

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

Elle dis ois situa érentes :

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

Elle a pour d'encadrer la reconversion du bâ ancien tout en favorisant sa réhabilita notamment en ant des règles précises mais peu contraignantes. Est ainsi autorisé la réalisa d'ouvertures nouvelles, du moment que ces dernières soient cohérentes avec les caractéris typologiques du bâ t. Les surévéla et les extensions sont également autorisées sous réserve d'une bonne intégra dans la c de la façade.

La structure même des corps de fermes, f t 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 mutualisa des accès est également incitée.

2.2 L'OAP «SECTEUR»

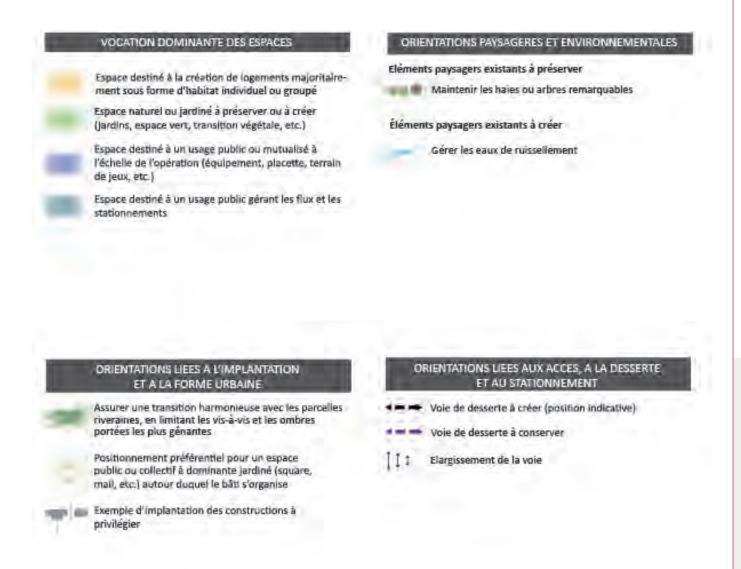


- Localisation des secteurs soumis à OAP Cadre -

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

Un échéancier prévisionnel associé à ce e OAP permet de r dans le temps l'ouverture à l'urbanisa du secteur de projet.

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



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 m² Densité : Entre 7 et 10 log/ha

Réceptivité du site : Environ 4 logements

Échéancier prévisionnel :



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 habita 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.

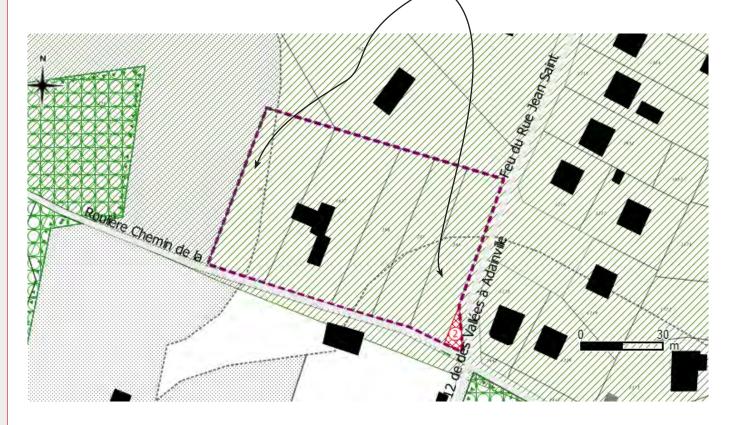
L'OAP permet également d'encadrer le projet situé dans un secteur aux sensibilités environnementales relevées par la présence d'une Znieff de type II sur l'intégralité du site. Il est également situé dans la bande de protection de 50 mètres des lisières de Massifs boisés de plus de 100 hectares (SDRIF).





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 s réglementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux s en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part pour répondre dans leur organisa t leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

L'étude approfondie du urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces inters vacants a été déterminante dans le choix d'urbanisa La commune a souhaité perme e un développement mesuré du territoire, en facilitant l'accès aux jeunes ménages. Pour cela, un des s du PLU est de diver autant que possible le parc de logements, notamment via la réhabilita des fermes et la mobilisa de dents creuses au sein du bourg, tout en préservant les qualités paysagères et patrimoniales du territoire.

La délimita des érentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des érentes formes urbaines et occupa erritoire communal.

1.1 LES ZONES URBAINES

La zone UA correspond au historique du bourg et des hameaux de la Jaunière et du Mesle. Deux secteurs ont ar présentant des sensibilités paysagères et environnementales dis été dé es:

- torique du bourg
- **UAh** torique de la Jaunière et du Mesle

La zone UA est prioritairement des à une voca résiden et aux és compa et complémen-Les règles associées à la zone UA ont pour taires de ce e voca de perme e l'év progressive et diver du bourg et des hameaux tout en préservant leurs caractéris chitecturales, urbaines et patrimoniales propres.

La créa de deux secteurs se jus par les érences de densité de ces historiques. Le bourg étant des à recevoir une ca plus importante que les hameaux qui ne présentent aucun équipement et qui ne sont pas desservis par l'assainissement c

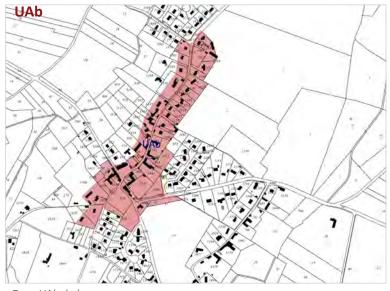
La délimita de la zone UA s'appuie sur une distance de 40 mètres par rapport au milieu de la voie, traversant parfois certaines parcelles. Des ajustements ont été réalisés sur certains secteurs a intégrer l'intégralité des parcelles.

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 entr torique.

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

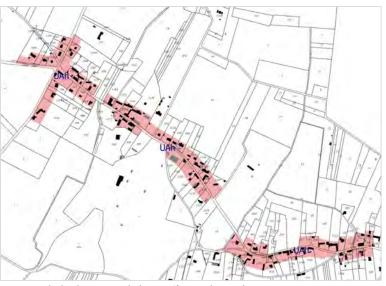
La zone UAh s'étend de part et d'autre de la Route du Mesle. Les coupures d'urbanisa à La Jaunière et entre la Jaunière et le Mesle ont été maintenues.

ancien situé au bout de la Route du Le Mesle (à l'est de la route de la Chesnaie) a été classé en zone UAh au regard de la densité du - Zone UAh des hameaux de la Jaunière et du Mesle t de son caractère cons



Zone UAb du bourg

UAh



La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires de la commune, sous la forme de ts ou de développe-La zone UC est prioritairement des ments à une voca résiden et aux és compa et complémentaires à ce e voca principale. Les règles associées à la zone UC ont pour de perme e un renforcement modéré du bâ a tout en préservant leurs caractérispaysagères. Contrairement à la zone UA, la zone UC intègre généralement l'intégralité des parcelles concernées. Deux secteurs aux caractéris urbaines dis es ont été dé

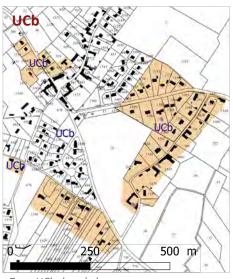
- pavillonnaire sous forme de UCa: ment situé dans le bourg pouvant êtr
- UCb: pavillonnaire sous forme desaire l'objet d'un renforcement modéré.

Le secteur UCa comprend le t 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 poten fonciers mais pourront faire l'objet d'une év а d'assurer l'adapta de ce à l'év οn de sa popula

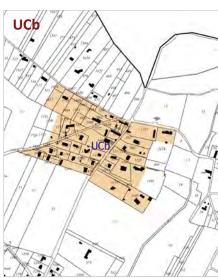
Le secteur UCb intègre les zones de développement dents creuses sont inscrit



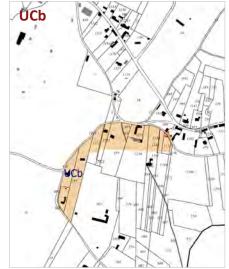
du bourg, de Bel Air et de la Vallée des Saules. Plusieurs



- Zone UCb dans le bourg -



Zone UCb à Bel Air -



- Zone UCb à la Vallée des Saules -

Les secteurs classés en UCb sont loca- Le lisés en frange du bourg. La zone UCb de l'écart de Bel-Air ont été classés Saules dans la con intègre le d'autre de la rue de la Noue ainsi que le développement pavillonnaire de la au POS en zone NB, a également été coups route du Mesle datant des années 70. intégré car plusieurs projets sont e et, plusieurs permis ont été dépo-Le développement au coup par coup actuellement en cours sur les dents sés sur les dents creuses aujourd'hui du Chemin des Roulières a également creuses présentes le long de ce e observables. L' été classé en zone UCb, de même que voie. L' ceux de la route du Breuil.

ancien et celui plus récent Le secteur développé de part et en zone UCb. Le développement inscrit en zone NB au POS, a été est d'achever l'urba- l'urbanisa nisa e zone.

de la Vallée des é du Mesle, de la rue des Minières, classé classé en zone UCb au regard des présents sur la zone. En est d'achever de ce e zone tout en encadran а

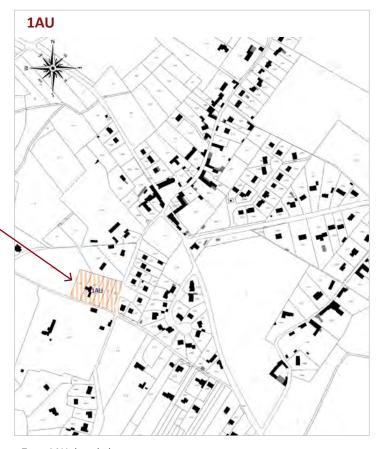
1.2 LES ZONES À URBANISER

La zone 1AU correspond à un secteur non urbanisé des à l'accueil de nouvelles cons sous la forme d'un aménagement d'ensemble visant à s'intégrer dans un contexte bâ récent à dominante pavillonnaire. La zone 1AU est prioritairement des à une voca résiden et aux és compa et complémentaires de ce e voca

Conformément aux ns de l' R151-20 du Code de l'Urbanisme, la zone 1AU est uniquement encadré par les Orienta Aménagement et de Programma

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 a 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.

Ce e zone est à protéger en raison du poten agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est des aux cons et installa nécessaires à l'exploita agricole et aux services publics ou d'intérêt С . Elle peut perme e sous c la diver de l' é des exploita agricoles et l'extension а de habita xistantes.

Ont été classées en zone A des terres agricoles ées non concernées par l'urbanisa ainsi que des habita isolées.

Elle comprend un sous-secteur Ap, correspondant à l'espace é en coeur de village, protégé en raison de sa sensibilité paysagère. La parcelle agricole enclavée dans le bourg entre la route des Sergon es 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 cons et installa liées et nécessaires aux exploita agricoles. Sont également autorisés l'aménagement et l'extension mesurée des habita existantes dans la limite d'une augmenta de l'emprise au sol de 30 m². La surface de plancher totale après travaux (bâ t existant et extension) ne pourra excéder 200m². La créa de locaux annexes à l'habita est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.



