

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ADAINVILLE

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ARRETE LE

11 JUILLET 2017

APPROUVE LE

PIECE DU PLU

2



Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

QU'EST-CE QU'UN PADD ?

Le projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du plan local d'urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-5 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Organisation du PADD

UN PROJET QUI SE DÉCLINE À DES ÉCHELLES MULTIPLES

A travers ce qui suit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune d'Adainville est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les élus du territoire et leurs partenaires, à travers les ateliers PADD, les projets et documents cadres en cours sur le territoire. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supracommunaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat et le SDRIF.

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

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (pièce 3 du PLU) constitueront le troisième volet en déclinant le PADD à l'échelle du quartier et des secteurs de projet.

**AXE 1 - UNE OFFRE D'HABITAT RENOUVELÉE
POUR UN ACCUEIL RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ**

**AXE 2 - UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER CONFORTÉ
POUR UN CADRE DE VIE HOSPITALIER**

AXE 3 - UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCÉE

Ces orientations sont complétées par plusieurs documents graphiques qui les spatialisent sur le territoire d'Adainville

Axe 1

UNE OFFRE D'HABITAT RENOUVELÉE POUR UN ACCUEIL RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ

La commune d'Adainville a connu au cours des quinze dernières années un fort ralentissement de la construction de logements, conjugué à un vieillissement de sa population et à une augmentation du prix du foncier. Si un renouvellement semble aujourd'hui s'amorcer, il profite en partie à la villégiature et il reste difficile pour des jeunes ménages de s'installer sur la commune. Dans un souci d'équilibre démographique, la commune a souhaité à travers son PLU rendre son territoire plus propice à l'accueil des jeunes familles.

Les objectifs de développement démographique se fixent sur une croissance modérée, soit une évolution annuelle de la population comprise entre 0,30% et 0,40%.

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 1.1 - RENOUER AVEC UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE JEUNES FAMILLES

Permettre l'installation de jeunes familles sur la commune à travers une offre foncière et immobilière adaptée à leurs besoins et à leurs moyens.

Anticiper l'évolution des besoins d'habitat pour une population vieillissante, en favorisant l'adaptation des logements et des quartiers résidentiels existants.

Soutenir le développement de la villégiature lorsqu'elle ne concurrence pas l'installation de résidents permanents, notamment en offrant des possibilités d'évolution adaptées au bâti patrimonial et aux maisons plus isolées.

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

Permettre une reconversion qualitative des anciennes fermes en cohérence avec leur situation, leur taille, leur configuration, leur intérêt patrimonial et des possibilités de desserte et d'assainissement :



- Ferme du bourg propice à un renforcement,



- Ferme de hameau dont la reconversion doit être conditionnée et proportionnée aux possibilités d'assainissement et de desserte,



- Ferme isolée à maintenir.

Déterminer en fonction de ces critères les destinations possibles et dimensionner le potentiel en logement ou en activité.



Favoriser la création de nouvelles maisons sur des parcelles déjà bâties ou des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe bâtie du village et des hameaux, en l'encadrant pour prendre en compte les sensibilités paysagères et environnementales.



Encadrer l'évolution des secteurs d'urbanisation diffus.



Définir une vision à long terme pour la ferme de la Grande Rue et les parcelles enclavées associées, permettant un renforcement cohérent du centre-village au fil des mutations.

Permettre la création d'une opération de quelques logements au coeur et en périphérie du centre-bourg pour déployer une offre adaptée aux jeunes familles.

Favoriser à travers les dispositions du PLU une diversification du parc en termes de taille de logement et de terrain, de statut d'occupation et de situation.

AXE 1.3 - DIMENSIONNER LE POTENTIEL DE CRÉATION DE LOGEMENT EN COHÉRENCE AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

6

Accroître légèrement la production de logement pour retrouver une croissance démographique modérée, en phase avec la capacité des équipements.

Viser pour cela la création de 3 logements par an, (soit un objectif d'environ 30 nouveaux logements durant le temps du PLU).

Adapter le potentiel de constructibilité à cet objectif, en intégrant l'incertitude de la réalisation de certaines possibilités.

Favoriser une construction répartie dans le temps.

UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER CONFORTÉ POUR UN CADRE DE VIE HOSPITALIER

La commune d'Adainville s'inscrit entre la frange du massif forestier de Rambouillet et le long de La Vesgre. Sa topographie particulière offre des vues proches et lointaines sur le village et le clocher, qui contribuent fortement à son identité. Ses hameaux, implantés au plus près des routes, sur les terres les plus sèches, sont en interaction directe avec les secteurs sensibles que sont la forêt et les milieux humides.

