

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ADAINVILLE

PIECES ADMINISTRATIVES

ARRETE LE

11 JUILLET 2017

APPROUVE LE

07 SEPTEMBRE 2018

PIECE DU PLU

6



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ADAINVILLE

RAPPORT DE PRESENTATION

BILAN DE LA CONCERTATION

ARRETE LE

11 juillet 2017

APPROUVE LE

07 septembre 2018

PIECE DU PLU

6.1

La municipalité de la commune d'Adainville a décidé, par la délibération du 10 octobre 2014, de lancer la révision du Plan d'occupation des sols et d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération définit les modalités de concertation de la population que la commune souhaite mettre en oeuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLU.

La concertation a été réalisée durant toute la procédure par la mise en oeuvre de plusieurs outils de concertation qui ont marqué les différentes phases de l'élaboration du PLU. Afin de construire un projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, des temps d'échanges et de débats ont été organisés.

Le présent document présente le bilan de la concertation qui s'organise de la manière suivante :

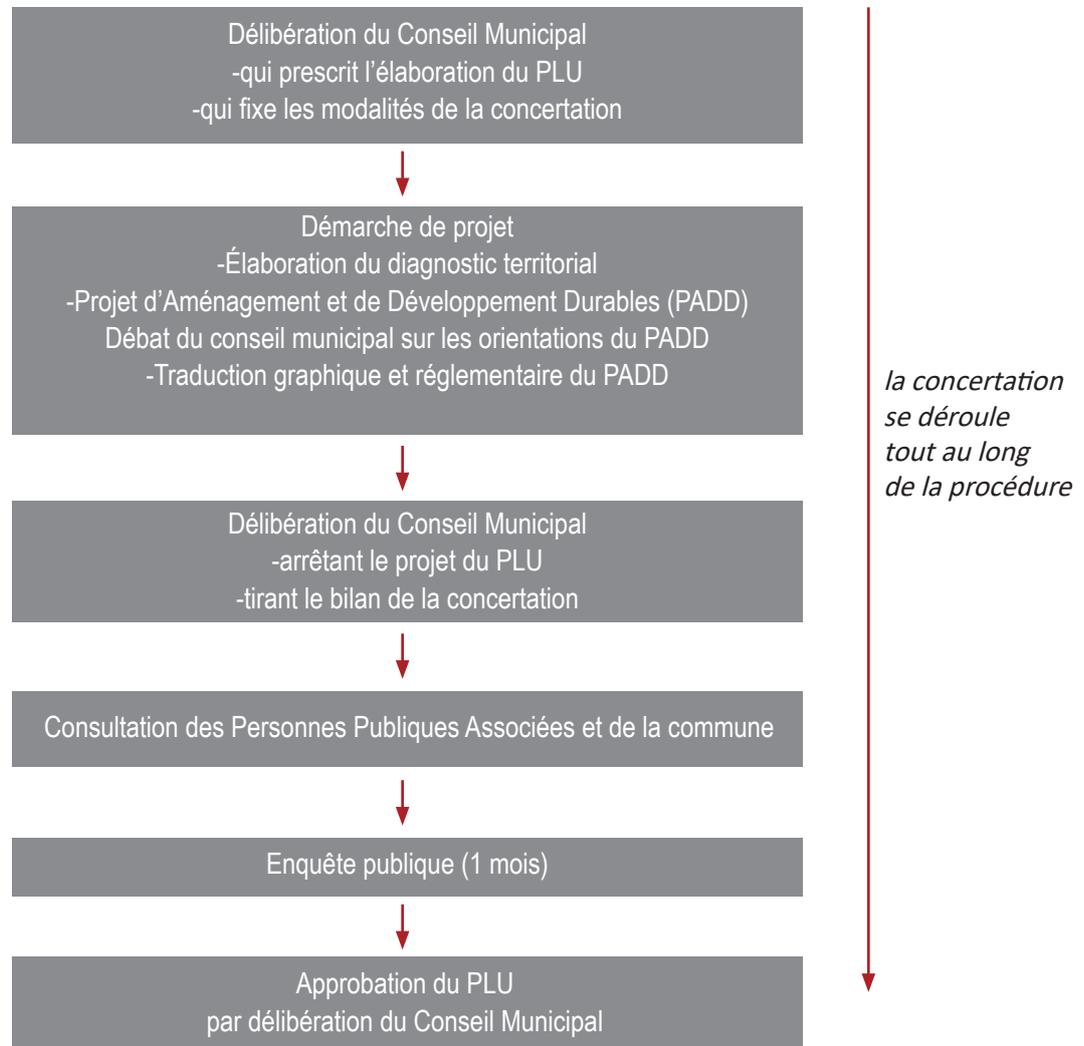
- Dans un premier temps, les principes de la concertation sont rappelés ;
- Dans un second temps, les modalités de concertation définies pour le PLU sont présentées ;
- La troisième partie expose les outils d'information et de concertation qui ont été mis en place tout au long de la procédure ;
- Enfin, la conclusion synthétise le bilan de concertation.

SOMMAIRE

1. LA CONCERTATION DANS LE PLU.....	6
2. LES MODALITÉS DE CONCERTATION DU PLU D'ADAINVILLE.....	8
3. LES OUTILS MIS EN ŒUVRE.....	9
3.1 La communication dans les bulletins municipaux et sur le site Internet	
3.2 La mise à disposition au public du dossier de PLU et d'un registre de remarques	
3.3 L'exposition publique	
4. LES OUTILS SUPPLÉMENTAIRES MIS EN ŒUVRE.....	24
4.1 L'organisation de réunions publiques	
4.2 L'atelier avec la population	
4.3 La commission urbanisme	
5. CONCLUSION	44

1. LA CONCERTATION DANS LE PLU

L'article L.153-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune* », la procédure d'élaboration du PLU est la suivante :



La concertation ne constitue pas une étape mais se déroule tout au long de la procédure. Elle est mise en œuvre par le biais de différents outils (réunions publiques, exposition...).

Deux étapes clés peuvent être néanmoins distinguées :

- Un bilan de concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU doit être réalisé et délibéré par le conseil municipal,
- Le projet de PLU arrêté est soumis à enquête publique, à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées.

L'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.* »

Les articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme précisent que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de cette concertation sont définies dans la délibération prescrivant le PLU et doivent « *pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* ». A l'issue de la concertation, le conseil municipal en arrête le bilan. Le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête publique.

2. LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

Le POS d'Adainville est révisé afin de le mettre en compatibilité avec la loi SRU et ses décrets d'application, la Loi Urbanisme et Habitat, les lois Grenelle I et II et la Loi ALUR.

Par délibération du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Il s'inscrit dans un contexte local et national en évolution. Cette délibération précise que le POS ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et qu'il y a lieu d'élaborer un document répondant aux dispositions édictées à l'article L121-1 du Code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la commune et décrits dans la délibération de prescription sont de :

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

Lors de cette délibération du 10 octobre 2014, la commune d'Adainville a défini les outils de concertation à mettre en place durant l'élaboration du PLU. Cette concertation revêtira la forme suivante :

- affichage de la délibération pendant toute la durée du processus d'élaboration du PLU ;
- articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ;
- mise à disposition du public (aux heures d'ouverture de la mairie) et pendant toute la durée des études nécessaires du dossier de PLU, d'un registre de remarques
- exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté ;

Les différents outils mis en œuvre sont présentés dans la partie suivante

3. LES OUTILS MIS EN OEUVRE

Dans le cadre du respect de la délibération définissant les modalités de concertation, des outils d'information et de concertation ont été mis en œuvre, afin de permettre à l'ensemble de la population d'exprimer ses remarques, observations sur le projet et de prendre connaissance de l'avancement du dossier et des pièces dont il est composé.