- Zone agricole -

1.4 LA ZONE NATURELLE

La **zone N** est une zone naturelle et fores e, 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 esthé historique ou écologique, soit de l'existence d'une é fores e, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend un sous-secteur Na, correspondant aux exploita existantes au sein de la zone N:

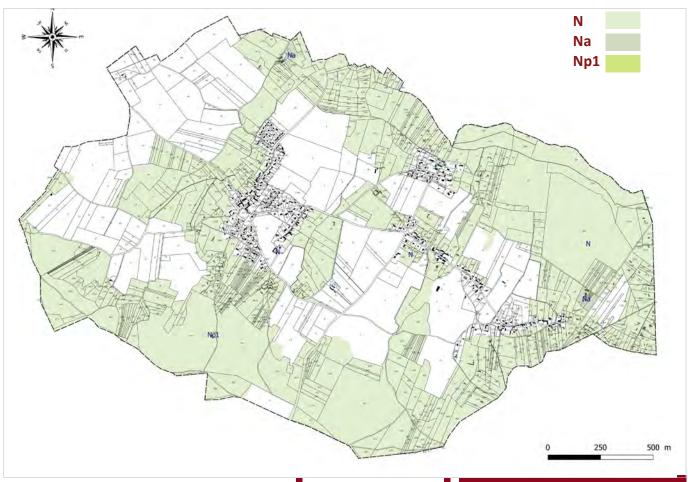
- Ferme Rondoux, route de la Chesnaie
- Ferme Le Parc, route de la Tuilerie

Tout comme en zone agricole, dans l'ensemble de la zone N, l'aménagement et l'extension mesurée des habita existantes ainsi que la créa de locaux annexes à l'annexe sont autorisés. Les extensions sont limitées à 30m² d'emprise au sol maximum. Les annexes sont limitées à 30m² et doivent se faire dans un rayon maximum de 20 mètres par rapport à l'habita ésente sur la parcelle.

Sont autorisés sous c les installa et c ons liées aux exploita fores es. Les installa liées aux exploita agricoles sont autorisées en zone N à c que leur voca et leur taille soient compaavec la proximité des milieux naturels et urbains, qu'elles assurent une intégra paysagère et qu'elles soient jus egar s

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

La zone N présente également un STECAL Np1 d'une surface de 1 600 m2 qui servira non seulement à l'extension possible du Château d'eau, irrigant Adainville et les communes voisines, ainsi que pour l'implanta 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 voca d'habitat, d'és, d'équipements ou de loisirs où les équipements existants ou en cours de réalisa ont une capacité te pour répondre aux besoins des cons es.

Dans le POS approuvé le 23 novembre 1977 e

t été recensées :

- Une zone urbaine UA correspondant au centre aggloméré tr
- Une zone urbaine UG réservée aux habita tées isolément ou en bande ;
- Une zone urbaine UH réservée aux habita tées isolément.

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

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

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

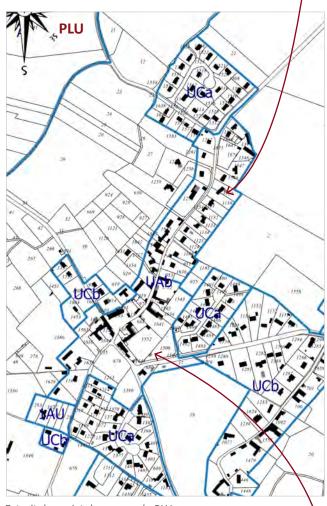
de limiter les divisions parcellaires en second rand dans le bourg, la zone UA a été délimitée selon un principe de distance par rapport au milieu de la voie (40 mètres), découpant ainsi parfois des parcelles. La zone UAb du PLU est ainsi plus réduite que la zone UA du POS.

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 con é du bâ torique et est pr a egard de sa localisa



- Extrait du zonage du POS -

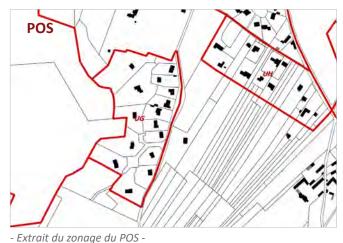
La zone UAb du projet de PLU intègre les propriétés situées à proximité immédiate de la mairie puisque ce secteur possède un poten en a de limiter la réalisa d'habita donnant sur la Route de Grandchamp non desservie par l'assainissement c , les fonds des parcelles donnant sur ce e voie n'ont pas été 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 c s 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 à la centralité du bourg.

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

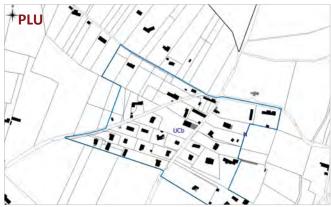


- Extrait du projet de zonage du PLU -

Le ement de Bruyère des Vallées était classé au POS en zone NB, autorisant la créa de nouvelles habita sous c regard de son caractère boisé et déconnecté du bourg, il a été fait le choix de classer ce secteur en zone N, limitan a eur aux seules annexes et extensions des cons xistantes.

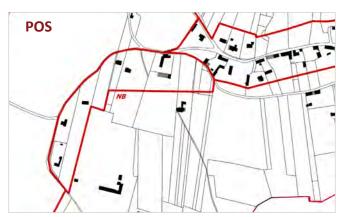


- Extrait du zonage du POS -

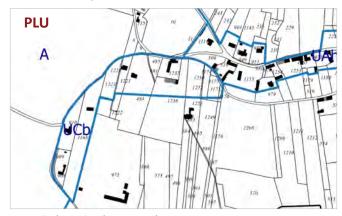


- Extrait du projet de zonage du PLU -

Le secteur s de la rue des Minières était classé au POS en zone NB, zone cons qu'il n'était pas prévu de renforcer. Le secteur a, dans sa est, été basculé en zone UCb, des au bâ pavillonnaire diffus dans le but de perme e le comblement des dents creuses en premier rang uniquement. de limiter la a de la ouest, ce e dernière a été classée en zone N.



- Extrait du zonage du POS

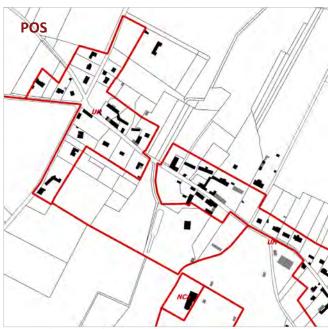


- Extrait du projet de zonage du PLU -

La même logique s'applique sur le secteur de la Vallée des Saules, en con é du Mesle, qui était auparavant classé en zone NB. Le site a été basculé en zone UCb a de perme e la réalisa des projets en cours dans les dents creuses. Néanmoins, des espaces jardinés de tr paysagère à cons é limité ont été délimités dans les fonds de parcelles a d'encadrer l'urbanisa e.

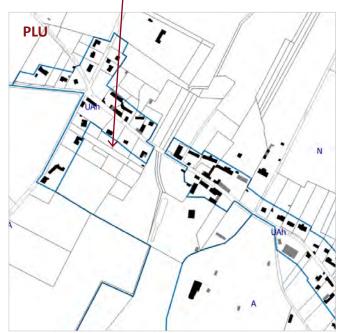
> Permettre l'évolution du tissu historique des hameaux tout en encadrant leur développement en fonction des sensibilités paysagères et environnementales

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'urbanisa 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 bâ située en extension de l'enveloppe urbaine et localisée à proximité d'une zone humide.



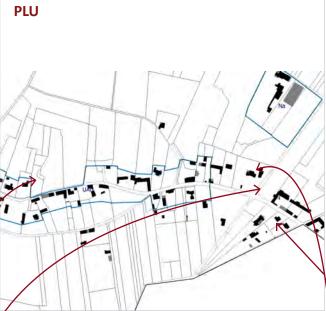
- Extrait du projet de zonage du PLU -

A l'inverse, un bâ t agricole auparavant classé en zone agricole NC du POS a été basculé en zone UAh a de perme e l'éventuelle reconversion du bâ t.



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'inter avec la route de la Chesnaie est conforté grâce à un classement en zone N.



Extrait du projet de zonage du PLU -

Les habita 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

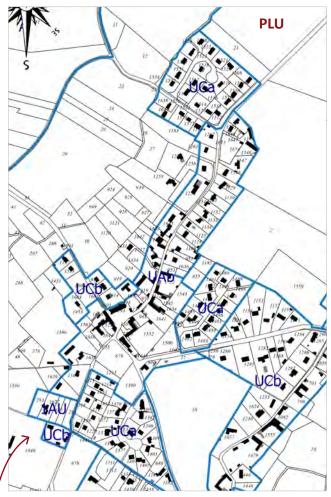
> Permettre le renforcement du bourg par la mobilisation de dents creuses et le renouvellement de parcelles bâties



- Extrait du zonage du POS -

Une grande propriété ayant fait l'objet d'un découpage parcellaire peu f nel a été classée au PLU en zone à urbaniser 1AU a de perme e la réorganisa du site et ainsi d'assurer la desserte des futures habita depuis la rue du Feu Saint-Jean. En e et, la con a actuelle du parcellaire demande un accès aux lots depuis le Chemin de la Roulière qui n'est pas desservi par l'assainissement c .

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



- Extrait du projet de zonage du PLU -

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 ce e parcelle sont issus d'un enfrichement (thuya notamment) et ne sont pas remarquables.

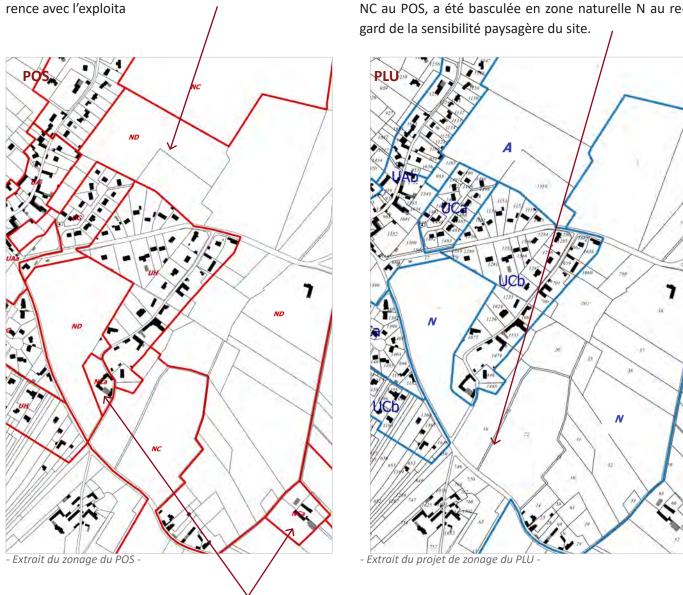
Les cons présentes à l'ouest de ce secteur 1AU ont été classées en zone UCb du fait de leur caractère cons

2.3 LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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

Les espaces és situés à proximité immédiate du bourg et qui était inscrits en zone ND au POS ont été basculés en zone A au PLU pour une plus grande cohé-

La prairie humide localisée le long de la route des Sergon es et rant une per e 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.



La ferme de la Noue, celles des Sergon es et le centre équestre de la Jaunière Sud étaient classées au POS en zone NCa dédiée aux cons liées et nécessaires aux és des exploita agricoles. Du fait de l'évolute de l'applica UR, le projet de PLU ne détoure plus ces bâ ts agricoles.

Une zone NCp avait également été délimitée au niveau de la ferme des Sergon es et du centre équestre de la Jaunière a autoriser les poulaillers mobiles. Ces secteurs n'ont pas été maintenus au PLU.

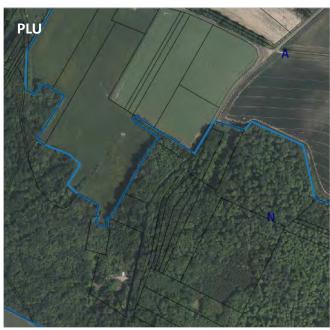
> Prise en compte de l'avancée du massif forestier

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





- Extrait du zonage du POS -



- Extrait du projet de zonage du PLU -



- 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
Total Zones Urbaines POS (arrondi)	62	Total Zones Urbaines Projet de PLU	53	-9
NC	287	А	256.2	LC7 2
NCa	2	A	356,3	+67.3
NCp	5	Ар	4,7	-0.3
ND	658	N	601.3	-56.7
NB	E 4	Na	3.3	-1.9
IND	5,4	Np1	0,2	-1.9
Total Zones Naturelles/ Agricoles POS (arrondi)	957	Total Zones Naturelles/ Agricoles Projet de PLU	966	+9
TOTAUX POS	1019	TOTAUX PLU	1019	0

3. LES AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

3.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'inscrip d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain, des à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d' ompa vec sa des e.

