

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRETE LE

11 juillet 2017

APPROUVE LE

07 septembre 2018

Commune  
d'Adainville



PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
LA COMMUNE  
D'ADAINVILLE

3

# Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## QUE SONT LES OAP ?

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

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, **les secteurs d'OAP ne sont pas encadrés par le règlement écrit du PLU mais uniquement par les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes :**

Article R151-8 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

1° *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

2° *La mixité fonctionnelle et sociale ;*

3° *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

4° *Les besoins en matière de stationnement ;*

5° *La desserte par les transports en commun ;*

6° *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.* »

# Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ont été catégorisées en deux typologies :

- \* L'OAP Cadre « Fermes » s'applique aux fermes identifiées au règlement graphique. Ce sont des OAP de type patrimonial qui visent à protéger le bâti existant tout en assurant sa réhabilitation.
- \* L'OAP Secteur dédiée à une zone à urbaniser 1AU identifiée au règlement graphique. Ce secteur est soumis à une opération d'ensemble.



- Localisation des secteurs soumis à OAP Cadre et OAP Secteur -

Un secteur fait l'objet d'une OAP Secteur tandis que huit autres sont encadrés par l'OAP Cadre « Ferme ».

# Orientations d'Aménagement et de Programmation Cadre «Ferme»



- Localisation des secteurs soumis à OAP Cadre -

## 1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES FERMES CONCERNÉES

Huit fermes, identifiées lors du diagnostic territorial, sont concernées par l'OAP Cadre «Ferme».

Trois types de fermes font l'objet de l'OAP Cadre, conformément au PADD :

- La ferme du bourg, donnant sur la Grande Rue, et la ferme de la Noue, propices à un renforcement,
- Les fermes des hameaux du Mesle et de la Jaunière dont la reconversion doit être conditionnée et proportionnée aux possibilités d'assainissement et de desserte,
- Les deux fermes isolées des Sergontières, à maintenir en l'état au regard de leur situation isolée.

## 2 - RECONVERSION DU BÂTI EXISTANT

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.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade.

### *La création de nouvelles ouvertures*

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

## 3 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

La desserte interne automobile des fermes devra être envisagée de manière à préserver la cour des fermes en tant qu'espace commun et non divisible. Les accès seront préférentiellement mutualisés à l'ensemble des logements.

La gestion du stationnement se fera préférentiellement au sein des bâtiments existants ou sur une partie excentrée de la cour, conformément aux prescriptions de la fiche dédiée à chaque ferme, sur des espaces mutualisés.

## 4 - LA VOCATION DES BÂTIMENTS, LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET LA RÉCEPTIVITÉ DES FERMES

Les fiches suivantes présentent pour chaque ferme identifiée le nombre de logements maximum pouvant être accueillis dans les corps de fermes et la vocation des bâtiments les composant.

## Les fermes propices à un renforcement

### FERME DE LA NOUE

#### Localisation du site :

Proximité du bourg - Rue de la Noue

#### Échéancier :

Mobilisation à moyen-long terme

#### Réceptivité maximale du site au sein du bâti existant :

6 logements au total



La ferme de la Noue est localisée en frange du centre-bourg, rue de la Noue. Sa situation stratégique justifie la création relativement importante de logements au sein des bâtiments existants composant le corps de ferme. Cela nécessitera la réhabilitation de la majorité des bâtiments.



La cour, espace commun à tous les logements, devra être préservée. La gestion du stationnement se fera à l'extérieur du corps de ferme. L'accès à cet espace de stationnement se fera depuis la rue de la Noue.

Les murs en meulière situés à l'entrée de la cour devront être préservés.

La réceptivité maximale de la ferme est fixée à 5 logements supplémentaires (soit 6 logements au total au sein du corps de ferme).

# FERME CENTRE BOURG

**Localisation du site :**

Proximité du bourg - Entre la Grande rue et la rue des Clos

**Échéancier :**

Mobilisation à court-moyen terme

**Réceptivité maximale du site au sein du bâti existant :** 6 logements au total



Le site concerné est localisé dans le centre-bourg, entre la Grande Rue et la Rue des Clos. Le site comprend un corps de ferme donnant sur la Grande Rue ainsi que des parcelles enclavées aujourd'hui occupées en tant que fond de jardin. Ces parcelles enclavées ne sont pas cultivées ni naturelles. Le site occupe une situation stratégique au regard de sa situation centrale.