3.1 LES ARTICLES DANS LE BULLETIN MUNICIPAL ET SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE

La commune édite quatre à cinq bulletins municipaux par an. Entre 2015 et 2017, la communication sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme a fait l'objet de quatre articles dans le bulletin municipal et d'un numéro spécial. L'ensemble des bulletins municipaux est en ligne sur le site internet de la commune à l'adresse : http://www.mairie-adainville.fr/crbst_22.html

MAI 2015



ADAINVILLE INFOS

Bulletin d'Informations Communal

N° 82 MAI 2015

Le Mot du Maire,

Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme (PLU), Un bulletin d'information spécial relatif à la procédure de l'élaboration du Plan local d'urbanisme qui, au terme de son étude, se substituera au Plan d'Occupation des Sols (POS) actuellement en vigueur est joint en annexe.

Finances

Vous trouverez en page deux de ce bulletin les résultats de la gestion du budget 2014 et les prévisions du budget 2015.

Après un certain nombre d'années sans augmentation des taux des impôts locaux et pour préserver l'avenir, le Conseil Municipal a décidé d'appliquer une augmentation de 3 % afin de compenser en partie la baisse des dotations de l'état et les augmentations des charges et participations diverses imposées par les décisions de nos gouvernants.

Nos communes vont être confrontées ces prochaines années à des restrictions budgétaires importantes.

Stationnement

Nous constatons la recrudescence du stationnement des véhicules sur les trottoirs et particulièrement dans les hameaux.

Je vous rappelle que les trottoirs sont strictement réservés au cheminement des piétons (Code de la route).

Vous devez stationner vos véhicules dans votre propriété (règlement du plan d'occupation des sols).

*Avec mes sentiments dévoués
Marie-Hélène QUINAULT*



ADAINVILLE

SPECIAL PLU

Bulletins d'Information

Plan Local d'Urbanisme

N° 1

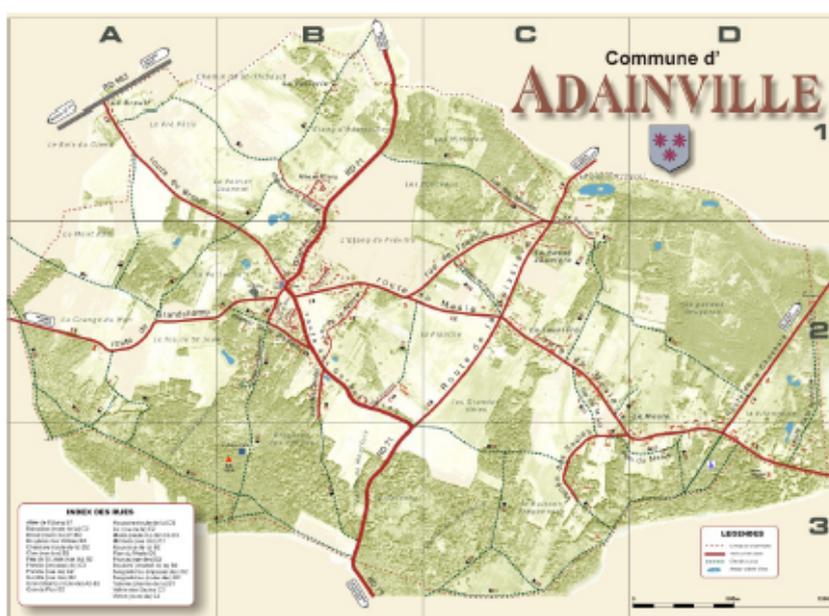
Le Conseil Municipal, lors de sa réunion du 17 octobre 2014 a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles R 121-1, L et R 123-1 et L 300-2 du code de l'urbanisme.

Nous serons assistés, pour l'élaboration de ce document, par le bureau d'étude de conseil et d'assistance en urbanisme CITTANOVA qui a été retenu par la commission d'appel d'offres, suite à un appel à candidatures.

Pendant la période d'élaboration du PLU, vous serez donc régulièrement informés de l'avancement de ce dossier par ce bulletin spécial PLU et par le site internet.

Tout au long de cette élaboration de diverses actions seront organisées au cours desquelles vous pourrez vous exprimer.

Vous trouverez (page suivante) la délibération.



Bulletin
Municipal rédigé et imprimé en Mairie
d'Adainville



ADAINVILLE

INFOS

Bulletin d'Informations Communal

N° 85 DECEMBRE 2015



Le Mot du Maire,

Nous avons tous été touchés par les événements violents du 13 novembre ; les enfants de notre école, entourés par leurs enseignantes, ont exprimé leur ressenti à cette violence par la parole et par l'écrit, notamment en fixant des dessins sur le grillage de la cour de l'école.

Ils ont respecté une minute de silence à la cantine, en présence des élus, des enseignantes et du personnel communal.

La réfection du clocher se termine.

Le vitrail de la baie réouverte au dessus du porche sera posé avant Noël. Au cours de ces travaux, les vestiges d'une chimère ont été trouvés sur le faitage de la tourelle qui abrite l'escalier d'accès aux différents niveaux du clocher. Vous trouverez en page deux une photo de la chimère rénovée.

Les travaux de rénovation de l'extérieur de la nef et du chœur doivent commencer courant janvier.

Je vous rappelle que l'église est fermée pendant la durée des travaux.

PLU, Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la phase de présentation du projet d'aménagement et de développement durable est achevée.

Au cours de cette période, les habitants ont été conviés à deux réunions publiques, les échanges furent cordiaux. La seconde phase, dite réglementaire, débutera courant janvier

Je vous souhaite d'agréables fêtes et vous présente mes vœux les meilleurs et les plus sincères pour l'année 2016.



Avec mes sentiments dévot
Marie-Hélène QUINAULT





ADAINVILLE

INFOS

Bulletin d'Information Communal N° 87 - JUIN 2016

Le Mot du Maire,

Notre ami, Marc LEROUX, nous a quitté le 31 janvier 2016. Agriculteur, il habitait la ferme de la Grande Rue et avait repris l'exploitation à la retraite de son père. Marc a été Conseiller Municipal du 13 mars 1983 au 16 mars 2008, 25 ans au service de sa commune. Il était toujours présent lors de l'organisation des manifestations communales. C'est un ami qui s'en est allé.

URBANISME - PLU

Après la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) aux habitants lors de la réunion publique du 16 novembre 2015, les membres de la commission communale ont abordé la phase réglementaire. L'étude est en cours et il est nécessaire, de par la complexité de cette nouvelle réglementation, d'y consacrer du temps afin de pérenniser la ruralité de notre village. Pour cette phase dite "réglementaire", la procédure sera la même que pour la phase "PADD" vous serez donc conviés à une réunion publique au cours de laquelle vous pourrez prendre connaissance de ce projet et émettre vos éventuels commentaires.

FINANCES

Vous trouverez en page deux de ce bulletin les résultats de la gestion du budget 2015 et les prévisions du budget 2016. Vous constaterez que le conseil municipal a décidé de ne pas augmenter le taux des taxes et a reconduit pour 2016, ceux de 2015, malgré les augmentations de charge et participations diverses imposées par les décisions de notre gouvernement. Par contre nous subissons tous l'augmentation du taux de la Taxe Foncière votée par la CCPH qui est de 2,5 % et par le Conseil Départemental des Yvelines qui lui est de 66 %.

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

Le CCAS propose à nos aînés des activités (après-midi récréatifs, goûters). Les personnes âgées de plus de 65 ans et non imposables ou en dessous d'un plafond fixé chaque année par les services des impôts peuvent bénéficier d'une allocation pour leur chauffage et celles de plus de 70 ans d'un bon d'achat à l'occasion des fêtes de Noël... Aussi, afin de n'oublier personne, il est proposé à nos aînés de se faire connaître en Mairie.