A travers son PLU, la commune d'Adainville a souhaité préserver et mettre en valeur son socle naturel et paysager, qui est à la fois son identité et un atout territorial.

OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Entre 2004 et 2014, la commune a urbanisé 3,7 ha de terres agricoles, naturelles et forestières. Afin d'être en cohérence avec le SDRIF, la commune ne pourra prétendre à une extension de l'urbanisation supérieure à 5% de son espace urbanisé. La commune comptant 88 ha d'espaces artificialisés construits, une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 4,4 ha est autorisée par le SDRIF. Le PLU prévoit une extension de l'urbanisation de 0,95 ha, soit une superficie inférieure à la superficie autorisée par le SDRIF.

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 2.1 - PROTÉGER LE MASSIF FORESTIER, ARRIÈRE-PLAN PAYSAGER DE LA COMMUNE



Préserver le massif forestier de Rambouillet et les autres boisements remarquables de la commune.



(trame arborée)

Favoriser la connectivité de la trame arborée en maintenant ou en créant des haies ou d'autres espaces relais.



(trame herbacée)



Protéger les lisières du massif, tout en limitant l'enfrichement, en veillant à une transition adaptée avec les espaces urbains et agricoles.

AXE 2.2 - METTRE EN VALEUR LE RÉSEAU DES MILIEUX HUMIDES, PREMIER PLAN PAYSAGER DE LA COMMUNE



Préserver les ruisseaux, les fossés et leurs abords tout en limitant l'enfrichement. Mettre en valeur le patrimoine bâti associé tel que le lavoir du Mesle.



(trame bleue)



Redéfinir les contours des espaces bâtis pour mieux prendre en compte les zones humides et assurer une transition harmonieuse avec ces milieux sensibles.

Mettre en place une protection stricte pour les milieux humides les plus remarquables ainsi que les zones inondables.

AXE 2.3 - MÉNAGER GLOBALEMENT LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE À TRAVERS UN URBANISME MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACE

Modérer la consommation d'espace agricole, naturel et forestier en limitant à 0,95 ha l'extension des espaces urbanisés de la commune à horizon 2030.

 Veiller pour cela à une utilisation optimisée des espaces de projets, tout en maintenant des formes cohérentes et des espaces de respiration au sein du village notamment la pièce agricole inscrite dans le bourg.

Prendre en compte la valeur agronomique et écologique des terres dans le choix des espaces constructibles au sein du PLU.

 Maintenir les coupures d'urbanisation entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou boisements. Éviter la création de nouveaux points bâtis déconnectés de l'urbanisation, notamment au niveau des nouvelles implantations agricoles.

AXE 2.4 - INTÉGRER LES ÉVOLUTIONS DE L'ESPACE BÂTI DANS LES PERCEPTIONS PROCHE ET LOINTAINES DU PAYSAGE COMMUNAL



Prendre en compte dans les choix urbanistiques et architecturaux les vues depuis les points hauts et les entrées de village/hameaux.

Accompagner les occupations du sol de prescriptions adaptées à leur ampleur et à leur perceptibilité.

Maintenir une transition qualitative entre les jardins et les espaces naturels et agricoles.

Protéger les arbres remarquables et autres éléments paysagers structurants pour le paysage communal.



Qualifier l'entrée nord du bourg par des aménagements paysagers tout en prenant en compte l'enjeu de ruissellement des eaux pluviales.

AXE 2.5 - FAIRE VIVRE LE BÂTI ET LES NOYAUX ANCIENS DE LA COMMUNE EN LEUR PERMETTANT UNE ÉVOLUTION SOUCIEUSE DE LEUR INTÉGRITÉ PATRIMONIALE

Accompagner par un règlement adapté l'évolution des tissus historiques et du bâti ancien de la commune, tel que les corps de fermes, les murets, etc...

Protéger les bâtiments les plus remarquables tout en donnant des marges d'évolution ou de reconversion adaptée.

Veiller globalement au maintien des murs et autres éléments architecturaux patrimoniaux par des dispositions intégrant les besoins d'évolution de l'espace bâti.



Prendre en compte dans les choix urbanistiques et architecturaux la proximité des monuments emblématiques de la commune, en particulier l'église et le château de la Jaunière.



Maintenir le caractère paysager des routes structurantes, tel que la Route du Mesle, en veillant à un traitement qualitatif des clôtures.