Deux bâtiments principaux composent le corps de ferme. L'un, implanté le long de la Grande Rue, est une ancienne grange. Le second, implanté perpendiculairement à la voie, tient lieu d'habitation. L'ensemble s'organise autour d'une cour interne. L'objectif est de permettre une réhabilitation du corps de ferme existant afin de créer une offre en logements à destination de jeunes ménages. Les bâtiments composant le corps de ferme sont destinés à accueillir de nouveaux petits logements. Environ 6 logements pourront être réalisés dans les bâtiments existants. Ce seront des logements sociaux et/ou intermédiaires.

Les réaménagements ponctuels sur la RD71 devront faire l'objet d'une concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'Établissement Public interdépartemental 78-92, et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrance de permission de voirie par ce même service.

## Les fermes dont la reconversion est à encadrer

### FERME DE LA JAUNIÈRE NORD

#### Localisation du site :

La Jaunière - Route du Mesle

#### Échéancier :

Mobilisation à court ou moyen terme

#### Réceptivité maximale du site au sein du bâti existant :

4 logements au total



La ferme de la Jaunière Nord est localisée au nord de la Route du Mesle, dans le hameau de la Jaunière. Sa situation au sein d'un hameau non desservi par l'assainissement autonome justifie l'encadrement de la création de logements dans le corps de ferme. Ce dernier est composé de plusieurs annexes implantées le long de la voie. La majorité des bâtiments nécessitent une réhabilitation pour pouvoir accueillir de nouveaux logements.



La gestion du stationnement se fera dans l'actuel hangar implanté le long de la route afin de préserver l'intégralité de la cour. L'accès à l'espace de stationnement devra se faire depuis le sud-est du site. Les deux arbres présents au centre de la cour devront être préservés.

La réceptivité maximale du corps de ferme est fixée à 3 logements supplémentaires (4 au total à l'échelle du corps de ferme), au regard de la présence d'un assainissement autonome. Les logements créés dans les bâtiments situés au nord pourront bénéficier d'un espace jardiné pouvant être clos.

# FERME DE LA JAUNIÈRE SUD

**Localisation du site :**  
La Jaunière - Route du Mesle

**Échéancier :**  
Mobilisation à court ou moyen terme

**Réceptivité maximale du site au sein du bâti existant :**  
3 logements au total



La ferme de la Jaunière Sud est localisée au sud de la Route du Mesle, à proximité immédiate du Château de la Jaunière. Sa localisation à proximité d'un site patrimonial et de boisements humides justifie l'encadrement de la création de logements au sein des bâtiments existants composant le corps de ferme. Tous les bâtiments nécessitent d'être réhabilités pour pouvoir accueillir un logement.



La réceptivité maximale du corps de ferme est fixée à 3 logements, au regard de la présence d'un assainissement autonome et de la sensibilité paysagère et environnementale du site, localisé à proximité de boisements humides. Les logements créés ne bénéficieront pas d'espace jardiné mais d'une cour commune indivisible. Une transition paysagère devra être assurée sur la limite faisant face au château de la Jaunière.

La gestion du stationnement se fera sur la partie est du corps de ferme, à l'emplacement d'un actuel hangar.