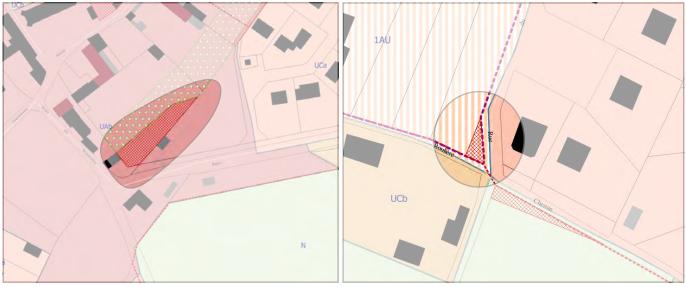
A noter que les propriétaires d'un emplacement réservé inscrit dans le PLU peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, me e la c é ou le service public en demeure d'acquérir on terrain qu'il soit bâ ou non, conformément aux de l' L221-3 du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements réservés perme ent de prendr es 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 m²	Commune
2	Élargissement d'un carrefour	56 m²	Commune
3	Élargissement d'une sente et paysagement à 2m50	1 271 m²	Commune
4	Créa , d'une réserve incendie et d'un espace paysager	2 807 m²	Commune
5	Élargissement d'un carrefour et paysagement	531 m²	Commune
6	Bâ t public et espace paysager	731 m2	Commune

> Localisation des emplacements réservés

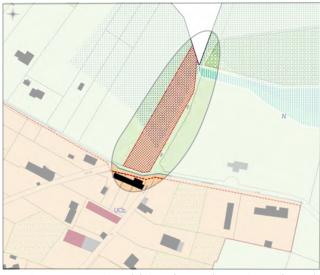


- Emplacement n°1 destiné à l'extension des équipements publics -

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



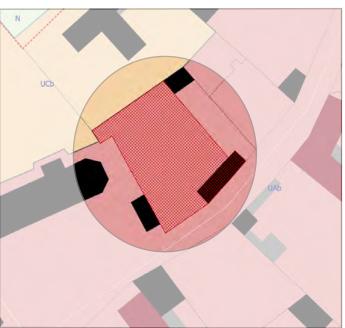
- Emplacement n°3 destiné à l'élargissement d'une sente -



- 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 iden dans le règlement graphique au e du L151-23. Ces cônes de vue ont pour de préserver les dégagements visuels vers le bourg et plus lièrement le clocher de l'église.

L' 2.2 des zones A et N précisent qu'à l'intérieur des cônes de vue à préserver au e 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

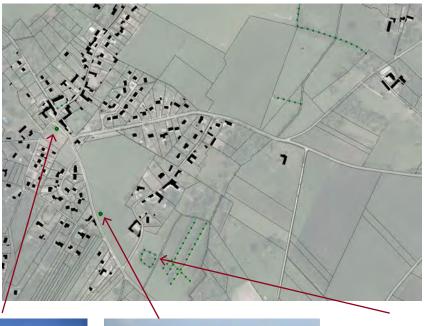
Les arbres isolés, alignements d'arbres et haies iden dans l'état de l'environnement car t à la trame arborée et bocagère de la commune ont été iden au règlement graphique au e du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ont ainsi été repérés de la végéta ripisylve, des haies bocagères, des arbres isolés annonçant des carrefour et des alignements d'arbres tels que celui de l'église.

e 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

de limiter l'imperméabilisa des sols dans les fonds de jardins et les divisions parcellaires en second rang des propriétés inscrites en zone UCb, des espaces jardinés de tr paysagère à cons é limitée ont été délimités.

La trame d'espace jardiné de tr paysagère répond à la méthodologie de dé énérale:

- 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 cons paysagère (vue un espace de tr depuis une route, tr avec un espace boisé, etc.) ou un espace patrimonial

La délimita de la prot 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.



- Espaces jardinés de transition paysagère à la Vallée des Saules

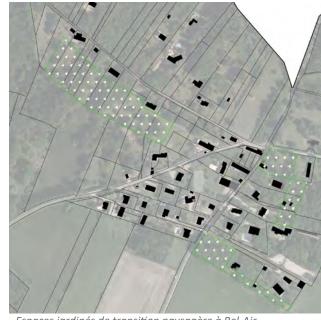
paysagère ont également été délimité a de protéger le massif boisé de 100 ha Des espaces jardinés de tr non protégé par des espaces boisés classés.

Au sein de ces espaces, il est à 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 m² et une hauteur au point le plus haut de 3,5 m."

Est également e 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 dans le bourg Route du Mesle -



- Espaces jardinés de transition paysagère à Bel-Air

Cittànova

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

de limiter l'extension de l'urbanisa 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" à été délimité. D'une surface de 3 271 m2 ce e protecpermet 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 àľ 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 m² et une hauteur au point le plus haut de 3,5 m."



Est également au e 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

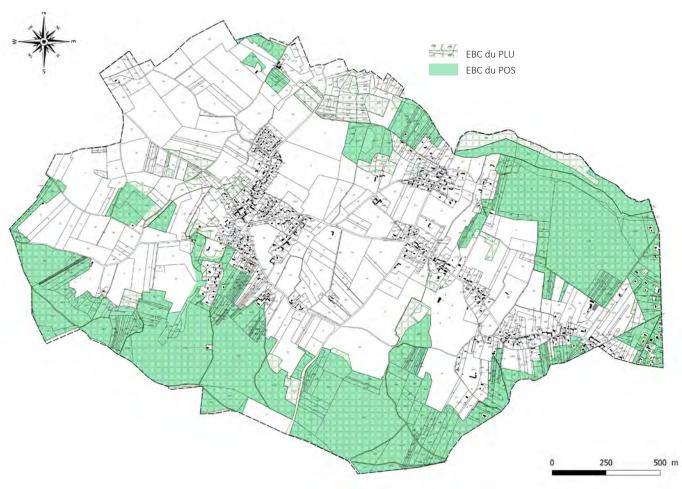
L' L130-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut «classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime fores , enclos ou non, a enant ou non à des habita Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des planta d'alignements. Le classement interdit tout changement d'a ecta ou tout mode d'occupa du sol de nature à comprome e la conserva ot éa ts».

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 prot té classé en EBC.

En dehors de la forêt de prot les boisements humides, répertoriés dans les enveloppes poten t humides de la DRIEE de classe 1 et 2, ont été détourés et ne son e 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 détourées et ne sont pas dis boisements humides, a aciliter la ges

au e des EBC, même si elles présentent des ompa é 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'inscrip s boisés permet de les protéger.



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



Situés au sein ou en con té du massif boisé, des secteurs ont été classés en EBC dans un souci de cohérence avec la réalité du terrain et a otéger 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 cons s, à l'exclusion des bâ ts à des agricole, toute nouvelle urbanisa ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares».

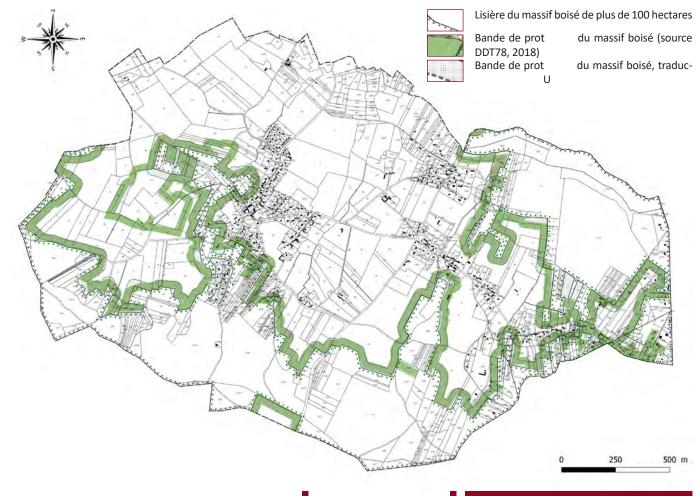
DÉLIMITATION DU MASSIF BOISÉ DE PLUS DE 100HA ET DE LA BANDE DE 50 MÈTRES DE LA LISIÈRE

Le règlement graphique e les limites du massif boisé de plus de 100 ha et la bande de prot de 50 mètres de la lisière à des éléments fournis par les services de l'Etat. Les limites du massif ont été précisées a de protéger l'intégrité des grands espaces naturels, lorsque ceux-ci étaient e ement boisés, en cohérence avec la réalité du terrain. La délimita reprend ainsi généralement la trame des espaces boisés classés. Les secteurs où il est souhaitable de er 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 délimita .

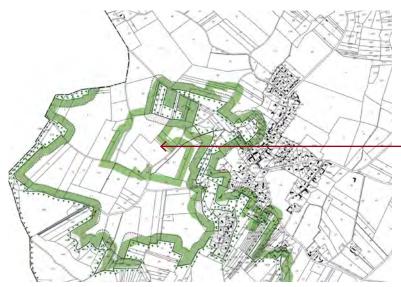
DÉFINITION DES SITES URBAINS CONSTITUÉS

Le règlement écrit dé omme suit les Sites Urbains Cons

- Les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) sont considérés comme en dehors des sites urbains cons L'interdicde toute nouvelle urbanisa s'y applique et le règlement n'y autorise que des bâ ts agricoles ou qui ne sont pas cons s d'une nouvelle urbanisa xtension mesurée et annexes notamment).
- Les zones Urbaines (U) sont des zones déjà urbanisées de manière a e et sont donc considérées comme des sites urbains cons La zone 1AU, encadrée par du bâ et concernant une parcelle en déjà urbanisée a également été intégrée dans le site urbain con

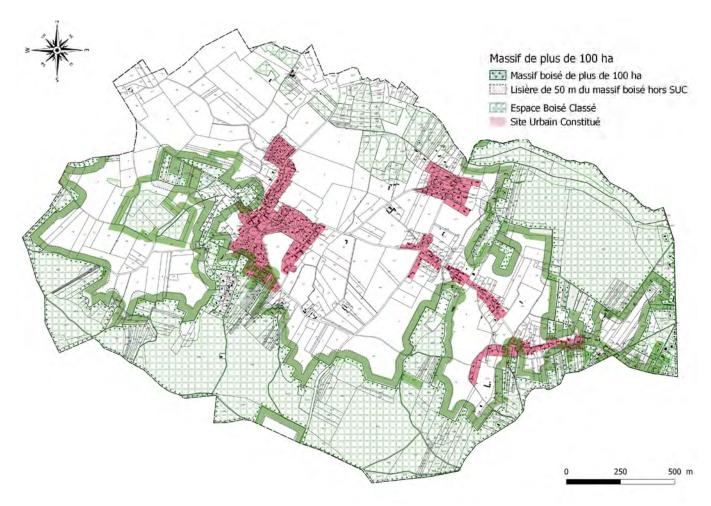


L' L130-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut «classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime fores , enclos ou non, a enant ou non à des habita Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des planta d'alignements. Le classement interdit tout changement d'a ecta ou tout mode d'occupa du sol de nature à comprome e la conserva ot éa ts».