AXE 2.6 - GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

Autoriser l'urbanisme contemporain et novateur en termes de performances énergétiques tout en restant compatible avec les caractéristiques de l'environnement bâti.

Limiter l'imperméabilisation des sols et garantir l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle à travers le règlement.

Prendre en compte le risque de feux de forêt et d'incendie. Prévoir des emplacements pour des réserves incendie.

Poursuivre les actions en faveur du tri sélectif en intégrant cette dimension dans l'aménagement.

Axe 3

UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCÉE

La commune d'Adainville dispose d'un bourg concentrant les équipements du village autour d'un carrefour qui constituent la véritable porte d'entrée de la commune. Issue d'une coopération transcommunale avec Bourdonné et Condé-sur-Vesgre, l'école est un support important de la vie locale. Au sein d'un territoire rural et périurbain, très dépendant des pôles urbains en termes d'emplois et de commerces, le soutien à de nouvelles formes de travail et de mobilité ainsi que le renforcement de l'accessibilité des hameaux sont des enjeux majeurs, que la commune a souhaité travailler au sein de son PLU.

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 3.1 - CONFORTER UN PÔLE D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANT, ARTICULÉ AUX ÉCHELLES INTERCOMMUNALES



Maintenir au coeur du bourg un ensemble de bâtiments et d'espaces publics, structurés autour de l'école. Mener à bien le projet de cantine scolaire et réfléchir à l'usage des espaces libérés. Préserver le coeur d'îlot contiguë à l'école afin de ne pas entraver le fonctionnement actuel et futur du pôle d'équipements.



Rechercher l'amélioration de l'articulation de ces lieux publics, par exemple à travers des réaménagements ponctuels ou la création de nouveaux chemins sécurisés.

Faciliter le fonctionnement intercommunal de ces lieux et le développement de nouvelles approches «transcommunales», notamment par le biais du réseaux de liaisons douces.

Intégrer dans la conception des espaces publics du centre village la possibilité pour les marchands itinérants de s'installer ponctuellement.

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 structuration intercommunale.

Faciliter le covoiturage et l'accès aux transports publics autour du centre-village.



Améliorer la sécurité et la praticité des liaisons entre le bourg et les hameaux de la Jaunière, du Mesle et de Bel Air.

Rechercher les améliorations possibles du réseau des chemins de randonnées et autres sentiers de ballades, notamment au niveau des possibilités de développements offertes par le PLU.

AXE 3.3. - FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE LOCALE À LA CROISÉE D'UN TERRITOIRE RURAL ET DES DYNAMIQUES FRANCILIENNES

Permettre le confortement des activités agricoles sur la commune, notamment celles liées à l'élevage équin et à la pension de chevaux.

Prendre en compte dans l'aménagement le potentiel à venir des communications numériques, en privilégiant le développement des zones les mieux desservies et en facilitant le télétravail et le travail à domicile.

Favoriser le maintien et le développement de l'artisanat en permettant au sein du tissu bâti les activités de petite échelle compatibles avec la proximité des habitations.

DOCUMENTS GRAPHIQUES

DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE

DEVELOPPEMENT DURABLES

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

Axe 1.2 - Renforcer le parc de logement en favorisant une implantation répartie sur la commune

Permettre une reconversion qualitative des anciennes fermes :



- Ferme du bourg propice à un renforcement
- Ferme des hameaux dont la reconversion doit être conditionnée et proportionnée aux possibilités d'assainissement et de desserte
- Ferme isolée à maintenir

Permettre la création d'une opération de quelques logements en coeur et en périphérie du centre-bourg

Favoriser la création de nouvelles maisons sur des parcelles déjà bâties ou des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe bâtie des villages et des hameaux



Encadrer l'évolution des secteurs d'urbanisation diffus



Définir une vision à long terme pour la ferme de la Grande Rue et les parcelles enclavées associées, permettant un renforcement cohérent du centre-village au fil des mutations



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



Préserver le massif forestier de Rambouillet et les autres boisements remarquables de la commune

Protéger les lisières du massif, tout en limitant l'enfrichement, en veillant à une transition adaptée avec les espaces urbains et agricoles.