## FERME DU MESLE

### Localisation du site :

Le Mesle - Route du Mesle

### Échéancier :

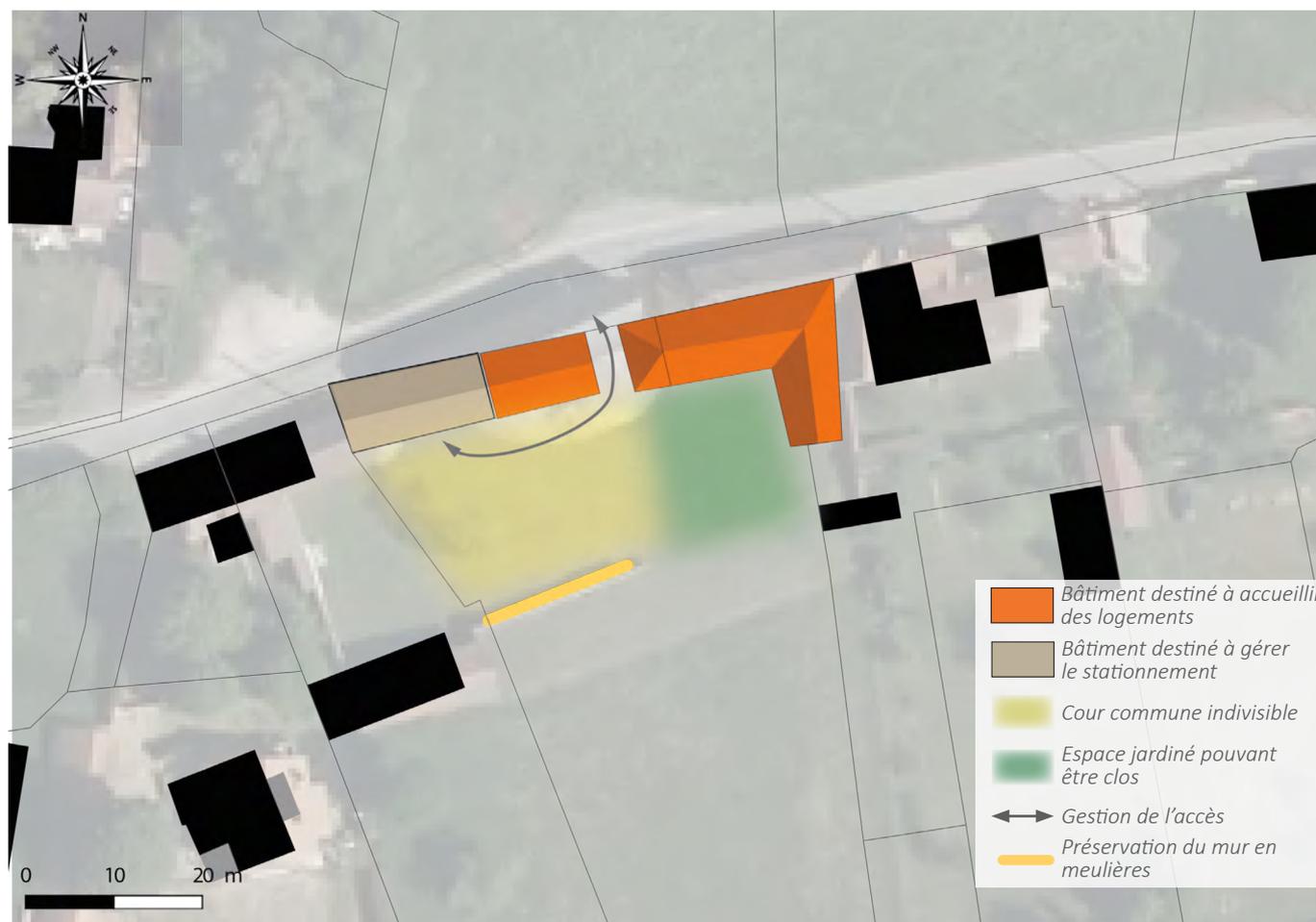
Mobilisation à moyen-long terme

### Réceptivité maximale du site au sein du bâti existant :

3 logements au total



La ferme du Mesle est localisée au sud de la Route du Mesle, dans le hameau du Mesle. Sa localisation au sein d'un hameau non desservi par l'assainissement autonome justifie l'encadrement de la création de logements dans le corps de ferme. Ce dernier est composé d'un bâtiment faisant aujourd'hui office de logement et d'un bâtiment de type hangar. L'ensemble des bâtiments nécessitent une réhabilitation pour pouvoir accueillir des logements.



La réceptivité maximale du corps de ferme est fixée à 2 logements supplémentaires, au regard de la présence d'un assainissement autonome.