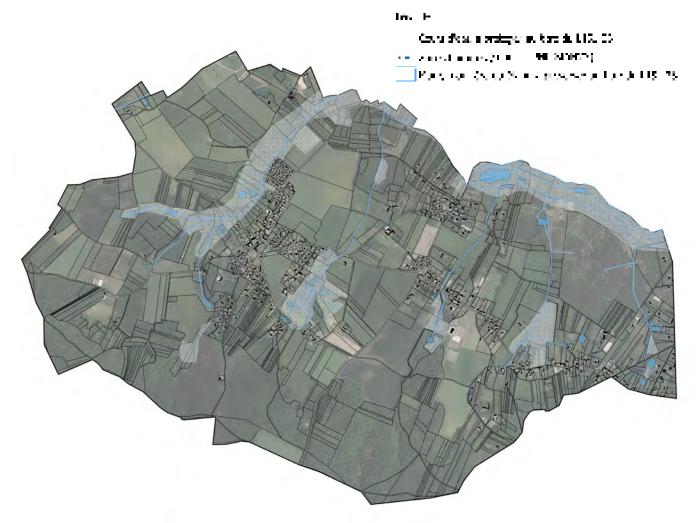
- La délimitation du massif de plus de 100 ha au niveau du bourg -

Le massif de plus de 100 ha délimité dans le cadre du PLU n'intègre pas les boisements isolées situés à l'ouest du bourg qui étaient considérés par les services de l'État comme appartenant au massif. En e et, il est considéré que la nature de ces boisements, issus d'une progression du massif fores , et la présence de zones humides et d'espaces non boisés créent une discon é dans le massif (~100m). Ces espaces sont cependant protégés au e des EBC, pour les boisements non concernés par une enveloppe poten t humide.



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

3.4 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME BLEUE



- La trame bleue répertoriée au règlement graphique -

> Protection des abords des cours d'eau

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

Les abords de ces cours d'eau repérés au règlement graphique sont protégés au e du L151-23 du Code de e 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 iden à des données du SDAGE Seine-Normandie qui ont été complétées par celles des enveloppes d'alerte de classe 2 de la Dir 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.



e 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 manières 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 «bâ patrimonial à préserver au e du L151-19». Les cons iden présentent un intérêt patrimonial car ils sont représenta s du patrimoine rural agricole (ancien corps de ferme), de la villégiature (château de la Jaunière) ou de l'architecture administra e (école).

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

Les murs anciens iden

t en meulières et sont caractéris

trimoine rural régional.

Bâti patrimonial à préserver au titre du L151-19



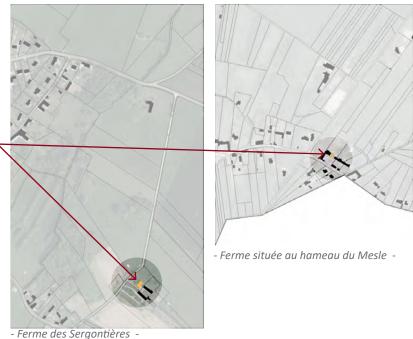
Mur ancien à préserver au titre du l L151-19

3.6 LA RECONVERSION ET LA RÉHABILITATION DES CORPS DE FERME

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

A ce e, seuls 2 bâ ts ont été iden Le premier concerne les fermes des Sergon es et est situé à l'est du centre-bourg. Le deuxième concerne un bâ t 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 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.»



- Ferrile des Sergonderes

Outre la reconversion des fermes inscrites au sein de la zone agricole, le projet de PLU s'emploie à perme e la réhabilita des fermes du bourg et des hameaux possédant un poten en terme de logements. Ainsi, plusieurs fermes ayant été iden lors du diagnos territorial sont encadrées par l'OAP Cadre «Ferme» a de perme e une réhabilita de ce bâ rural en cohérence avec leurs sensibilités patrimoniale, paysagère et environnementale.



3.7 LES CHEMINS ET SENTES À PRÉSERVER OU CRÉER

Conformément aux orienta existants sur le territoire a

du PADD, le règlement graphique reporte l'ensemble des chemins ruraux et sentes otéger et ainsi inciter à des modes de déplacements alterna s 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 délimita du périmètre des zones à risque d'inonda des cours d'eau non domaniaux. A ce e, deux zones A et B ont été iden Les zones B sont aménageables sous c (réalisa d'une étude géologique) tandis qu'en zone A, aucun travaux soumis à permis de construire ne pourra être autorisé sauf excep

Ces zones inondables sont reportées au règlement graphique.

Le e 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-gon t des argiles allant de faible à moyen selon les secteurs concernés. de prévenir ce risque pouvant impacter les fonda des cons lors d'épisodes de sécheresse, le chapitre n°6 du e V du règlement écrit comprend des recommanda pour les cons etrait-gon t.

PARTIE IV JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES

Commune d'Adainville . Plan Local d'Urbanisme .

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 Orienta d'Aménagement et de Programma et du règlement écrit. Les règles mises en oeuvre dans ce dernier document doivent perme e 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 répondr s suivants décrits ci-après.

1.1 LAPRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LA LÉGISLATION

Fin 2015, une év de la législa a considérablement impacté la r du règlement écrit. En e et, l'ordonnance du 23 septembre 2015 rela e à la législa e du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 rela à la réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisa du contenu du Plan Local d'Urbanisme, ont engendré une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle c a

L' 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouv

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

L' de réforme du Code de l'Urbanisme est de redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement, de sécuriser certaines pra es innovantes, d'enrichir la pale e d' à la des c és et de créer de nouvelles notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de e contre l'étalement urbain.

> La nouvelle architecture du règlement

Le règlement se décomposait auparavant en 16 dont seulement 2 étaient obligatoires 6 et 7). La loi ALUR supprimait l' de deux de ces 5 et 14). Ainsi les caractéris des terrains (surface minimale des terrains notamment) et le coe t d'occupa t plus réglementés.

t désormais r

1- usages des sols et des ons

2- caractéris chitecturale, environnementale et paysagère;

3- équipements et réseaux.

Le règlement d'une zone est aujourd'hui déc

Un nouv ela é f t 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 déctivités 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 dé des des a également évoluée. Auparavant, le règlement pouvait interdire ou soume e à c aines des ons atégories édictées à l'

Ce sont désormais 5 grandes des de cons s qui nécessitent un suivi par les services instructeurs en cas de changement de des et 20 sous-des . Le changement de sous-des au sein d'une même des est pas soumis à autorisa urbanisme.

L' 1.1 du règlement des zones du PLU, dé t les occupa et du sol interdites a été traduit sous la forme d'un tableau précisant pour chaque des et sous-des si elles sont interdites, autorisées sous c dé ultérieurement, ou autorisées sans c II a été fait le choix dans le règlement d'Adainville d'associer l' t 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 :

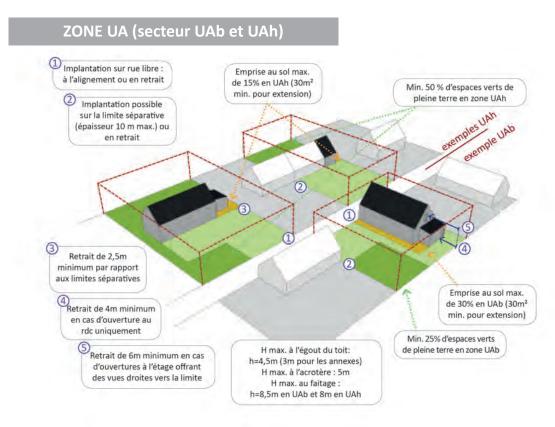
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres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

exploitation agricole et forestière

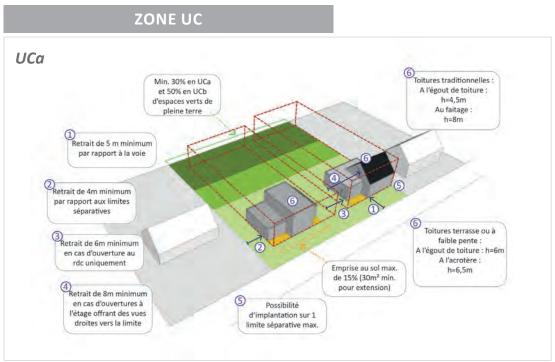
autres activités des secteurs secondaires et tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

1.2 ILLUSTRATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION APPLICABLES

de faciliter la compréhension des règles d'implanta dans les zones des à accueillir de l'habitat, des schémas explica s ont été intégrés dans le corps du règlement, à e informa , à l' 2.1 des zones UA et UC.



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



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

92

1.3 INTÉGRER LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Règles imposées en matière de plantation

Le e V du règlement écrit, des obliga t imposées en ma e de planta omme :

«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 e V, des rela es aux arbres, haies et alignements d'arbres, aux espaces jardinés de tr paysagère, aux zones humides et aux abords des cours d'eau ont été dé

Règles imposées en matière d'espace de pleine terre

A l' 2.3 du règlement écrit des zones UA et UC est que les cons nouvelles devront jus qu'un pourcentage minimum de la surface du terrain d'assie e de la cons est traité en espace vert de pleine terre.

Par ailleurs, pour les secteurs iden en tant «qu'espace jardiné de tr paysagère» ou des «cours et jardins à préserver au e du L151-23», le règlement indique que «l'emprise au sol admissible est limitée à 5% de la surface repérée de ce e 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 ma e de choix énergé des es sont édictées aux 2.2 et dans le e V notamment.

L' écise 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 préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.»

e V, rela e 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' 2.1 de l'ensemble des zones il est autorisé une implanta ou une hauteur érentes 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 e 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 préconisa environnementales" expose, à travers des s et des préconisa es d'éco-cons

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
	Optimiser la ressource foncière par des formes	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.
	contexte de la commune	Les espaces extérieurs dans les aménagemen ts	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place).
AMENAGEMENT	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.
EUF	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.
BATIMENT NEU	Améliorer la gualité du bâti	Qualité des ouvertures Isolation thermique	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Sud-Est au Sud-Ouest. 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.

	യ
	=
ı	~
1	=
	v.
۰	_
í	_
	=
j	π
	ä
	_
i	_
•	
	_
8	_
1	o
	_
•	
í	Œ
ĺ	۲,
- 1	v
í	a
	٦,
	_
i	⊂
- 1	=
	τO
٠	_
ſ	١.
٠	. Plan Local d'Urbanisme
i	(II)
	Φ
	<u>υ</u>
	<u>0</u>
	<u> </u>
	<u> </u>
	2
	<u> </u>
	alle
	dalln
-	Jaain VIIIe
	AdainVille
	i Adainville
	d Adainville
	d Adainville
	e d'Adainville
	ne d'AdainVIIIe
	ne d'Adainville
	Jne d'Adainville
	une d'Adainville
	nune d'AdainVille
	mune d'AdainVille
	ımune d'Adainville
	mmune d'AdainVIIIe
	mmune d'Adainville
	ommune d'AdainVille
	commune d'Adainville .

		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.
		Puits canadien/ ventilation	Favoriser le préchauffage ou le rafraichissement de l'air neuf par puits canadien.
	Accroître	double flux	Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
	l'efficacité des installations techniques	Maîtrise des consommatio ns d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
bâtiments		Maîtrise des consommatio ns 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	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.
	« écologiques »		Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des matériaux utilisés et privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
	Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
BATIMENT A REHABILITER		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' 2.1 du règlement de la zone UA du bourg et des hameaux a pour principal de préserver les caractéris chitecturales du bourg et des hameaux de la Jaunière et du Mesle.