INTEMPERIES

Lors des violents épisodes de pluie, nous avons recensé quelques rez-de-chaussée et sous-sols inondés par le ruissellement. Nous avons fait une demande de reconnaissance de catastrophe naturelle et nous constatons ce jour que la commune est répertoriée dans l'arrêté en date du 8 Juin 2016 portant liste des communes reconnues en état de catastrophe naturelle pour la période du 28 Mai au 5 Juin 2016. Nous invitons les personnes qui ont été inondées à faire le nécessaire auprès de leur assureur et restons à leur disposition si nécessaire.

*Bon été à tous.
Très cordialement
Votre Maire, Marie-
Hélène QUINAULT*

*Le Conseil Municipal
vous souhaite
un bon été*



FESTIVITES 13 et 14 juillet 2016

Mercredi 13 juillet à Bourdonné parc de la Mairie

22 h 30 - Distribution des lampions pour la retraite aux flambeaux
- Départ de la retraite aux flambeaux

À partir de 23 h 15 **Feu d'artifice dans le parc du château**

.....

Judi 14 juillet à Adainville

12 h 30 - Rendez-vous autour d'un apéritif suivi d'un repas servi au terrain de jeux centre village, (gratuit pour les Adainvillois)



ADAINVILLE

INFOS

Bulletin d'Information Communal

N° 91 - JUIN 2017

Le Mot du Maire,

URBANISME - PLU

Après la présentation du Projet de règlement du Plan Local d'Urbanisme aux habitants lors de la réunion publique du 31 Mars 2017, ce dernier a été mis à la disposition du public en mairie pendant un mois, afin que les habitants souhaitant faire des observations puissent les consigner sur le registre dédié à cet effet.

La phase suivante sera l'arrêt du PLU lors d'un prochain Conseil Municipal. Le dossier arrêté sera transmis aux services associés concernés pour avis.

Au retour de ces avis, un commissaire enquêteur sera nommé. Il rencontrera les habitants qui souhaitent faire des remarques particulières, selon le calendrier qu'il établira. Vous serez avisés en temps voulu des dates et heures de ses permanences en Mairie.

FINANCES

Vous trouverez en page deux de ce bulletin les résultats de la gestion du budget 2016 et les prévisions du budget 2017 et constaterez que le conseil municipal a décidé de ne pas augmenter le taux des taxes et a reconduit pour 2017, les taux appliqués en 2015 et 2016.

EGLISE SAINT DENIS

Comme je m'y suis engagée, vous trouverez en page 2 le détail du coût des travaux de rénovation de l'extérieur de l'église, ainsi que celui du vitrail. Encore Merci aux généreux donateurs, qui ont participé au financement de ce vitrail.

CANTINE SCOLAIRE

A partir de la prochaine rentrée scolaire, le syndicat ABC reprend la compétence « cantine », qui était assurée par les communes d'Adainville, Bourdonné et Condé sur Vesgre. Cette compétence prend en compte la gestion, l'entretien et les travaux. De ce fait, les inscriptions à la cantine se feront, dès la rentrée, au siège du syndicat ABC en mairie de Bourdonné.

MONTÉE EN DÉBIT

Concernant la montée en débit sur notre territoire, nous avons reçu le mardi 6 juin, les prestataires en charge de poser de nouvelles armoires près des armoires de téléphone au centre village et à l'intersection des routes du Mesle et de la Vallée des Saules. La fibre optique arrivera au hameau du Mesle et au centre bourg, le raccordement, prévu au cours du premier trimestre 2018, se fera par le câble en cuivre actuel du téléphone.

*Bon été à tous.
Très cordialement
Votre Maire, Marie-Hélène QUINAULT*



*Le Conseil Municipal
vous souhaite
un bon été*



FESTIVITES du 14 juillet 2017 Vendredi 14 juillet à Adainville

- 19H00 - Rendez-vous autour d'un apéritif suivi d'un repas servi au terrain de jeux centre village, (gratuit pour les Adainvillois)
- 22H15 - Distribution des Lampions
- 23H00 - Feu d'artifice (route du Mesle) suivi du bal populaire



3.2 LA MISE À DISPOSITION AU PUBLIC DU DOSSIER DE PLU ET D'UN REGISTRE DE REMARQUES

Un registre a été mis à disposition du public tout au long de l'élaboration du PLU. Lors de la réunion publique du 31 mars 2017, il a particulièrement été rappelé à la population de venir consulter le dossier de PLU et de laisser ses remarques sur ce registre.

Après cette réunion publique du 31 mars 2017, le dossier de PLU et le registre ont été laissés à la disposition du public pendant un mois.

Cinq remarques ont été déposées dans le registre ou émises par mail entre le mois d'avril et le mois de mai 2017.

Elles ont porté sur :

- Une précision concernant l'ancienneté des corps de ferme des Sergontières (distinction Nord/Sud).
- Le motif de délimitation des Espaces boisés classés (2 remarques)
- Les possibilités d'extension des bâtiments existants en zone N.
- Les motifs de délimitation de la zone N.
- Une erreur de mise à jour du cadastre (une construction récente ou en cours mal positionnée).
- L'élargissement du périmètre de l'OAP centre-village à de nouvelles parcelles.
- La modification des OAP concernant le stationnement sur la ferme de la Noue au vu des réalités physiques du site.
- Des protections paysagères (cônes de vue) et environnementales (arbres protégés) entravant le projet de construction de nouveaux bâtiments d'un exploitant agricole et de desserte de terrains agricoles dans le cadre d'un remembrement.

A l'issue de cette consultation, le projet de PLU a évolué :

Sur le secteur de la Grande rue, le projet de PLU prévoyait initialement (projet présenté en réunion publique et sur les panneaux d'exposition) un secteur de projet sur la ferme de la grande rue et les jardins enclavés à l'arrière du site. L'ensemble du secteur de projet était desservi par les parcelles riveraines à la ferme.

Après discussions avec les propriétaires concernés, le secteur d'OAP a été revu. Les jardins enclavés à l'arrière de la ferme ont été classés en zone agricole. Ils ne seront pas mobilisés à l'échéance du PLU. Les parcelles riveraines à la ferme sont classées en zone UAb mais ne font plus partie du secteur d'OAP. La ferme de la Grande rue est alors encadrée par l'OAP cadre «Ferme» et ne fait plus l'objet d'une «OAP secteur». Elle devient une ferme à renforcer au même titre que la ferme de la Noue.

L'OAP de la ferme de la Noue a évolué concernant ses dispositions sur le stationnement. Il n'est plus prévu à l'intérieur du site mais à l'extérieur de la ferme.

La mise à jour du cadastre a été reprise pour supprimer la construction récente ou en cours mal positionnée.

3.3 L'EXPOSITION PUBLIQUE

Des panneaux d'informations ont été exposés en mairie tout au long de la procédure du PLU. L'exposition a été complétée et enrichie au fur et à mesure de l'avancée de la procédure.

Au total, 8 panneaux ont été créés :

- un panneau expliquant la procédure du PLU,
- deux panneaux présentant les éléments clés du diagnostic territorial,
- deux panneaux exposant les orientations inscrites dans le PADD,
- trois panneaux définissant les principes de la phase réglementaire.

Afin de rendre accessible et pédagogique le projet de PLU à l'ensemble de la population, ces panneaux faisaient appel à des documents graphiques, des illustrations et des textes explicatifs.

PLAN LOCAL D'URBANISME



QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Un outil de projet

Un projet partagé qui dessine le visage de la commune d'Adainville de demain.

Un outil réglementaire qui détermine l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communal (zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle). Chaque zone est associée à un **règlement** où sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées.

C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager ainsi que les déclarations préalables de travaux.

Le PLU doit respecter des règles nationales (loi ALUR, loi GRENELLE...). Il devra également être compatible avec les dispositions du **Schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF)**, document fixant la politique en matière d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la région Ile-de-France.



LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

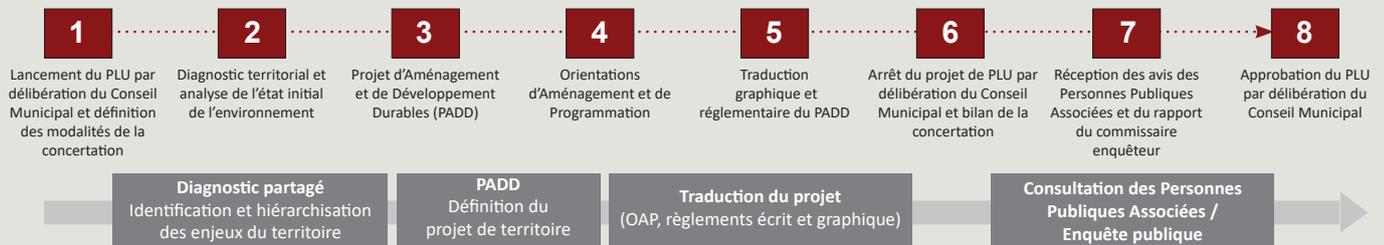
- Préserver le caractère rural de la commune et maintenir la vocation agricole du territoire
- Préserver le patrimoine bâti de la commune ainsi que les zones naturelles et forestières
- Permettre une évolution modérée de la population et diversifier l'offre de logements avec le souhait d'accueillir une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



COMMUNE D'ADAINVILLE

COMMUNE D'ADAINVILLE

LES ETAPES DU PLAN LOCAL D'URBANISME



CONCERTATION

La concertation se déroule tout au long de la procédure

QUE CONTIENT LE PLU ?

Le Plan local de l'Urbanisme contient :

- le rapport de présentation :

Il comprend : un diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement accompagnés d'une Évaluation Environnementale, et expose l'ensemble des justifications du projet PLU.

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD):

Il définit les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Elles précisent les conditions d'aménagement de secteurs définis comme stratégiques par la commune.

- le règlement :

Il se compose d'un document graphique qui définit les types de zones (Urbaines, à Urbaniser, Agricoles et Naturelles), et d'un document écrit qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone (les occupations et utilisations du sol, la hauteur et l'implantation des constructions...). Ces règles seront la base de l'instruction des permis de construire.

- les annexes (servitudes d'utilité publiques, plan des réseaux...)

LE PLU ET LA CONCERTATION PUBLIQUE

Un dialogue pour un projet commun

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'effectue dans le cadre d'une **concertation permanente** avec la population et les personnes publiques associées.

La concertation autour du PLU comprend entre autres :

- La réalisation d'une exposition
- Un atelier avec la population
- 2 réunions publiques
- Insert spécial sur le site internet, dans le bulletin municipal et affichage en mairie exposant les grandes lignes du projet
- La mise à disposition du public d'un registre aux heures d'ouverture habituelles de la mairie, par lequel les habitants pourront faire part de leurs remarques, avis et propositions.



LES MOTEURS DE DEVELOPPEMENT A TRAVERS L'HISTOIRE DE LA COMMUNE

UN TERRITOIRE HISTORIQUEMENT AGRICOLE

LE DEVELOPPEMENT DE CORPS DE FERMES LE LONG DES VOIES



> **Formes urbaines héritées**
Adainville a connu un développement linéaire autour de corps de ferme implantée le long des voies. Il en résulte une structure initiale peu dense et dispersée qui va servir de support aux développements contemporains.
Le bâti agricole est à patrimoine à préserver. De nombreuses fermes sont aujourd'hui réhabilitées.

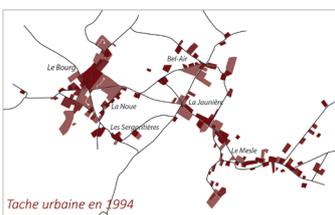
> Un bâti agricole en cour et fermé sur la rue engendrant l'impression de «couloir bâti»
> Densité en apparence importante mais faible à l'échelle du hameau

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



LE DEVELOPPEMENT PERIURBAIN DE LA SECONDE MOITIE DU XX^{EME} SIECLE

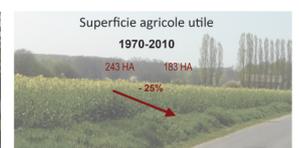
LE DEVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES



> **Formes urbaines héritées**
Un fort développement démographique et urbain est initié dans les années 60 et se poursuit jusque dans les années 90. Entre 1975 et 1990, la population d'Adainville double.
Plusieurs lotissements voient alors le jour en extension et au sein du bourg. Se pose la question du vieillissement homogène de ce parc et de sa population.

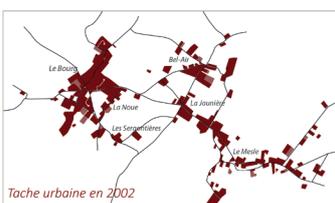
> Implantation des habitations en milieu de parcelle et densité peu importante
> Des espaces publics dont la qualité varie

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



UNE PERTE DE DYNAMISME DEPUIS LES ANNEES 90

LE DEVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES



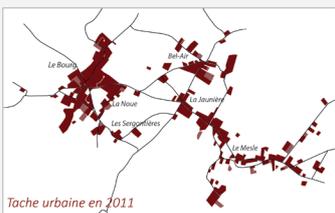
> **Formes urbaines héritées**
En parallèle des opération d'ensemble, s'est opéré un développement au coup par coup de l'urbanisation le long des voies, engendrant une quasi-continuité bâtie entre Le Mesle et La Jaunière.
Depuis le milieu des années 90, le rythme de construction a sensiblement ralenti. La population est en diminution depuis cette période.



Jusque dans les années 70, la proportion de résidences secondaires étaient presque équivalente à celle des résidences principales. La fonction de villégiature de la commune perdure encore aujourd'hui. Adainville profite ainsi de sa situation en frange de la forêt de Rambouillet.
Cette proximité a également participé au développement de l'activité équestre sur le territoire.

UNE FONCTION DE VILLEGIATURE QUI PERDURE

QUELQUES CHIFFRES CLES POUR COMPRENDRE ADAINVILLE

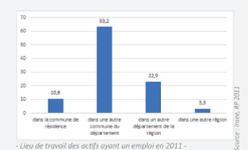


753 habitants
en 2011 à Adainville

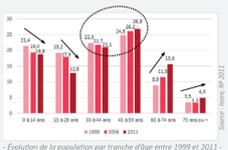
2,56
PERSONNES
PAR MENAGE

UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE RESIDENTIELLE A 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 profil socioprofessionnel de la population.
> **Le travail à distance porteur d'un nouveau modèle économique pour la commune**
Une filière se démarque néanmoins : la consultance et la vente à distance. Le développement de ces activités économiques «dématérialisées», permettant de limiter les déplacements, nécessite cependant une **amélioration de la couverture téléphonique et numérique**.



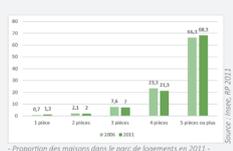
UNE POPULATION VIEILLISSANTE



Une commune familiale, dont la taille moyenne des ménages est supérieure à la moyenne nationale (2,26 personnes par ménages en 2011), mais dont la population connaît une vieillissement. Cette tendance s'explique par le non renouvellement de la population accueillie dans les lotissements durant les années 70 et 80, et par un accueil limité de jeunes ménages.

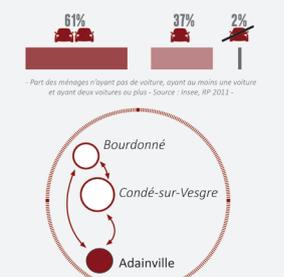
UNE OFFRE EN LOGEMENT A DIVERSIFIER

Cet accueil limité de jeunes ménages trouve sa source dans un parc de logement peu diversifié, puisque presque exclusivement composé de maisons individuelles, avec une faible proportion de petits et moyens logements et de logements locatifs. Adainville n'est ainsi pas considéré comme attractive pour les jeunes ménages en recherche de primo-accession ou de location.