La gestion du stationnement se fera dans l'actuel hangar présent le long de la Route du Mesle afin de préserver l'intégralité de la cour. Son accès se fera depuis la cour. Seules les habitations présentes dans le bâtiment faisant l'angle à l'est bénéficieront d'un espace jardiné. Le mur en meulrières délimitant la cour au sud devra être préservé. Les champs aujourd'hui cultivés seront préservés.

## Les fermes isolées à maintenir

### FERME DE LA ROUTE DE LA CHESNAIE

**Localisation du site :**

Le Mesle - Route de la Chesnaie

**Échéancier :**

Mobilisation à moyen-long terme

**Réceptivité maximale du site au sein du bâti existant :**

1 logement supplémentaire (3 au total)



La ferme de la Chesnaie est localisée 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. Sa localisation excentrée et sa proximité avec le massif boisé justifie une limitation en termes de création de logement au sein du corps de ferme. A l'exception des actuelles habitations, les bâtiments nécessitent d'être réhabilités pour pouvoir accueillir un logement.



La réceptivité maximale du corps de ferme est fixée à 1 logement supplémentaire, au regard du caractère isolé de la ferme et de la sensibilité paysagère et environnementale du site, situé à proximité du massif de plus de 100 ha.

La gestion du stationnement se fera dans la partie Est du corps de ferme, à l'emplacement de l'actuel hangar implanté le long de la voie.

## FERME DES SERGONTIÈRES

### Localisation du site :

Les Sergontières - Impasse des Sergontières

### Échéancier :

Mobilisation à moyen-long terme

### Réceptivité maximale du site au sein du bâti existant :

1 logement supplémentaire (3 au total)



Les deux fermes des Sergontières, se faisant face, sont isolées au sein de la plaine agricole. Elles sont desservies par l'impasse des Sergontières. Leur localisation isolée et l'absence d'assainissement collectif justifient une maîtrise et une limitation dans la création de logement au sein des corps de ferme.



La réceptivité maximale de cette entité est fixée à 1 logement supplémentaire, au regard du caractère isolé des deux fermes (3 logements au total). Les accès aux logements créés devront être mutualisés avec les accès existants.

# Le secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur



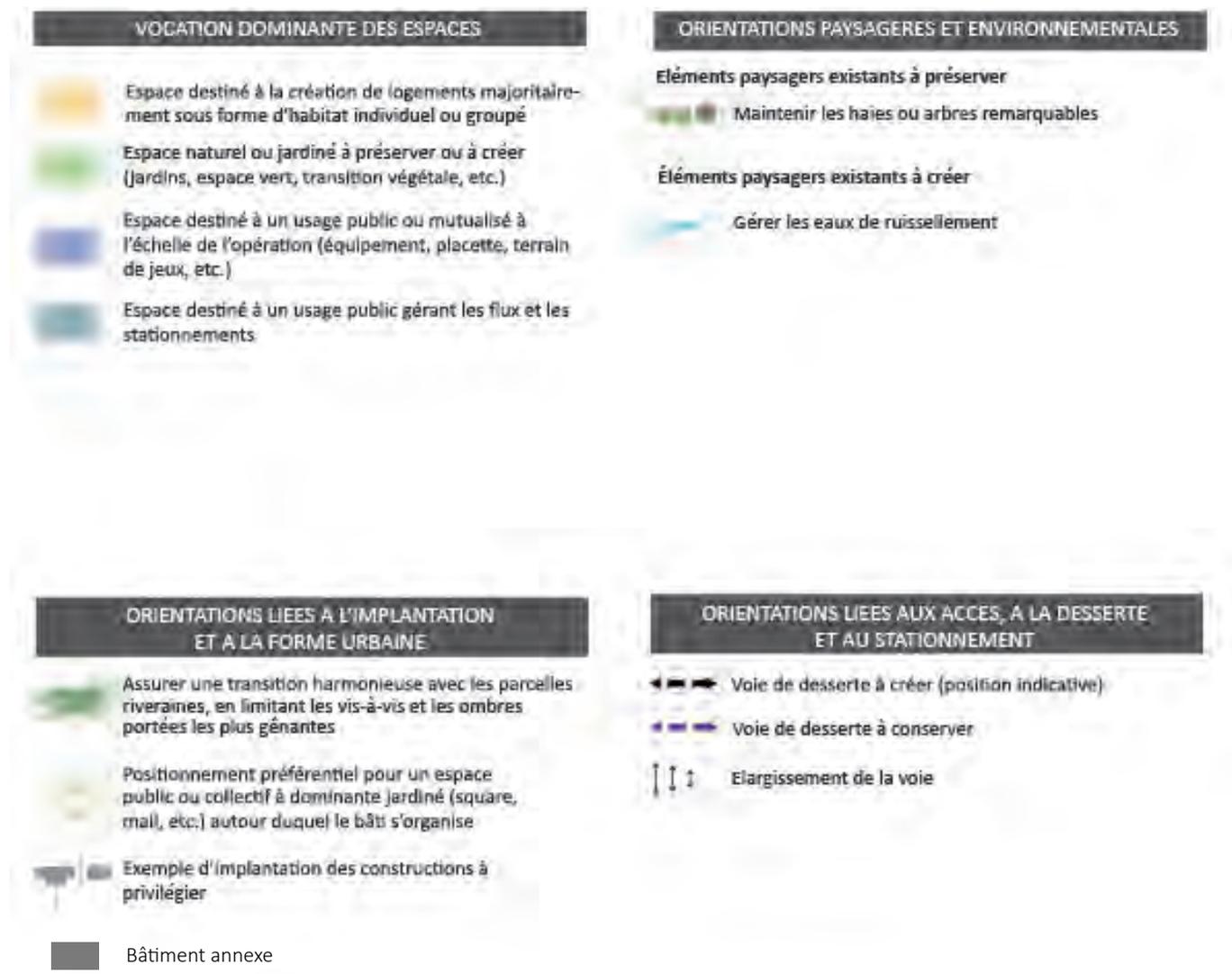
- Localisation des secteurs soumis à OAP Cadre -