A ce e, l'écriture des règles d'implanta s'appuie sur une logique d'ensoleillement. Le pé e devra ainsi choisir une limite près de laquelle la cons 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 cons de s'implanter dans la con é du bâ historique, sans forcément suivre une logique d'implanta le long de la voie si l'ensoleillement ou la parcelle n'est pas propice à une telle con a

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

L'implanta les volumes et les façades des cons nouvelles et des extensions perme ent d'intégrer les cons environnement bâ xistant.

1.5 ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES EXTENSIONS RÉCENTES

Le règlement de la zone UC érencie les secteurs UCa et UCb par des emprises au sol érentes. L'emprise au sol du secteur UCb, dédié au pavillonnaire sous f est légèrement inférieure à celle de la zone UCa, dédiée au t.

de limiter la a de ces secteurs d'extensions récentes tout en perme ant l'év du bâ existant, le règlement impose un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les cons peuvent néanmoins s'implanter en limite sépara e ou en retrait. En cas d'implanta en retrait, un recul minimal de 4 mètres est à respecter.

de limiter les ombres portées ainsi que la créa de covisibilités vers les cons existantes, plusieurs règles ont été mises en place, notamment en termes de hauteur de bâ en cas d'implanta en limite sépara e et de distance depuis les ouvertur ant vues par rapport aux limites sépara es.

1.6 FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

L' 1.3 du règlement des zones UA et UC, rela à la mixité f et sociale, indique que «pour tout programme de logements supérieur à 3 logements ou 250 m² 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 a de favoriser la mixité f au sein, un bonus d'emprise au sol de 5% est accordée pour les cons eau, d'hébergement hôtelier et touris t de restaura

96

1.6 ENCADRER LA RÉHABILITATION DU BÂTI RURAL

du bâ ancien et Le projet de PLU prévoit d'assurer une de son accueil de popula via la réhabilita notamment d'anciens corps de fermes.

d'encadrer les interven sur le bâ anciens, le e V précise plusieurs règles s'appliquant au bâ patrimonial repéré au règlement graphique au e 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, a d'encadrer la qualité des réhabilita de bâ rural en vue de créer de nouveaux logements, il est rappelé à l' 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. / PROTÉGER LES LISIÈRES DES MASSIFS BOISÉS

- Ľ 1.1 et 1.2 des zones A et N réglemente la cons é 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 cons engendrant des nuisances incompa avec l'environnement existant ou projeté	Х	Х	Х	Х	Х	Х
Industrie	Χ	Х	Х	Х	Х	Х
Centre de congrès et d'e	Χ	X	X	Х	X	Х
Entrepôt	Χ	X	X	Х	Х	Х
t et commerce de détail	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Local et bureau accueillant du public et des administra publiques et assimilées	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administra publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Etablissement d'enseignement	V	V	V	V	V	V
Cinéma	Х	Х	Х	Х	Х	Х
Equipemen	V	V	V	V	V	V
Salle d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V
é de service où s'e ectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X	X	X	Х
Bureau	V	V	V	V	V	V
Hébergement hôtelier et touris	V	V	V	V	V	٧
Restaura	V	V	V	V	V	V
Exploita ores re	Χ	X	X	X	Х	X
Exploita ole	Χ	Х	Х	Х	Х	Х
Logement	V	V	V	V	V	V
Hébergement	Х	Х	Х	Х	Х	Х
Les carrières d'extr installa et cons nécessaires à ce e exploita	X	Х	Х	Х	Х	Х
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stoc- kage de ferrailles et maté récupéra	X	X	X	X	X	X
La créa	Χ	Х	Х	Х	Х	Х
Les a ouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*
La créa de camping, le sta ment isolé de caravanes et les habita ères de loisirs	Χ	Х	Х	X	Х	X

V	Occupa	orisées
V*	Occupa	orisées sous c
X	Occupa	terdites

• Dans les zones urbaines à voca principale d'habitat (UA et UC), toutes les cons engendrant des nuisances incompa avec l'environnement existant ou projeté sont interdites en raison du caractère résiden de ces dernières.

Les industries, les entrepôts, les centres de congrès, les commerces de gros, les cinémas et l'hébergement ainsi que les cons des à l'exploita agricole ou fores e sont interdits dans ces zones pour éviter la dégrada du caractère qualita du centre-bourg; les cons industrielles et les entrepôts sont souvent peu empreintes à s'intégrer dans une structure urbaine tr Les cons à usage industriel génèrent également parfois des risques ce qui r t leur implanta eur d'habitat.

Concernant les cons des à l'exploita agricole ou fores e, elles sont interdites dans les zones UA et UC pour éviter les poten é agricole et ainsi les con usage.

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

Dans les zones UA et UC, les cons des à l' é et aux commerces sont autorisées à c que soient prises les nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compa avec le voisinage. Ce e possibilité est prévue en raison de l'implanta de pe au sein du urbain.

Dans les zones urbaines, l'est donc de préserver une mixité des furbaines tout en prévenant des impacts en termes de nuisance et de conusage.

- Dans l'ensemble des zones urbaines, les carrières, installa et cons nécessaires à ce e exploita sont interdites a éserver l'environnement bâ t naturel.
- Les a ouillements et exhaussements de sol sont autorisés à c de ne pas porter a einte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et s'ils sont directement liés aux travaux des cons autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits acccompagnant la cons ou nécessaire pour la recherche archéologique. Cela permet de préserver l'environnement bâ t paysager.
- Le sta t isolé de caravanes et les habita légères de loisirs, les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de dé ou de récupéra et la créa de sous-sol sont interdits dans l'ensemble des zones urbaines pour préserver l'environnement bâ et paysager des du bourg.

La zone à urbaniser

La zone à urbaniser est encadrée exclusivement par les Orienta d'Aménagement et de Programma Celles-ci déterminent donc les des orisées et interdites dans la zone 1AU concernée.

	Α	Ар
Toute cons engendrant des nuisances incompa s avec l'environnement existant ou projeté	Х	Х
Industrie	Χ	X
Centre de congrès et d'e	X	Х
Entrepôt	X	Х
t et commerce de détail	X	X
Locaux et bureaux accueillant du public et des administra publiques et assimilées	X	X
Locaux techniques et industriels des administra publiques et assimilés	V*	V*
Etablissement d'enseignement	X	Х
Restaura	Χ	Х
Cinéma	X	X
Equipemen	Х	Х
Salle d'art et de spectacles	Х	Х
é de service où s'e ectue l'accueil d'une clientèle	Х	Х
Commerce de gros	X	X
Bureau	Χ	Х
Hébergement hôtelier et touris	X	Х
Exploita ores re	Χ	Χ
Exploita ole	V*	Х
Logement	V*	Х
Hébergement	Х	Х
Les carrières d'extr installa et cons néces- saires à ce e exploita	Х	Х
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de dé ou de récupé- ra	X	Х
La créa	Х	Х
Les a ouillements et exhaussements de sol	V*	V*
La créa de camping, le sta t isolé de caravanes et les habita ères de loisirs	Х	Х
Tout changement d'a ecta ou tout mode d'occupa du sol de nature à comprome e la conserva la prote ou la créa des boisements dans les espaces boisés classés au e de	Х	X
A l'intérieur de la bande de 50 mètres de prot des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisa est interdite, à l'excep des cons agricoles et des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt colle non consé s d'urbanisa comme des locaux techniques ou des antennes-relais.	XV*	X

Dans l'ensemble de la zone A l'obj est de ne pas comprome e l'occupa agricole dominante.

Les occupa interdites, autorisées et autorisées sous c visent à adapter les règles de cons é en f des enjeux d'occupa agricole iden En zone A, l'enjeu agricole est important mais les cons nouvelles à usage agricole sont autorisées.

V	Occupa	-
V		orisées
	Occupa	-
V*	-	orisées
	sous c	
	Ossuns	
X	Occupa	- terdites
		teraites

(I)
~
isme
. 5
_
Œ
þ
-
d'Ur
O
_
g
×
Ξ
ā
-10
Plan
4)
4)
4)
4)
4)
ainville.
ainville.
ainville.
4)
ainville.

	N	Na	Np1
Toute cons engendrant des nuisances incompa s avec l'environnement existant ou projeté	Х	X	Х
Industrie	Χ	Χ	X
Centre de congrès et d'e	Χ	Х	X
Entrepôt	X	X	X
t et commerce de détail	X	Х	X
Locaux et bureaux accueillant du public et des administra publiques et assimilées	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administra publiques et assimilés	V*	V*	V*
Etablissement d'enseignement	X	Х	X
Restaura	Χ	Χ	X
Cinéma	Х	Х	Х
Equipemen	Х	Х	Х
Salle d'art et de spectacles	Х	Х	Х
é de service où s'e ectue l'accueil d'une clientèle	Χ	Х	Х
Commerce de gros	Х	Х	Х
Bureau	Х	Х	Х
Hébergement hôtelier et touris	Х	Х	Х
Exploita ores re	V*	V*	V*
Exploita ole	V*	V*	V*
Logement	V*	V*	V*
Hébergement	Х	Х	Х
Les carrières d'extr installa et cons néces- saires à ce e exploita	X	X	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de dé ou de récupéra	Х	Х	х
La créa	Χ	Х	Х
Les a ouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
La créa de camping, le sta t isolé de caravanes et les habita ères de loisirs	X	X	X
Tout changement d'a ecta ou tout mode d'occupa du sol de nature à comprome e la conserva la prote ou la créa des boisements dans les espaces boisés classés au e de	X	X	X
A l'intérieur de la bande de 50 mètres de prot des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisa est interdite, à l'excep des cons agricoles et des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt colle non consé s d'urbanisa comme des locaux techniques ou des antennes-relais.	XV*	XV*	XV*

- Dans l'ensemble de la zone Naturelle, l' est de conserver le caractère naturel de la zone en c t toutes les occupa
- Dans l'ensemble de la zone Naturelle à l'excep du secteur Np1, sont «L'extension autorisés des cons à usage d'habita existante, dans la limite de 30m² maximum d'emprise au sol et la créa d'une annexe liée à une cons à usage d'habita existante sur la même unité foncière qui devra être implantée à moins de 20 mètres de l'habita et dont l'emprise au sol ne pourra excéder 30m². ». En e et, de rares cons isolées n'ont pas été classées en zone urbaine ou agricole; des habita existantes est permise.
- de perme e des év de certains avant un intérêt sites 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'implanta d'équipements d'intérêt nécessaire colle ou 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 inscrites dans le règlement écrit sont communes à l'ensemble des zones et sont jus dans la présent

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 r t très largement à la dé orme urbaine en prenant en compte:

- Les préoccupa origine d'hygiène et de voisinage,
- l' d'assurer la sécurité et la salubrité publique (éviter la propaga d'incendie entre bâ ts, ensoleillement

minimal...)

- l'organisa ysage urbain, déterminant la c

Les règles inscrit t propres à chaque zone et sont e ante.

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

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS		
Implantation vis-à-vis des espaces boisés classés Les cons 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 fores , arrière-plan paysager de la commune" et aux sous-axes "Préserver le massif fores r de Rambouillet et les autres boisementss remarquables de la commune" et "Protéger les lisières du massif du massif, tout en limitant l'enfrichement, en veillant à une tr 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 disp s perme ent de contribuer à la qualité architecturale et à l' des cons dans leur milieu environnant. Elles traduisent les ré xions préalables menées par la c é sur le projet urbain. Leur répond à plusieur s principaux:

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles cons
- Traiter de manière qualita e les abords des cons pour préserver l'environnement bâ paysager et naturel existant,
- Encadrer les réhabilita énova ts patrimoniaux,
- Ne pas freiner la créa chitecturale,
- Intégr s liés aux nouvelles technologies et à l'exploita gies renouvelables.