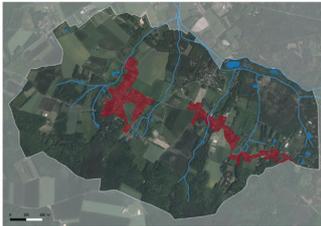
POLARISATIONS MULTIPLES ET COOPERATIONS INTERCOMMUNALES

> **Des dépendances engendrant des flux motorisés**
Adainville est en situation périphérique des grands lieux d'équipements et de services à l'échelle départementale et intercommunale. Cette dépendance aux pôles de commerces et de services engendre des flux motorisés importants et une forte dépendance à la voiture, l'offre en modes de déplacement alternatifs étant peu développée.
> **Une coopération intercommunale initiée avec Bourdonné et Condé-sur-Vesgre**
Une mutualisation des équipements scolaires et de certains équipements culturels a été initiée entre Adainville, Bourdonné et Condé-sur-Vesgre. Cette logique fait apparaître une échelle de projet intermédiaire entre commune et intercommunalité.





L'ENTITE URBAINE



L'espace urbanisé, encadré par les prairies et la forêt humide au nord et par le coteau forestier au sud, s'est constitué suivant une logique est-ouest.

Le bourg, s'inscrivant entre deux ruisseaux, a connu un développement important dans les années 70 et 80, avec la création de plusieurs lotissements. Les villages de la Jaunière et du Mesle sont eux caractérisés par une succession de corps de fermes alignés sur la voie créant des fronts bâtis importants.

ALTERNANCES D'OUVERTURES ET DE FERMETURES PAYSAGÈRES LE LONG DE LA ROUTE DU MESLE



Front boisé
Front bâti
Ouverture paysagère

L'ENTITE AGRICOLE



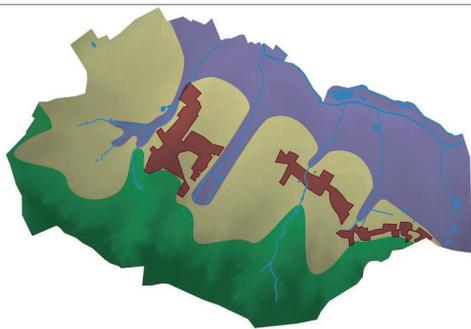
Les espaces agricoles représentent 44% du territoire communal. On observe une spécialisation progressive des exploitations et une représentation de plus en plus importante des prairies permanentes destinées aux activités équestres. Ces prairies participent à l'entretien et au maintien des espaces ouverts.



L'imbrication entre espaces agricoles et espaces forestiers est importante sur le territoire, du fait de la progression du massif notamment. Cela engendre un effet de clairières agricoles, délimitées par des haies bocagères et de petits boisements disséminés sur le territoire.



UN TERRITOIRE A L'INTERFACE ENTRE PLAINE HUMIDE ET COTEAU FORESTIER



ESPACES URBANISÉS



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.

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.

LE COTEAU FORESTIER



Un 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.

L'ENTITE HUMIDE



La commune est traversée par plusieurs petits ruisseaux se jetant dans la Vesgre qui longe la limite communale nord. De nombreuses mares sont disséminées sur le territoire en milieu humide. La préservation des cours d'eau et des zones humides est un enjeu majeur pour le PLU.

ESPACES BÂTIS AU SEIN DE L'ENTITÉ

Les poches d'urbanisation historiques prenaient en compte l'humidité des milieux. Les développements récents ne s'inscrivent pas dans cette logique.

L'ENTITE FORET

Le massif boisé suit la topographie de la commune en s'inscrivant sur les secteurs hauts. Du fait de sa situation sur le coteau, le massif boisé constitue un repère fort, visible presque en tous points de la commune.

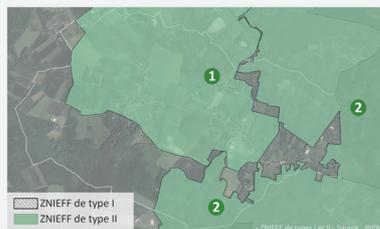


ESPACES BÂTIS AU SEIN DE L'ENTITÉ

Plusieurs secteurs urbains s'inscrivent au sein de l'entité boisée. Il s'est ainsi développé à la fin des années 80 au sud du bourg. Cette entité urbaine est très peu visible depuis le bourg.



Les milieux humides et forestiers accueillent une flore et une faune spécifiques justifiant leur caractérisation en tant que ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique - faunistique - et floristique). Aucun site Natura 2000 est inscrite sur le territoire, mais deux sites longent la limite sud-est de la commune.



1 ZNIEFF «Bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville»

La ZNIEFF regroupe une partie du bassin versant de la Vesgre et un ensemble de prairies bocagères à dominante pâturée et humide. La zone présente une des plus grande population de chouette Chevêche d'Île-de-France.



2 ZNIEFF «Massif de Rambouillet Nord-Ouest»

Le nord-ouest du massif de Rambouillet est principalement composé de chênaies-charmaies et de peuplements mixtes de feuillus et de résineux accueillant de nombreuses espèces d'oiseaux et de mammifères.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rappel des objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Le 17 octobre 2014, la commune d'Adainville a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal. A travers cette élaboration, la collectivité engage une réflexion sur le devenir de son territoire au regard des différents projets communaux et de l'évolution démographique prévisible de la commune.

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?

- Le PADD, pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune d'Adainville notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.
- Le PADD est 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.
- Le PADD définit des orientations générales qui traduisent une politique d'ensemble; ces orientations concernent l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- Ces orientations seront traduites réglementairement dans le règlement écrit, le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, objectifs justifiés par les dynamiques économiques et démographiques, ainsi que par l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur le territoire sur la période précédente.

AXE 1. UNE OFFRE D'HABITAT RENOUVELEE POUR UN ACCUEIL RESIDENTIEL EQUILIBRE

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 adaptée 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 des villages 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 articulée au centre-village 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

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.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations inscrites dans le PADD, définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic, par la commission municipale, sont organisées en trois grands axes thématiques, qui sont :

3 AXES

AXE 1 - Une offre d'habitat renouvelé 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



Vue sur le clocher d'Adainville depuis le coteau du massif de Rambouillet

AXE 2. UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER CONFORTE 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.

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

 Protéger les lisières du massif, tout en limitant l'enrichissement, 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'enrichissement. 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.

Mettre en place une protection stricte pour les milieux humides les plus remarquables.

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 PROCHES ET LOINTAINES DU PAYSAGE COMMUNAL

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

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.