## 1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OAP SECTEUR

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

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

## 2 - LÉGENDE DE L'OAP 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 m<sup>2</sup>

Densité : Entre 7 et 10 log/ha

Réceptivité du site : Environ 4 logements

Échéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

15

## CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

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

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

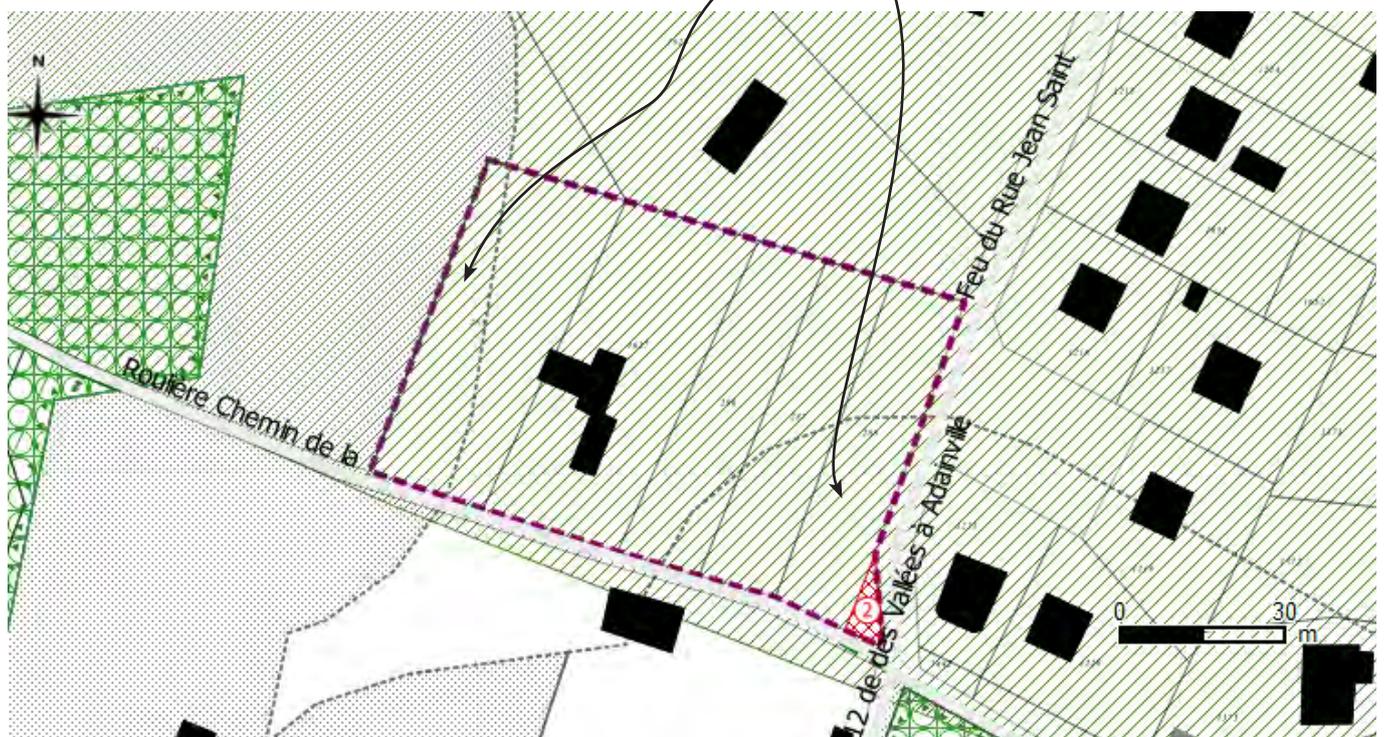
Un des enjeux des OAP sera d'assurer la desserte des habitations depuis la rue du Feu Saint-Jean et de maintenir certains boisements remarquables présents sur le site.