DISPOSITIONS GENERALES	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Les cons et installa par leur situa leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter a einte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conserva des perspe es monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectur .	-Main n d'une qualité architecturale et patrimoniale.
Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. : • L'emploi à nu des matériaux des à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).	-L' est d'encadrer les travaux de cons (matériaux, toiture, couleurs) pour favoriser leur cohérence urbaine et architecturale avec le bâ environnant.
L'emploi de matériaux cons t une imita d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pas tc.)	
L'emploi de matériaux à caractère provisoire : o-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc	
En raison de leur caractère , les équipements d'intérêt c et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent	

Règles spécifiques aux zones agricoles et naturelles

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
L151-23 du Code de l'Urbanisme, la transforma ou la d'éléments existants du site pourront être	nal" et le sous-axe "Prendre en compte dans les choix urbanis s et architecturaux les vues depuis les points hauts et les entrées de village/hameaux."

Règles générales

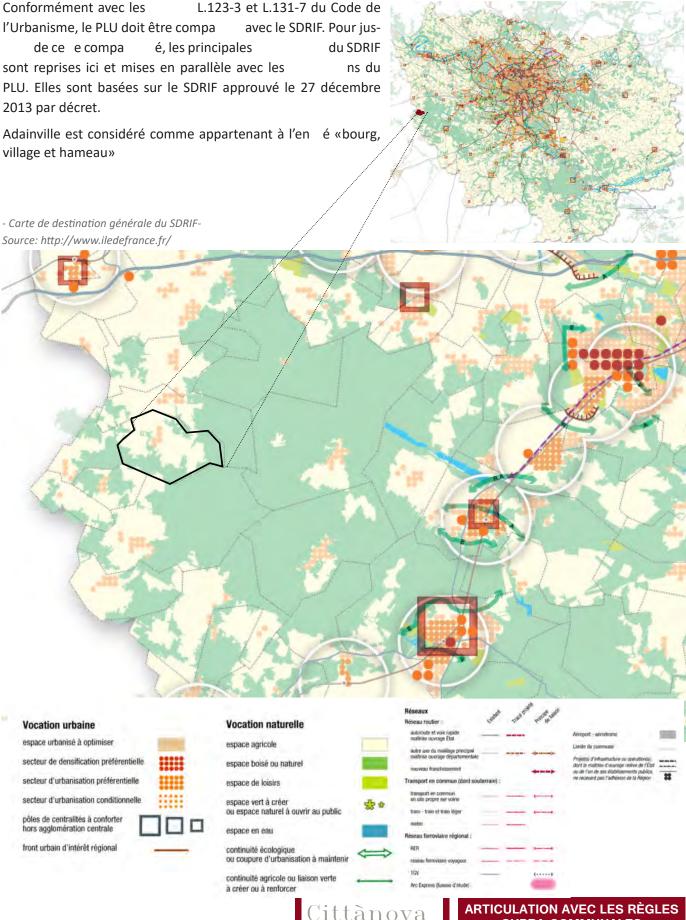
IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES DES AUTRES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Les cons doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.	-Conserver la topographie originelle du site pour que la cons adapte au sol et non l'inverse.
Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des cons environnantes. Les cons annexes doivent former, avec le bâ nt principal, une unité architecturale. d'éviter l'implanta de masses compactes, la con é de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur érents, en ier pour les cons oitures terrasses.	-Respecter les codes architecturaux existants.
L'unité d'aspect des cons doit être recherchée par un traitement coordonnée de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâ ment principal. De plus :	-Imposer dans le choix des matériaux une cohérence architecturale entre les façades d'une cons nouvelle et des annexes.
• la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants;	
• la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des cons xistantes ;	
les enduits blancs et vifs sont interdits ;	
les balcons en saillie sont interdits ;	
• Les édicules, containers à déchets, citernes de récupéra des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la concep t être intégrés de manière sa faisante. Leur percep é depuis l'espace public devra être réduite. Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.	
doivent s natmoniser avec renvironnement.	

Règles spécifiques aux zones agricoles et naturelles

VOLUMES, FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les cons doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implanta des cons ndra compte de l'orienta des haies, chemins, limites d'exploita alignements plantés et autres cons implantées dans l'environnement proche.	-Favoriser l' des nouvelles cons dans l'environnement bâ xistant.
L'ensemble d'une même cons (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.	-Imposer une cohérence architecturale entre les fa- çades d'une cons elle et des annexes.
Les teintes et tonalités es sur les cons devront être choisies en f de l'environnement de la cons Les teintes sombres seront préférées en lisière de boisements et les teintes claires lorsque l'arrièreplan est cons de culture. Quel que soit le matériau choisi en toiture, il devra se décliner dans les tons gris.	-Respecter les codes architecturaux existants.

PARTIE V ARTICULATION AVEC LES REGLES SUPRA-COMMUNALES

1. COMPATIBILITÉ AVEC LE SDRIF



- 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 fores s a été classé en zone naturelle stricte N dans laquelle est uniquement autorisé l'aménagement des cons existantes. Certains de ces espaces ont été classés en Espace Boisé Classé. Néanmoins, tous les espaces boisés n'ont pas été systéma t classés en EBC au PLU quand il s'agissait d'espaces jardinés ou peu boisés dont la dynamique d'enfrichement actuelle est probléma au regard des enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux. Ce choix ne fait pas obstacle à la compa é avec le SDRIF puisque celui-ci précise que «les espaces naturels représentés sur la carte de des générale des érentes du territoire doivent être préservés» mais qu'ils «n'ont pas voca à être systéma t boisés».
- > Le règlement graphique e les limites du massif boisé de plus de 100 ha et la bande de prot de 50 mètres de la lisière à des éléments fournis par les services de l'Etat. Les limites du massif ont été précisées a de protéger l'intégrité des grands espaces naturels, lorsque ceux-ci étaient e ement boisés, en cohérence avec la réalité du terrain. La délimita reprend ainsi généralement la trame des espaces boisés classés. Les secteurs où il est souhaitable de er 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 délimita du massif. L'ensemble de la forêt de prot 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 cons au sens de l'applica de la du SDRIF, comme cela est précisé dans le règlement pour chacune de ces zones.
- Le bâ situé au sud du Chemin de la Roulière est considéré comme appartenant au site urbain cons La zone 1AU, qui est encadr ons t donc au site urbain cons
- > Les zones agricoles et naturelles sont considérées comme en dehors des sites urbains cons L'inter de toute nouvelle urbanisa y applique.
- L' 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 cons «sont également autorisés, sous réserve de ne pas comprome e l' é agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habita existantes, sans agrandissement vers le massif, ainsi que la créa de locaux annexes à l'habita et de piscine enterrée dans les limites et les c

2. II cor	nviendra de	e favoriser	la mutabilité	des terra	ins et la	a densification	des	constructions	dans	les t	issus
urbains	existants,	notammen	nt en exploita	nt des frie	hes et	des enclaves u	rbain	ies, etc.			

> Dans le cadre du PLU et conformément à la loi ALUR, un inventaire des poten és urbaines de a a été réalisé au sein des espaces urbanisés. Ce e analyse du urbain a permis de me e en évidence un poten en division parcellaire dans le pavillonnaire, des à faire l'objet d'une a douce. Un poten en dent creuse et en renouvellement urbain via la réhabilita ermes a également été iden s de cet inventaire.

Le secteur d'OAP est lui inscrit sur une propriété déjà bâ ayant fait l'objet d'un découpage parcellaire peu foncau regard de l'accès aux réseaux. Ainsi, l'OAP a pour de perme e une a cohérente de la propriété.

> Le règlement des zones urbaines a été dé a des possibilités de a adaptées à chaque Ainsi, le projet de PLU ne compte qu'un seul secteur de projet pouvant engendrer une consomma d'espaces

xistant.

naturels. Il tend à fav

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 ont été prises dans le PLU a de limiter l'imperméabilisa des sols et la ges des eaux pluviales. Le e V précise que « l'évacua des eaux ménagères et e ts non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite». Il est également demandé de privilégier «les techniques des à favoriser la ges des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'in a ou la r pour des usages domes-

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

En outre, l'OAP secteur iden les espaces devant être traités en espace jardinés et ne pouvant accueillir d'habi-

Par ailleurs, l'OAP secteur prévoit que l'arrière du secteur de projet soit aménagé de manière à gérer l'in a et la réten échelle du secteur de projet.

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

- > de faire face au vieillissement de sa popula le projet de PLU a pour d'assurer l'accueil de jeunes ménages. A ce e les secteurs de projets, du fait de leur échelle perme ent la créa de produit immobilier pouvant répondre à l'a ente des jeunes ménages. Par ailleurs, l'OAP cadre "Ferme" concernant la ferme de la Grande rue, indique que les logements créés via la réhabilita des bâ ts 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 e et, le scénario intermédiaire retenu prévoit la créa d'environ 2 logements par an, soit entre 20 et 30 logements créés à horizon 2030, perme ant un accueil d'environ 50 habitants. Bien que cela soit légèrement inférieur à ce que le SDRIF préconise, les poten fonciers disponibles dans le cadre du PLU assurent ce e compa é.
- 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 5600m² seront mobilisés dans le cadre du PLU.

2. COMPATIBILITÉ AVEC LE PDUIF

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

Le PDUIF a été arrêté par le Conseil régional d'île-de-France par délibéra évrier 2012.

Les communes rurales dont fait Adainville partagent des enjeux communs et des à me e en œuvre a de réaliser les s dé par le PDUIF. Ces sont répertoriées par ordre de priorité. Cf. le tableau oncernant le territoire communal ci-contre.

Actions s'appliquant aux communes rurales :

ACTIONS	À RÉALISE	R PRIORITAIREMENT		
Un réseau de bus plus a t mieux hiérarchisé				
Aménager des pôles d'éch	nang	é		
Améliorer l'informa	oyageur	s dans les TC		
Améliorer les c	cula	axis et faciliter leur usage		
P oirie				
Rendre la voirie cyclable				
Favoriser et promouvoir la	a pra	élo auprès de tous les publics		
A eindr		ér e		
Encourager et développer	r la pra	ovoiturage		
Développer les plans de d	Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administra			
Développer les plans de d	Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires			
ACTIONS À RÉALISER				
Aménager la rue pour le p	oiéton			
Favoriser l'usage de la voi	e d'eau			
AC	CTIONS TRA	ANSVERSALES		
Faciliter l'acha es	de transport	t		
Donner une informa développer le conseil en r	omplèt nobilité	ous et		
Accompagner le développement de nouveaux véhicules				

⁻ Actions pouvant ête réalisées par les communes rurales - Source : PDUIF -

Commune d'Adainville . Plan Local d'Urbanisme

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 alterna s 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 a de les préserver, au e du L151-38 du code de l'urbanisme. L'iden a de ces chemins ruraux, pra ables par les piétons et les vélos, permet à terme de promouvoir leur entre t favoriser la pra élo.

> Le règlement impose pour la créa eaux logements la réalisa ta t pour les vélos.

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

- > La sécurité des déplacements piétons entre le bourg et les érents hameaux sera amélioré grâce à la ges du sta t au sein des propriétés privées, limitant ainsi le sta t sur la chaussée et les troirs pouvant me e en danger les piétons.
- > Par ailleurs, avec le concours de d'IngénierY, 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 a agrandir le carrefour entre ces deux voies e ts sur ces voies.

L'emplacement réservé n°3 prévoit la réalisa d'un cheminement piéton entre la Grande Rue et la Route du Mesle, perme ant 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 sta ent privé est encadré à l' 2.4 du règlement écrit de l'ensemble des zones. Il est pour les zones urbaines que «pour les cons individuelles à usage d'habita hors opéra d'ensemble, il sera prévu 1 place pour les cons de moins de 50 m² de surface de planter et deux places au delà; et deux places de sta t par logement en zone UC.

3. COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE

Conformément avec L131-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compa avec les orienta fondamentales d'une ges équilibrée de la ressource en eau et les s de qualité et de quan é des eaux dé par les schémas directeurs d'aménagement et de ges

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 e e à du 1^{er} janvier 2016. Le SDAGE a pour de dé les grands enjeux de préserva t de valorisa essource en eau.

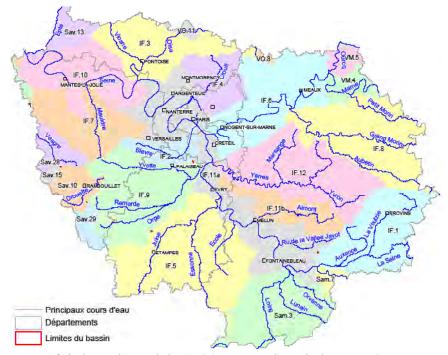
8 dé s ou enjeux ont été dé t sont les suivants :

ts classiques

- Réduir opolluants
- Protéger et restaurer la mer e oral
- Protéger les captages d'eau pour l'alimenta able actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aqua t humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- -Limiter et prévenir le risque d'inonda

Ces 8 dé 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 cons la limite nord d'Adainville et plusieurs a t se je ent 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

Ce e orienta du SDAGE vise à op le système d'assainissement et de ges des eaux pluviales en privilégian t.

- > 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 cons nouvelles. Ainsi, le règlement de plusieurs zones urbaines demande que des surfaces de pleine terre soient maintenues a de perme e l'in a des eaux de pluies à la parcelle (25 % en UAb, 50% en UAh, 30% en UCa, 50% en UCb).
- > Par ailleurs, a de limiter le ruissellement des eaux de pluies vers les ruisseaux, le règlement de l'ensemble des zones impose «les techniques des à favoriser la ges des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'in a es domes as d'impossibilité technico-économique».
- > Le e V précise que : «en l'absence de réseau ou en cas de réseau t, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limita des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les s adaptés à l'opéra 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'in a t la réten érer 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 classé en zone naturelle N, créant une con é 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 cons et aménagement conduisant à une vront 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 informa ont été complétées avec les enveloppes d'alerte de catégorie 2 de la DRIEE. Les cons et les a ouillements 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 sanitaire jus les choix faits en termes d'urbanisa par rapport au réseau d'assainissement. A noter que tous les secteurs de projets du PLU sont raccordés au réseau d'assainissement c .

PARTIE VI INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Commune d'Adainville . Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l' R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présenta 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 diagnos a traité, au travers de l'état de l'environnement, toutes les théma 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 iden t ciblés dans le document lors de ce e 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 orienta ont été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP et érents 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'élabora du document qui a permis d'écarter dans un premier temps les incidences des projets sur l'environnement a d'éviter les secteurs sensibles et d'éviter la mise en place de mesures compensatoires ou de r En e et, c'est par un a e permanent des s du PADD et de la tr cartographique des enjeux environnementaux (lorsque cela étaient 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 e ets du développement sur l'environnement en me ant en parallèle les e ets set néga set d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLU.

Les incidences du PLU sur l'environnement ont été év

érentes théma

- La topographie et la géologie
- Les paysages et milieux naturels
- Le paysage urbain et le cadre de vie
- La ges eau
- L'énergie et la qualité de l'air
- La ges t
- 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-Quen 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 érentes en és bâ 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
LA TOPO- GRAPHIE	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. Des mesures préventives sont néanmoins mises en oeuvre au travers du règlement.	L'article 2.2 de l'ensemble des zones précise que «les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit». Les zones urbaines sont situées en dehors des secteurs présentant un important dénivelé. Les secteurs de projet n'impactent pas la topographie.
LA GÉOLOGIE	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. Les constructions pourraient être menacées par le risque de retraitgonflement des argiles qui est de faible à moyen dans les lotissements de l'allée de l'Etang et de la Route du Mesle.	L'article 1.2 du règlement écrit du PLU autorise les affouillements et exhaussements de sol «sous réserve 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». Le chapitre 3 du titre V détaille les recommandations pour les constructions sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.
L'HYDRO- GRAPHIE	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.	Le règlement impose une bande inconstructible aux abords des cours d'eau au titre V : «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». Par ailleurs, toutes les zones humides et les vallons des cours d'eau présents sur la commune ont été classés en zone naturelle N. 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.

Commune d'Adainville . Plan Local d'Urbanisme .

2. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS

Enjeux du diagnostic

Le diagnos a permis d'iden 4 en és paysagères : la plaine et la forêt humide, l'espace urbanisé, les prairies agricoles et la forêt sur le coteau. Ces en és paysagères t chacune à l'iden é commune. Adainville est localisée en frange de la forêt de Rambouillet. Des espaces boisés sont ainsi classés en forêt de prot et t au massif boisé de plus de 100 ha. Les prairies agricoles sont elles caractérisées par la présence de pe 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
LE PAYSAGE	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.	Le règlement (article 2.2) de l'ensemble des zones indique que «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».
	Cependant, les incidences du PLU sur le paysage sont limitées	Les OAP tendent à favoriser l'insertion paysagère des opérations lorsqu'elles se trouvent en frange d'espace agricole ou d'espace boisé.
	puisqu'un des enjeux du PLU est de préserver le cadre de vie de qualité de la commune.	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.
	La commune ne compte sur son territoire que des ZNIEFF de type 2 «Bassin versant de la	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.
LES ESPACES NATURELS	Vesgre et bocage d'Adainville» englobant l'ensemble du bourg et de la Jaunière.	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.
PROTÉGÉS	Les espaces naturels protégés pourraient être menacés dans leur fonctionnement par la	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.
	densification du tissu urbanisé.	Les espaces boisés appartenant au massif de Rambouillet ont eux été classés en zone N et en EBC pour les boisements les plus remarquables.

	INCIDENCES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU
	POTENTIELLES	COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
	Les espaces boisés, représentant 42% de la surface communale, pourraient être menacés dans	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.
LES ESPACES BOISÉS	leur fonctionnalité par le projet de PLU. Les EBC représentent 368ha. 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 enfrichement de thuyas notamment.	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. 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».
		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.
	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. Un des enjeux majeur du PLU est de préserver ces zones humides.	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.
LES ZONES HUMIDES		Le titre V précise que «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.
		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».

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

Enjeux du diagnostic

La commune béné d'un cadre patrimonial et paysager riche t à l'a é de la commune. Choisel est une commune d'origine médiévale marqué par un patrimoine rural composé d'un bâ 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 main adre de vie de qualité.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
TYPOLOGIE URBAINE LOCALE	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. 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».	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). 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. Par ailleurs, l'article 2.2 de l'ensemble des zones précise: - «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.» - «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.» 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 règle

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
SECTEURS DE PROJETS	Le projet de PLU va générer l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui non bâti, modifiant le cadre de vie urbain. Cependant l'OAP encadre l'aménagement de ce secteur de projet, limitant ainsi les impacts sur le cadre de vie.	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. 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 préservé, de même qu'un aménagement permettant la gestion des eaux pluviales devra être prévu à l'ouest du site.
DÉPLACE- MENTS ET NUISANCES SONORES	Les projets prévus dans le cadre du PLU ont des incidences limitées en termes de nuisances sonores liées à l'augmentation du trafic routier. 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.	La commune ne compte aucune infrastructure routière affectée par la bruit autour desquelles les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique. 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. Afin de limiter le stationnement sur la chaussée et les trottoirs, problématique identifiée sur la commune, il est demandé «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 m² de surface de plancher et 2 places audelà.»

4. INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU

Enjeux du diagnostic

La commune étant traversée par plusieurs ruisseaux se jetant dans la Vesgre qui cons la li commune, l'eau est une composante environnementale majeure de la commune. La préserva de quan a ement et qualita ement est un enjeu du PLU.

la limite nord de la de ce e ressource,

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
		Plusieurs dispositions ont été prises dans le PLU afin de limiter les impacts de cette nouvelle urbanisation sur la qualité des eaux.
	L'urbanisation nouvelle prévue	Le titre V précise que « l'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite».
GESTION DE L'EAU	dans le cadre du PLU peut avoir des incidences sur la qualité de l'eau (pollution des eaux de	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».
Δ	ruissellement, augmentation des rejets des eaux usées, etc.).	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.»
SURFACES IMPERMÉA- BILISÉES	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.	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. En outre, l'OAP secteur identifie les espaces devant être traités en espace jardinés et ne pouvant accueillir d'habitation. 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.
EAU POTABLE	L'accueil d'une nouvellement, entre 35 et 50 nouveaux habitants à horizon 2030, génère une augmentation des besoins en eau potable.	Le développement choisi par la commune est en accord avec les capacités actuelles de production en eau potable.
ASSAINISSE- MENT	Le développement de l'urbanisation entraînera une augmentation des rejets des eaux usées nécessitant une capacité de traitement suffisante. Le secteur de projet classé en zone 1AU est desservi par l'assainissement collectif.	Le développement choisi par la commune est en accord avec les capacités de la station d'épuration de Bourdonné. 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.

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

Enjeux du diagnostic

La commune étant situé en dehors des grands axes de circula innervant la région d'Ile-de-France et en frange du massif fores de Rambouillet, la qualité de l'air à Adainville est rela ement bonne, avec de faibles émissions en gaz-à-e et de serre. Du fait de ce e proximité de la forêt de Rambouillet, le territoire dispose d'un certain poten en ressource bois-énergie.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET ÉNERGIES RENOUVE- LABLES	L'augmentation de la population implique une hausse de la consommation énergétique.	Le PLU encourage l'utilisation de systèmes de production d'énergies renouvelables chez les particuliers sous certaines conditions (Titre V) : «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.» 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 «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.» 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. Par ailleurs, les nouvelles constructions peuvent déroger à certaines règles d'implantation pour permettre l'amélioration des performances énergétiques du bâti.
LES DÉPLACE- MENTS	L'accueil d'une nouvelle population entraîne une augmentation des déplacements, pouvant engendrer une augmentation des gaz à effet de serre. 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.	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. Le PADD prévoit de faciliter le covoiturage : le dimensionnement du parking de l'école permet d'accueillir des places dédiées au covoiturage. Ces mesures ont pour objectif d'inciter à l'emplois des modes de déplacements doux.

6. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS

Enjeux du diagnostic

La ges des déchets est assurée sur la commune par le SIEED qui est en charge de la ges de la collecte, l'évacua t l'élimina ts ménagers et assimilés, des objets encombrants et des déchets végétaux.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
GESTION DES DÉCHETS	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 «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.»

7. RISQUES NATURELS

Enjeux du diagnostic

La commune est concerné par l'arrêté du 2 novembre 1992 portant délimita du périmètre des zones à risque d'inonda 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'inonda par débordement de la Vesgre. Une seule habita est impactée par ce risque.

L'aléa retrait-gon t des argiles est de faible à moyen sur la commune. Seule une pe e du bourg, le long de la Grande rue et à l'arrière du t du Clos est concerné par un aléa moyen. Une des cons développées le long de la rue de la Noue et de la Route du Mesle sont concernées par un aléa faible.