PLAN LOCAL D'URBANISME

AXE 3. UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCEE

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

 Maintenir au cœur 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 cœur d'îlot contigu 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 réseau 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 balades, 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

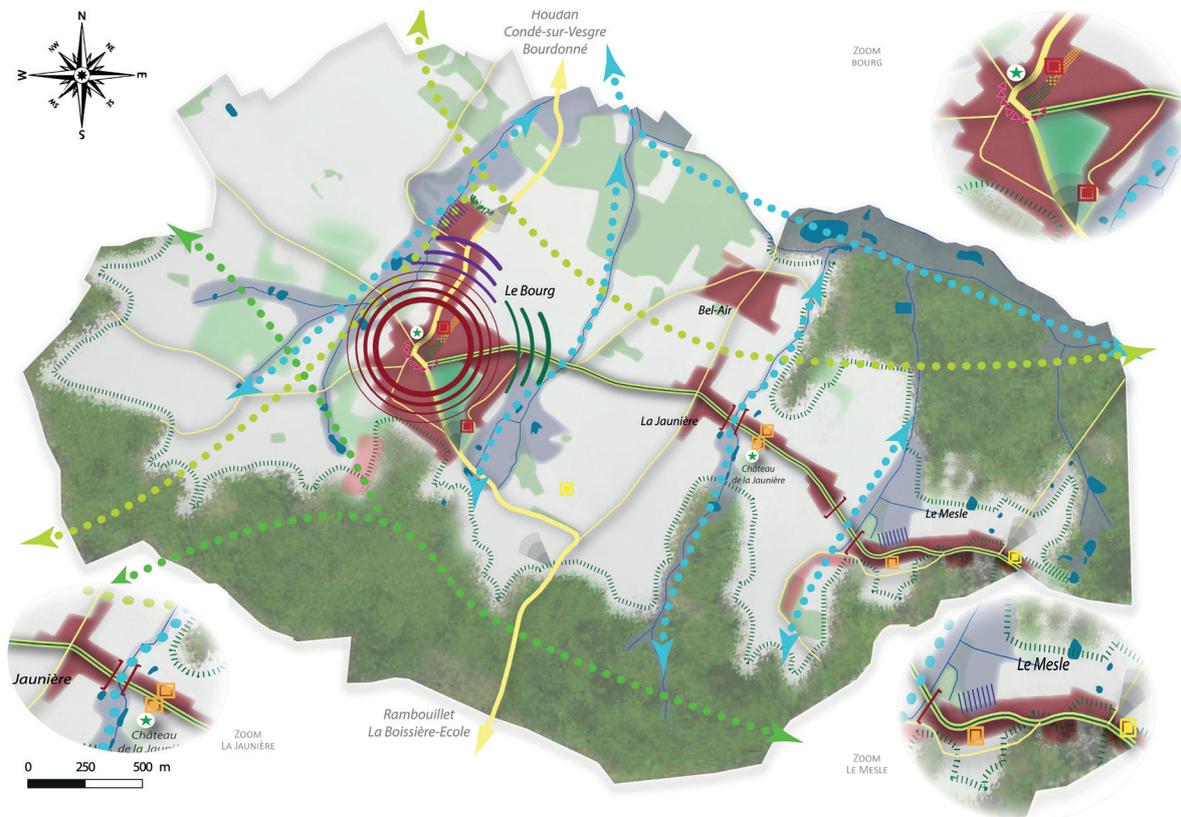
Permettre le confortement des activités agricoles sur la commune, notamment celles liées à l'élevage équin et à la pension de chevaux.

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.



TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE DU PADD



COMMUNE D'ADAINVILLE



LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT, TRADUCTION DU PADD

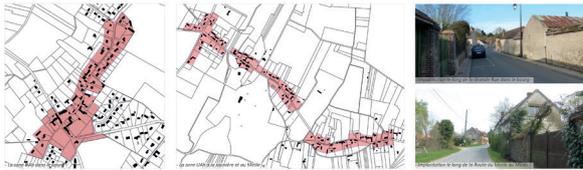
LES ZONES URBAINES

► La zone UA : le tissu historique du bourg et des hameaux

La zone UA correspond aux tissus historiques du bourg et des hameaux de la Jaunière et du Mesle. Deux secteurs ont été créés :

- > UAb pour le bourg,
- > UAh pour les hameaux de la Jaunière et du Mesle.

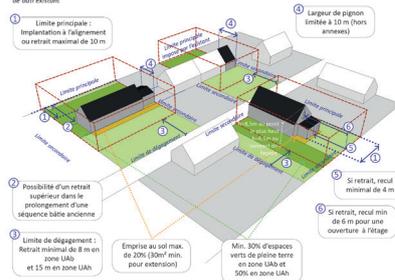
La délimitation de la zone UA s'appuie sur une logique de distance par rapport au milieu de la voie le long de laquelle le tissu urbain s'est développé (distance de 40 mètres environ).



La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux services, activités et équipements nécessaires au dynamisme de la commune. Elle pourra faire l'objet d'un renforcement conformément à la trame bâtie existante et en préservant ses caractéristiques urbaines.

Le règlement de la zone UA a été défini afin que les constructions nouvelles s'implantent en cohérence avec les implantations historiques, en s'appuyant sur une logique d'ensoleillement. De ce fait, le porteur de projet devra choisir une limite près de laquelle la construction va s'implanter (appelée limite principale) et en face de laquelle un recul important sera conservé (appelée limite de dégagement).

> Obligation de s'implanter sur au moins une limite séparative
> Limite principale choisie par le porteur de projet sauf en cas de bâti existant



> Règles d'implantation dans la zone UA

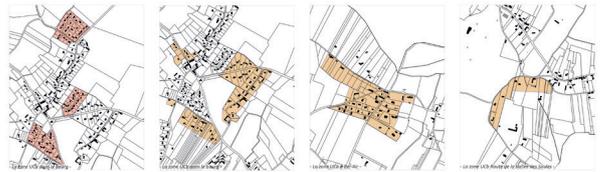
Le règlement autorise une densification plus importante dans le secteur UAAb du bourg que dans le secteur UAh des hameaux, qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui ne sont donc pas voués à supporter un important renforcement.

► La zone UC : le tissu urbain récent de type pavillonnaire

La zone UC correspond aux extensions urbaines de la commune. Deux secteurs aux caractéristiques urbaines légèrement différentes ont été délimités :

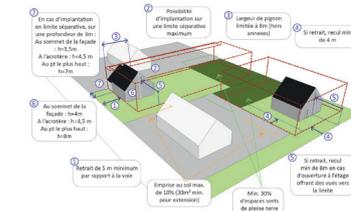
> UCa pour les secteurs de type pavillonnaire développés sous la forme de lotissement dans le bourg et pouvant être densifiés. Le secteur intègre ainsi les lotissements datant des années 80 : les lotissements du Clos, de l'allée de l'Etang, des Prunus et du Feu Saint-Jean.

> UCb pour les extensions urbaines diffusées du bourg, de Bel-Air et de la Vallée des Saules destinées à faire l'objet d'un renforcement modéré au regard de leur caractère sensible d'un point de vue paysager et environnemental. Le secteur intègre les développements diffus de Bel-Air et de la Vallée des Saules, constructibles au POS, afin d'achever l'urbanisation de ces zones.



Les règles d'implantation associées à la zone UCa permettent une densification modérée du tissu pavillonnaire. Les retraits imposés vis-à-vis des voies et des limites séparatives visent à adapter les nouvelles constructions à leur contexte urbain et à limiter les nuisances sur les maisons existantes telles que les ombres portées.

> Règles d'implantation dans le secteur UCa -



> Règles d'implantation dans le secteur UCb -

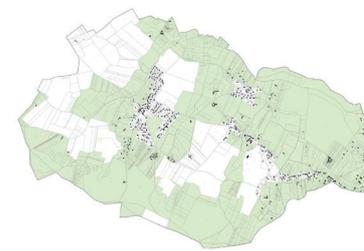


Les règles d'implantation du secteur UCb visent à limiter un renforcement trop important de ce secteur en imposant une emprise au sol relativement faible et des retraits aux limites séparatives et aux voies.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

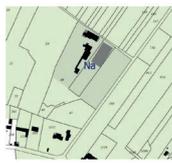
► La zone naturelle et forestière

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire équipés ou non, à protéger. Cette zone comprend un secteur Na.



La zone N correspond aux espaces forestiers et aux espaces de clairières. Dans la zone N sont autorisées sous conditions les installations nécessaires aux exploitations forestières et agricoles si elles sont compatibles avec la proximité des milieux naturels. Les habitations isolées au sein de la zone peuvent faire l'objet d'une évolution mesurée.

Le secteur Na correspond à une exploitation agricole implantée au milieu d'une zone naturelle.



LA ZONE A URBANISER



Les zones 1AU sont des zones à urbaniser à court et moyen termes ayant vocation à faire l'objet d'une opération coordonnée à dominante habitat.