(trame arborée)

Favoriser la connectivité de la trame arborée en maintenant ou en créant des haies ou d'autres espaces relais



(trame herbacée)

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



Préserver les ruisseaux, les fossés et leurs abords tout en limitant l'enfrichement. Mettre en valeur le patrimoine bâti associé tel que le lavoir du Mesle

Redéfinir les contours des espaces bâtis pour mieux prendre en compte les zones humides et assurer une transition harmonieuse avec ces milieux sensibles



(trame bleue)

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



Maintenir la pièce agricole inscrite dans le bourg

Maintenir les coupures d'urbanisation entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou boisements



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

Prendre en compte dans les choix urbanistiques et architecturaux les vues depuis les points hauts et les entrées de village/hameaux.



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

Prendre en compte dans les choix urbanistiques et architecturaux la proximité des monuments emblématiques de la commune



Maintenir le caractère paysager des routes structurantes tel que la Route du Mesle, en veillant à un traitement qualitatif des clôtures



AXE 3 - UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCÉE



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

Préserver le coeur d'îlot contiguë à l'école afin de ne pas entraver le fonctionnement actuel et futur du pôle d'équipements



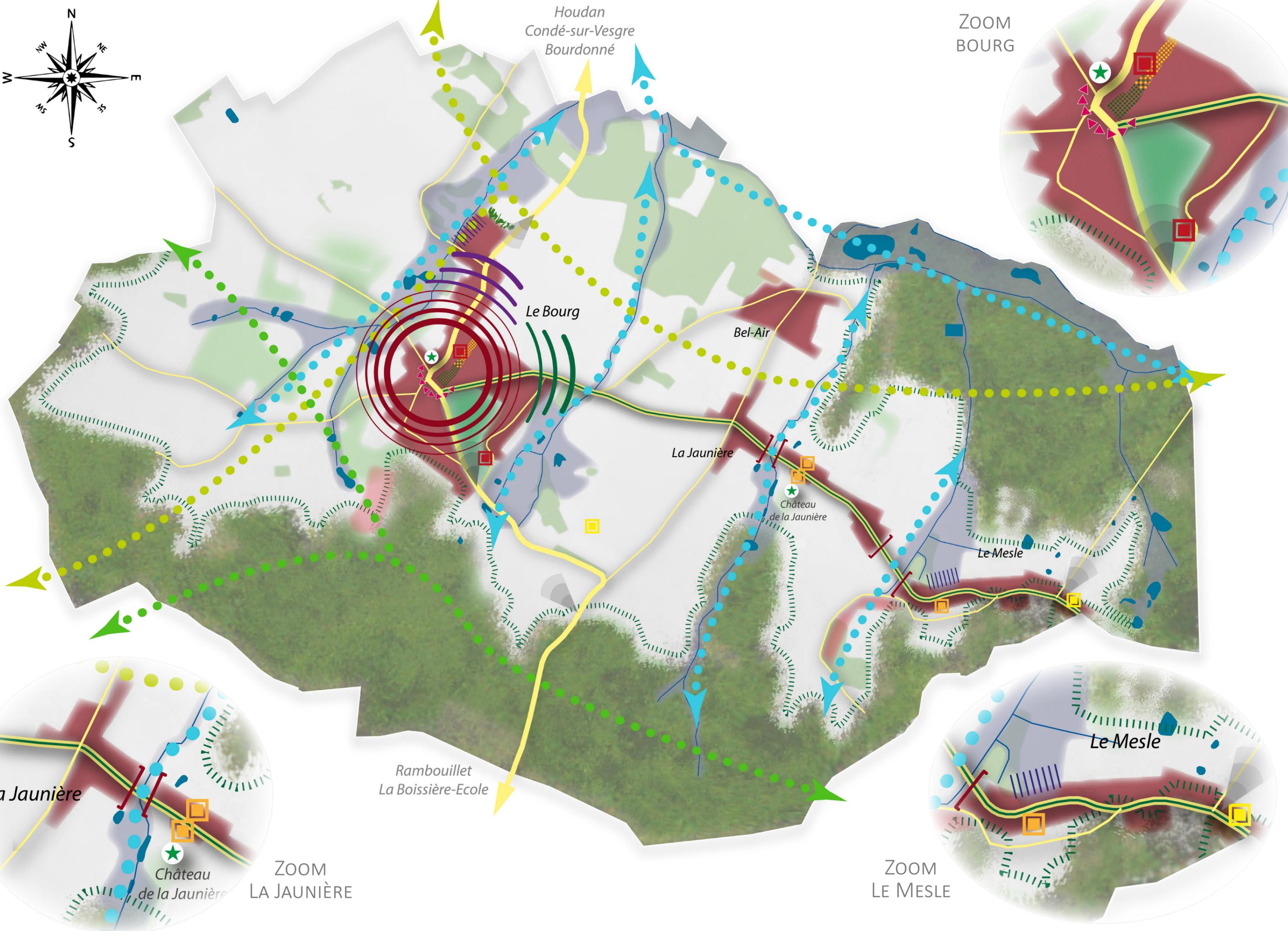
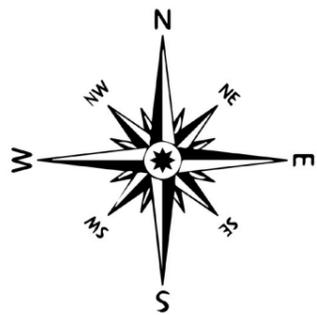
Rechercher l'amélioration de l'articulation de ces lieux publics