Seul un site poten t pollué iden par la base de données Basias est iden sur la commune, à l'emplacement d'une ancienne sta essence, située sur la Grande Rue.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
RISQUE INONDATION	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.	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
RETRAIT- GONFLE- MENT DES ARGILES	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			
	SOCLE NATUREL					
Topographie	Δ	+	P+			
Géologie	Δ	++	+			
Hydrographie	A	+	P+			
PAYSAG	GE et MILIEUX NATURELS	ET FORESTIERS				
Paysage		+	P+			
Espace naturel protégés	Δ	++	+			
Espace boisés	A	++	+			
Zones humides	A	++	P+			
P	AYSAGE URBAIN ET CADE	RE DE VIE				
Typologie urbaine locale		P+	P+			
Secteur de projet	Δ	++	P+			
Déplacement et nuisances	Δ	+	P+			
	GESTION DE L'EAL	J				
Qualité de l'eau	Δ	+	P+			
Surface imperméabilisées	Δ	++	P+			
Eau potable	Δ	+	+			
Assainissement	Δ	+	+			
	ENERGIE ET QUALITÉ D	E L'AIR				
Énergies renouvelables	Δ	+	P+			
La qualité de l'air	Δ	+	+			
GESTION DES DÉCHETS						
Ges ts	Δ	+	+			
	LES RISQUES					
Risques inonda	Δ	0	0			
Retrait-gon t	Δ	0	0			



PARTIE VII

INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Le Code de l'Urbanisme impose désormais à la commune de suivre et d'évaluer l'applica du Plan Local d'Urbanisme. Il rappelle, conformément à l' 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 a de perme e à la commune d'évaluer les résultats des s és 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 DÉMOGRAPHIQU	JE MODÉRÉE EN FAVORISANT L'AC	CUEIL DE JEUNI	ES FAMILLES
Perme e l'installa de jeunes familles sur la commune à travers une e foncière et immobilière adaptée à leurs besoins et à leurs moyens.	Diversité de l'offre des loge- ments créés : % de répartition des types de logements par taille, par surface, par popula- tion accueillie	Commune	3 ans
An l'évolu des besoins d'habitat pour une popula vieillissante, en favorisant l'adapta des logements e s résiden xistants.	Nombre logements créés issus de division parcellaire et sur une même entité foncière	Commune	Bilan annuel
Soutenir le développement de la villégiature lorsqu'elle ne concurrence pas l'installa de résidents permanents, notamment en ant des possibilités d'év adaptée au bâ patrimonial et aux maisons plus isolées.	Nombre de résidences secon- daires	Commune	Bilan annuel
RENFORCER LE PARC DE LOGEMENT EN FAVORISAN' PRIORITAIREMENT LE POTENTIEL AU SEIN DE L'ESPA		SUR LA COMMUI	NE, UTILISANT
Perme e une reconversion qualita e des anciennes fermes en cohérence avec leur situa leur taille, leur con a leur intérêt patrimonial et des possibilités de desserte et d'assainissement. Déterminer en f de ces critères les des possibles et dimensionner le poten en logement é.	Nombre d'autorisation d'urba- nisme pour la réhabilitation des fermes identifiées	Commune	Bilan annuel
Favoriser la créa de nouvelles maisons sur des parcelles déjà bâ ou des espaces inters au sein de l'enveloppe bâ du village et des hameaux, en l'encadrant pour prendre en compte les sensibilités paysagères et environnementales.	Nombre logements créés issus de division parcellaire et sur une même entité foncière	Commune	Bilan annuel
Encadrer l'év des secteurs d'urbanisa	Nombre logements créés en zone UCb	Commune	Bilan annuel
Dé une vision à long terme pour la ferme de la Grande Rue et les parcelles enclavées associées, perme ant un renforcement cohérent du centre-villag a	Réalisation de l'aménagement	Commune	Bilan annuel
Perme e la créa d'une opéra de quelques logements au coeur et en périphérie du centre-bourg pour déploy e adaptée aux jeunes familles.	Réalisation de l'aménagement	Commune	Bilan annuel
Favoriser à travers les dispo du PLU une diver a du parc en termes de taille de logement et de terrain, de statut d'occupa t de situa	Diversité de l'offre des loge- ments créés : % de répartition des types de logements par taille, par surface, par popula- tion accueillie	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 pr de logement pour retrouver une croissance démographique modérée, en phase avec la capacité des équipements.			
Viser pour cela la créa de 2 logements par an, (soit un d'environ 20 nouveaux logements durant le temps du PLU).	Évolution du nombre de loge- ments	Commune (Sitadel)	Bilan annuel
Adapter le poten de cons é à cet , en intégrant l'inc de la réalisa de certaines possibilités.			
Favoriser une cons emps.			

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 fores de Rambouillet et les autres boisements remarquables de la commune.	Évolution des boisements	Commune	Bilan annuel
Favoriser la c é de la trame arborée en maintenant ou en créant des haies ou d'autres espaces relais.	Evolution des éléments paysa- gers repérés	Commune	Bilan annuel
Protéger les lisières du massif, tout en limitant l'enfrichement, en veillant à une tradaptée avec les espaces urbains et agricoles.	Évolution des modes d'occu- pation du sol des espaces de lisières	Commune	Bilan annuel
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. Me e en valeur le patrimoine bâ el que le lavoir du Mesle.	Evolution des abords des cours d'eau	Commune	3 ans
Redé les contours des espaces bâ pour mieux prendre en compte les zones humides et assurer une tr vec ces milieux sensibles.	Taux de restauration des zones humides dégradées	SDAGE	3 ans
Me e en place une prot stricte pour les milieux humides les plus remarquables ainsi que les zones inondables.		3 <i>D</i> AGE	Julis

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUC- TEUR	PÉRIODI- CITÉ
MÉNAGER GLOBALEMENT LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE À TRAVERS UN URBANISME MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACE			
Modérer la consomma d'espace agricole, naturel et fores en limitant à 5% l'extension des espaces urbanisés de la commune à horizon 2030.	Réalisation des projets inscrits en frange d'espace urbanisé Evolution de la surface artificialisée	Commune	Bilan annuel
Veiller pour cela à une op des espaces de projets, tout en maintenant des formes cohérentes et des espaces de respira au sein du village notamment la pièce agricole inscrite dans le bourg.	Réalisation des aménagements prévus	Commune	Bilan annuel
Prendre en compte la valeur agronomique et écologique des terres dans le choix des espaces cons U.	Evolution des espaces agricoles à proximité des espaces urbanisés	Commune	3 ans
Maintenir les coupures d'urbanisa entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou boisements. Éviter la créa de nouveaux points bâ déconnectés de l'urbanisa notamment au niveau des nouvelles implanta oles.	Nombre de permis en zone natu- relle et agricole	Commune	Bilan annuel
INTÉGRER LES ÉVOLUTIONS DE L'ESPACE BÂTI DE COMMUNAL	ANS LES PERCEPTIONS PROCHES E	ET LOINTAINES	DU PAYSAGE
Prendre en compte dans les choix urbanis et architecturaux les vues depuis les points hauts et les entrées de village/hameaux.	Évolution des cônes de vues repérés au règlement graphique Nombres de permis apportant des solutions innovantes en termes d'insertion paysagère	Commune	3 ans
Accompagner les occupa du sol de prescrip adaptées à leur ampleur et à leur percep é.			
Maintenir une tr qualita e entre les jardins et les espaces naturels et agricoles.	Évolution des lisières agricole	Commune	3 ans
Protéger les arbres remarquables et autres éléments paysagers structurants pour le paysage communal.	Évolution des éléments repérés	Commune	Bilan annuel
l'entrée nord du bourg par des aménagements paysagers tout en prenant en compte l'enjeu de ruissellement des eaux pluviales.	Réalisation de l'aménagement	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'év des historiques et du bâ ancien de la commune, tel que les corps de fermes, les murets, etc	Évolution des éléments de patri- moine repérés au plan de zonage	Commune	3 ans
Protéger les bâ ts les plus remarquables tout en donnant des marges d'év ou de reconversion adaptée.			

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUC- TEUR	PÉRIODI- CITÉ	
Veiller globalement au main des murs et autres éléments architecturaux patrimoniaux par des intégrant les besoins d'év de l'espace bâ	Évolution des éléments de patrimoine repérés au plan de zonage	Communa	3 ans	
Prendre en compte dans les choix urbanis et architecturaux la proximité des monuments embléma de la commune, en l'église et le château de la Jaunière.		Commune	s uns	
Maintenir le caractère paysager des routes structurantes, tel que la Route du Mesle, en veillant à un traitement qualita es.	Evolution du traitement des clô- tures	Commune	3 ans	
GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE				
Autoriser l'urbanisme contemporain et novateur en termes de performances énergé tout en restant compa avec les caractéris de l'environnement bâ	Nombre de permis posés pour l'installation de systèmes de production d'énergies renouve- lables	Commune	Bilan annuel	
Limiter l'imperméabilisa des sols et garan l'in a des eaux de pluie à la parcelle à travers le règlement.	Maintien des espaces verts de pleine terre	Commune	Bilan annuel	
Prendre en compte le risque de feux de forêt et d'incendie. Prévoir des emplacements pour des réserves incendie.	Création de réserves incendies	Commune	Bilan annuel	
Poursuivre les en faveur du tri en intégrant ce e dimension dans l'aménagement.	Evolution du volume de déchets recyclables	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 bâ ts et d'espaces publics, structurés autour de l'école. Mener à bien le projet de can scolaire et ré à l'usage des espaces libérés. Préserver le coeur d'îlot con à l'école a de ne pas entraver le f t actuel et futur du pôle d'équipements. Rechercher l'améliora de l' de ces lieux publics, par exemple à travers des réaménagements ponctuels ou la créa de nouveaux chemins sécurisés.	Réalisation des aménagements prévus	Commune	Bilan annuel

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUC- TEUR	PÉRIODI- CITÉ
Faciliter le fonc t intercommunal de ces lieux et le développement de nouvelles approches «transcommunales», notamment par le biais du réseaux de liaisons douces.	Nombre de chemins réhabilités ou créés	Commune	Bilan annuel
Intégrer dans la concep des espaces publics du centre village la possibilité pour les marchands ants de s'installer ponctuellement.	Evolution du nombre de mar- chands itinérants	Commune	Bilan annuel
FACILITER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VO EN EXPLOITANT LA CONFIGURATION DE BOURG «CA		DE MOBILITÉS,	NOTAMMENT
Rechercher des moyens d'améliorer les liaisons vers Condé-sur-Vesgre et Houdan, en lien avec les stratégies de structura tercommunale.	Nombre de chemins réhabilités ou créés	Commune	Bilan annuel
Faciliter le covoiturage et l'accès aux transports publics autour du centre-village.	Réalisation d'un aménagement dédié au covoiturage	Commune	Bilan annuel
Améliorer la sécurité et la pra é des liaisons entre le bourg et les hameaux de la Jaunière, du Mesle et de Bel Air.	Réalisation des places de sta- tionnement demandées dans le règlement	Commune	Bilan annuel
Rechercher les améliora possibles du réseau des chemins de randonnées et autres sen s de ballades, notamment au niveau des possibilités de développemen ertes par le PLU.	Nombre de chemins réhabilités ou créés	Commune	Bilan annuel
FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOM DYNAMIQUES FRANCILIENNES	IE LOCALE À LA CROISÉE D'UN	TERRITOIRE R	URAL ET DES
Perme e le confortement des és agricoles sur la commune, notamment celles liées à l'élevage équin et à la pension de chevaux.	Evolution du nombre d'exploi- tants agricoles	Commune	3 ans
Prendre en compte dans l'aménagement le poten à venir des communica s numériques, en privilégiant le développement des zones les mieux desservies et en facilitant le télétravail et le travail à domicile.	Raccordement au réseau haut débit	Commune	3 ans
Favoriser le main et le développement de l' t en perme ant au sein du bâ les és de pe e échelle compa avec la proximité des habita	Evolution du nombre d'emplois lié au secteur de l'artisanat	Commune (INSEE)	Bilan annuel