Les zones 2AU sont soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur.



LA ZONE AGRICOLE



La valeur agricole et biologique des sols caractérise la zone. Elle est à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou écologique. La zone est destinée à recevoir sous conditions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle autorise sous condition l'extension des habitations existantes.



DES SECTEURS DE PROJETS ENCADRES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur

Pour réaliser ses objectifs en logements, le PLU ouvre des potentiels au sein et en frange de l'enveloppe bâtie et encadre le développement de ces secteurs urbains identifiés comme pouvant accueillir une densification. Les secteurs de projets font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

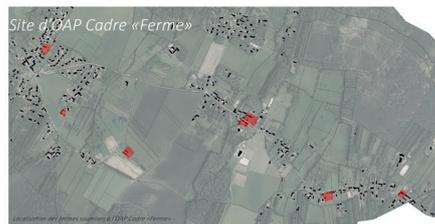
La réalisation d'OAP sur ces secteurs a pour objectif d'anticiper les mutations du tissu et d'assurer l'intégration des constructions futures dans une vision d'ensemble, plus large que l'échelle parcellaire (îlots, quartier, etc). L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet est dépendante de l'initiative privée.



- Localisation des secteurs d'OAP -

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

Afin d'encadrer la mutation des corps de fermes présents dans le bourg, les hameaux et isolées au sein de la plaine agricole, une OAP Cadre «Ferme» a été réalisée. Elle s'applique aux fermes ayant été identifiées lors du diagnostic et du PADD. Des principes de réhabilitation et la réceptivité maximale en logement de chaque ferme sont précisés.



- Localisation des fermes inscrites à l'OAP Cadre «Ferme» -

2 secteurs de projet soumis à OAP Secteur

Afin de diversifier l'offre en logements et de maintenir la population de la commune, quatre secteurs de projets ont été identifiés :

- **Ferme** : l'objectif est de permettre le désenclavement des parcelles situées à l'arrière de la ferme et d'encadrer la réhabilitation de cette dernière. L'ancien corps de ferme pourra accueillir une offre en petits logements. Les parcelles enclavées sont destinées à accueillir une offre logements en accession à la propriété. Ce secteur de projet stratégique au cœur du bourg viendra diversifier l'offre en logements de la commune.
- **Rue du Feu Saint-Jean** : s'inscrivant sur une propriété bâtie ayant fait l'objet d'un découpage parcellaire, l'objectif est de réorganiser ce site afin d'assurer la desserte des futures habitations depuis la rue du Feu Saint-Jean. Un des enjeux est de préserver les boisements remarquables du secteur et de maintenir le caractère jardiné du fond de la propriété existante.

LA PRESERVATION DES ELEMENTS PARTICIPANT A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Une préservation des éléments paysagers et environnementaux au titre de l'article L151-23

L'article 151-23 du Code de l'Urbanisme précise que «le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques». Il peut également «localiser dans les zones urbaines les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles».

Les arbres, haies et alignements d'arbres

Plusieurs haies bocagères et alignements d'arbres ont été identifiés au règlement graphique et protégés au titre du L151-23. Le maintien des haies bocagères et arbres isolés est stratégique pour la préservation d'une faune et d'une flore caractéristiques de la trame herbacée et permet une continuité écologique entre les différents boisements présents sur la commune.



Alignement d'arbres et haie bocagère. Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Normandie. Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Normandie.

Les Espaces Boisés Classés

Les boisements composant le massif boisé de plus de 100 ha de Rambouillet et les autres boisements remarquables de la commune ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé.



Le massif de Rambouillet sur la commune, classé en EBC. Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Normandie.

Les cours d'eau, mares et zones humides

La commune présente un important réseau hydrographique, traversant le territoire du nord au sud, qui a été répertorié au règlement graphique. Par ailleurs, plusieurs zones humides identifiées par le SDAGE Seine-Normandie et la DRIEE sont inventoriedes au règlement graphique. Leur maintien représente un enjeu majeur du PLU.



Le cours d'eau de la commune. Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Normandie. Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Normandie.

Les cônes de vues à préserver

Du fait de la topographie du territoire communal, orientée nord-sud, et de l'implantation du bourg, ce dernier, et particulièrement le clocher de l'église, est visible depuis la lisière du coteau boisé et depuis les prairies agricoles. Ces cônes de vue sont identifiés au règlement graphique.



Cône de vue sur le clocher de l'église. Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Normandie. Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Normandie.

Les espaces jardinés de transition paysagère

Les fonds de jardins présents dans la zone UC, secteur principalement caractérisé par un habitat pavillonnaire peu dense, ont été repérés au règlement graphique et sont préservés grâce à une emprise au sol limitée.



Fonds de jardins. Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Normandie. Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Normandie.

LA PRESERVATION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX DE LA COMMUNE

Une préservation des éléments patrimoniaux au titre de l'article L151-19

L'article 151-19 du Code de l'Urbanisme précise que «le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation».

Les bâtiments patrimoniaux

Les bâtiments patrimoniaux et les éléments de petit patrimoine tel que le château de la Jaunière ou le lavoir sont protégés et font l'objet de prescriptions particulières.



Château de la Jaunière. Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Normandie.

Les corps de fermes

Les anciens corps de fermes présentant un intérêt patrimonial, concernés ou non par l'OAP Cadre, ont été protégés au titre du L151-19.



Corps de ferme. Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Normandie.

Les murs anciens

Les murs anciens les plus remarquables en pierres à meulière, caractéristiques de la région et du tissu ancien, ont été préservés au titre du L151-19.



Mur ancien. Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Normandie.

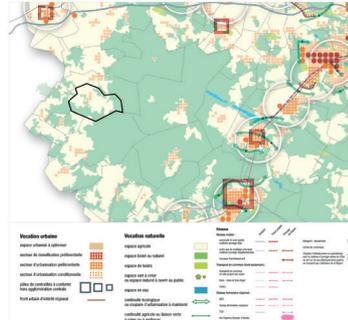


PRISE EN COMPTE DES INJONCTIONS DU SDRIF

► La prise en compte du SDRIF

Le SDRIF prescrit une extension modérée des bourgs, villages et hameaux. Ainsi, à l'horizon 2030, seule une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé de la commune sera autorisée. Adainville comptant 88 ha d'espaces artificialisés construits (Source : IAU Référentiel territorial Ile-de-France 2030), une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 4,4 ha sera autorisée à horizon 2030. La superficie totale des zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaines prévue dans le cadre du PLU est bien inférieure à ce seuil autorisé car elle est d'environ 9 600 m².

Par ailleurs, en dehors des sites urbains constitués, le SDRIF interdit toute nouvelle urbanisation implantée à une distance inférieure à 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, à l'exclusion des bâtiments agricoles. La forêt de Rambouillet est un massif boisé de plus de 100 ha. De ce fait, les lisières de ce massif doivent être protégées. Il est considéré que les zones urbaines UA et UC sont des sites urbains constitués.



La délimitation du massif boisé de plus de 100 ha s'appuie sur les données de l'Etat et sur une réinterprétation s'appuyant sur analyse de vue aérienne et de terrain.