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»

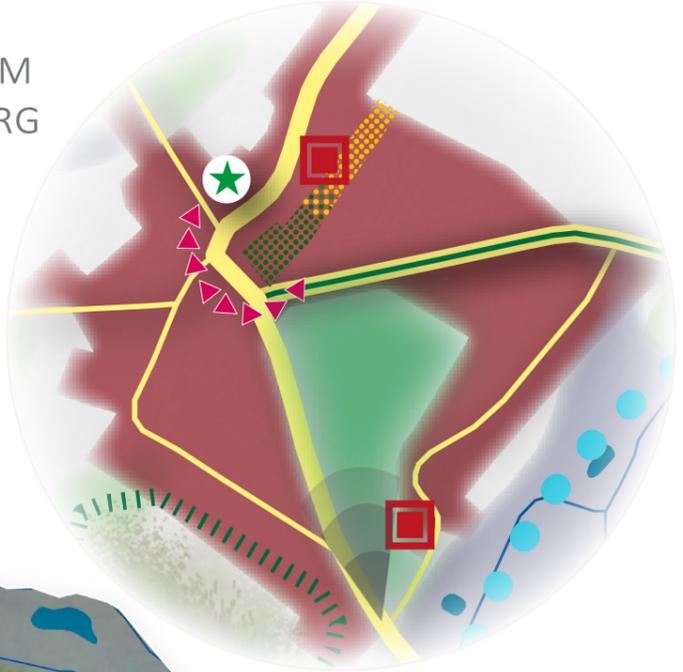
Rechercher des moyens d'améliorer les liaisons vers Condé-sur-Vesgre et Houdan, en lien avec les stratégies de structuration intercommunales



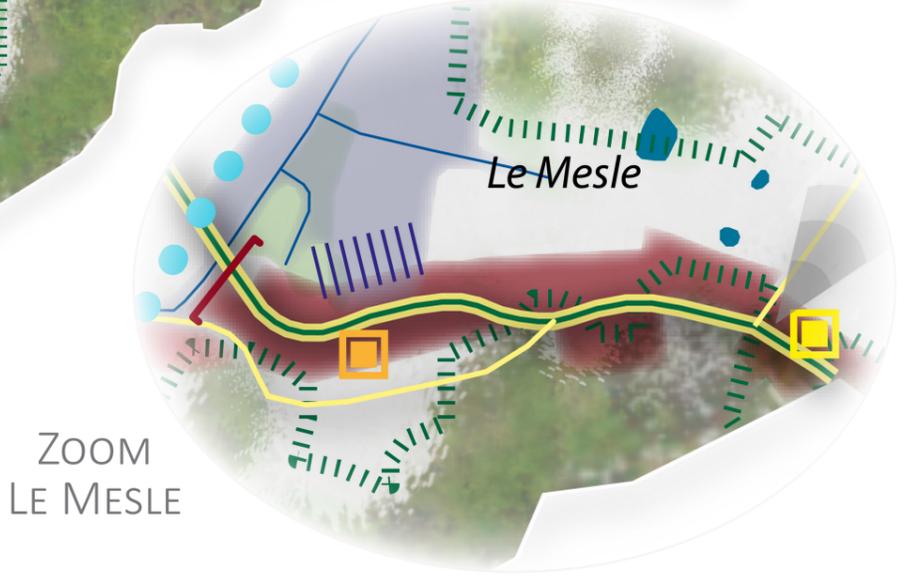
Améliorer la sécurité et la praticité des liaisons entre le bourg et les hameaux de la Jaunière, du Mesle et de Bel Air



ZOOM BOURG



ZOOM LA JAUNIÈRE



ZOOM LE MESLE