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

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



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



## LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE



> Un espace public autour desquelles les nouvelles constructions devront s'appuyer devra être réalisé au coeur de l'opération (1).

> La pointe nord-est de l'opération devra conserver son caractère boisé (2).

> Deux logements mitoyens devront être réalisés sur la partie nord, parallèlement à la voie mais en observant un recul vis-à-vis des boisements qui seront préservés à l'angle de la parcelle (3).

> Les deux autres logements mitoyens seront implantés en observant un recul de 5 mètres vis-à-vis de la voie qui sera élargie sur la pointe sud (4).

> Les constructions ne devront pas dépasser 8 mètres au point le plus haut et 4 mètres au sommet de façade.

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE



> Un espace public autour desquelles les nouvelles constructions devront s'appuyer devra être réalisé au coeur de l'opération (1).

> 4 logements mitoyens seront créés, s'organisant autour de l'espace public créé (2).

> La moitié ouest du site de projet, destinée à la maison existante devra être préservée en tant qu'espace à dominante jardinée (3).

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES



- > ① Les arbres présents sur la pointe nord-est du site de projet devront être préservés au regard de leur caractère remarquable.
- > ② Une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines devra être assurée en limitant les vis-à-vis et les ombres portées sur les constructions limitrophes.
- > ③ Le fond ouest du site de projet devra prévoir un aménagement gérant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales afin de gérer le ruissellement à l'échelle du site.
- > ④ Un jardinet privatif sera créé devant les habitations implantées en retrait de la rue du Feu Saint-Jean.

## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX



- > ① L'accès à la propriété existante depuis le chemin de la Roulière devra être conservé.
- > ② La desserte des nouvelles habitations se fera depuis la rue du Feu Saint-Jean et depuis l'espace public donnant sur cette même voie.
- > L'avant des habitations créées en retrait de la rue du Feu Saint-Jean permettra de gérer le stationnement de chaque logement.
- > ③ Un élargissement de la rue du Feu Saint-Jean devra être effectué au niveau de la pointe sud-est grâce à la création d'un emplacement réservé.
- > Seule la partie est du site de projet est destinée à accueillir les nouvelles habitations, en cohérence avec l'orientation de la desserte depuis la rue du Feu Saint-Jean ④.

## LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT & LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN



> L'avant des habitations créées en retrait de la rue du Feu Saint-Jean permettra de gérer le stationnement de chaque logement ①.

> Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun mais se situe à 350m de l'arrêt de transport en commun principal de la commune, soit à 6 minutes à pied.