LE PLAN DE ZONAGE



LEGENDE

Limite de zone

- UAh - Tisseu à dominante historique du bourg
- UAH - Tisseu à dominante historique des hameaux
- UCh - Tisseu à dominante récente sous forme de lotissements
- UCB - Tisseu à dominante récente sous forme diffuse
- IAU - Zone à urbaniser à court terme à destination dominante d'habitat
- A - Zone agricole
- N - Zone naturelle et forestière
- Na - Exploitation agricole au sein de la zone N
- Np1 - Secteur de projet

Secteurs soumis à des prescriptions particulières

- Secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation "Permis"
- Chemin et sente à conserver, prolonger ou créer au titre du L151-38 du CU

Espaces et éléments concourant à la trame verte et bleue

- Espace Dotted Casé
- Zones humides (source : SOAGE Seine Normandie et DRIEE)
- Zones soumises à un risque d'inondation
- Espaces jardins de transition paysagère à constructibilité limitée au titre du L151-23
- Cours et jardins patrimoniaux à préserver au titre du L151-23
- Cône de vue à préserver au titre du L151-23 du CU
- Hales et alignements d'arbres à préserver au titre du L151-23 du CU
- Commencez (outillage) à préserver au titre du L151-23 du CU
- Arbre isolé à préserver au titre du L151-23 du CU

Massif boisé de plus de 100 ha

- Massif boisé de plus de 100 ha
- Lisière de 50 m du massif boisé hors site urbain constitué
- Lisière de 50 m du massif boisé

Dispositions liées au patrimoine

- Mar ou muret ancien protégé au titre du L151-19 du CU
- Bâtiment patrimonial à préserver au titre du L151-19 du CU
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 du CU
- Éléments d'information
- Construction récente ou en cours
- Emplacements réservés
- Emplacement réservé

Le zone urbaines sont considérées comme des Sites Urbains Constitués au sens du SDRIF et ne sont pas concernées par la limite de protection de 50 mètres, à l'exception des espaces jardins de transition paysagère

4. LES OUTILS SUPPLÉMENTAIRES

Les outils de concertation, d'information et de participation mis en œuvre tout au long de l'élaboration du PLU ont été plus nombreux que ceux inscrits dans les modalités de concertation de la délibération.

4.1 L'ORGANISATION DE RÉUNIONS PUBLIQUES

Deux réunions publiques ont été organisées en 2015 et en 2017. Elles ont été annoncées via un affichage en mairie.

Une première réunion publique a permis de présenter le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. Elle s'est tenue le 16 novembre 2015.

La deuxième réunion publique a permis de présenter l'ensemble du projet de PLU. Cette réunion publique a permis à la population à s'exprimer sur le projet de PLU dans sa phase réglementaire (plan de zonage et règlement écrit) et opérationnelle (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Elle poursuivait en effet deux objectifs : d'une part informer la population de la portée des derniers documents du PLU réalisés, d'autre part recueillir leur avis sur ces documents. Elle s'est tenue le 31 mars 2017.

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 31 MARS 2017 :

Mme le Maire a introduit la réunion publique par un discours d'entrée.

Mlle OPOZDA a rappelé la composition des différents documents du PLU, présenté les grands enjeux relatifs au plan de zonage, au règlement écrit et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle a ensuite expliqué au public la suite de la procédure d'élaboration du PLU.

Un temps d'échange a ensuite permis de répondre aux interrogations ou de prendre en compte les premières remarques d'intérêt général sur le projet de PLU :

Question de l'assemblée : Où peut-on consulter les articles du Code de l'Urbanisme cités dans la présentation et les documents du PLU ? Mlle OPOZDA indique qu'ils sont consultables sur le site legifrance.gouv.fr.

Question de l'assemblée : Quels sont les objectifs chiffrés en matière de croissance démographique ?

Mme le Maire précise qu'ils sont indiqués dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, première page de l'axe 1 « Une offre d'habitat renouvelée pour un accueil résidentiel équilibré » : soit entre 0,3 et 0,4% par an ou 3 individus par an. A noter que ces objectifs respectent la volonté communale de croissance modérée de sa population.

Question de l'assemblée : Combien de temps s'écoule entre l'arrêt et l'approbation du PLU ?

Mlle OPOZDA indique qu'il s'écoule environ 6 mois environ entre l'arrêt du projet de PLU et l'approbation du PLU. NB : Ce temps est indicatif dans le cas d'une procédure « classique ». Il ne tient pas compte des retards éventuels en cas d'avis défavorables au PLU des Personnes Publiques Associées ou du commissaire-enquêteur à la procédure.

Question de l'assemblée : Quelles sont les évolutions majeures entre le POS et le PLU ?

Mme le Maire explique que le PLU tient compte des dernières lois en matière d'urbanisme (NB : telles que la loi ALUR « Amélioration de l'accès au logement et pour un urbanisme rénové ») et des documents supracommunaux avec lesquels il doit être compatible, ce qui n'était pas le cas du POS. La rédaction du règlement du PLU a également fortement évolué : elle a été simplifiée et s'est adaptée aux évolutions urbaines connues par la commune depuis les années 2000. Elle permet notamment d'accroître les possibilités de densification bâtie du tissu urbain.

Par ailleurs, elle souligne les bénéfices en termes d'opportunités foncières que le PLU a offerts car des terrains ont été ouverts à l'urbanisation alors qu'aucun terrain en extension n'était prévu jusqu'alors dans le POS.

Question de l'assemblée : Quel est l'impact de la trame de préservation des espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée sur les propriétés privées ?

Mlle OPOZDA précise que cette trame a pour but d'interdire toute construction principale nouvelle sur ces espaces en raison de leur rôle de transition entre les zones urbaines et les zones naturelles ou agricoles. Ces espaces jouent en effet un rôle de continuités écologiques au sein des Trames Vertes et Bleues de la commune.

Question de l'assemblée : Est-ce que la cantine scolaire a été dimensionnée pour prévoir l'arrivée de jeunes ménages avec enfants sur la commune ?

Mme le Maire indique qu'elle peut contenir 80 élèves en deux services. Cette capacité est supérieure aux besoins futurs liés à l'accroissement démographique modéré envisagé. NB : Le PLU doit effectivement établir un bilan de capacités de ses réseaux et équipements publics. Le bilan fait état d'une capacité de l'école et de la cantine scolaire à supporter la hausse de population prévue pour les 10 à 15 ans à venir.

Question de l'assemblée : Est-ce que les contraintes urbaines liées à la covisibilité autour du Monument Historique s'appliquait déjà aux équipements publics, notamment la cantine scolaire ?

Mme le Maire indique que le périmètre de covisibilité instauré par l'Architecte des Bâtiments de France était déjà une servitude d'urbanisme annexée au Plan d'Occupation des Sols, qui s'appliquait à tous les équipements publics.

PRÉSENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Adainville

Réunion Publique de concertation n°2

31 mars 2017



- DEROULEMENT DE LA REUNION:**
- 0/INTRODUCTION DE MME LE MAIRE**
 - 1/RAPPEL DES DOCUMENTS DU PLU**
 - 2/LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE**
 - 3/LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
 - 4/SUITE DE LA PROCEDURE**
 - 5/TEMPS D'ECHANGE**



Cittànova
25, Bd des Martyrs Nantais de la Résistance - 44200 NANTES - www.cittanova.fr

0/INTRODUCTION DE MME LE MAIRE



Cittànova
25, Bd des Martyrs Nantais de la Résistance - 44200 NANTES - www.cittanova.fr

1/RAPPEL DES DOCUMENTS

Cittànova
25, Bd des Martyrs Nantais de la Résistance - 44200 NANTES - www.cittanova.fr

LA DÉMARCHE DE PLU

Le fondement du projet

Le projet

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La traduction du projet

ZONAGE

Document graphique qui délimite:

- les zones urbaines U
- les zones à urbaniser AU
- les zones agricoles A
- les zones naturelles N

REGLEMENT

Règles de construction et d'occupation du sol pour chaque zone

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Définition de principes d'aménagement sur des secteurs de projets

ANNEXES ET DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES

Conforme

Conforme

Compatible

Permis de construire, d'aménager, de démolir et déclarations de travaux

Cittànova

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Cittànova

BILAN DE LA CONCERTATION

2/LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Cittanova
25, Bd des Martyrs Martyrs de la Résistance - 44200 NANTES - www.cittanova.fr

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT, UNE TRADUCTION DU PADD

LES ZONES URBAINES

La zone UA : le tissu historique du bourg et des hameaux



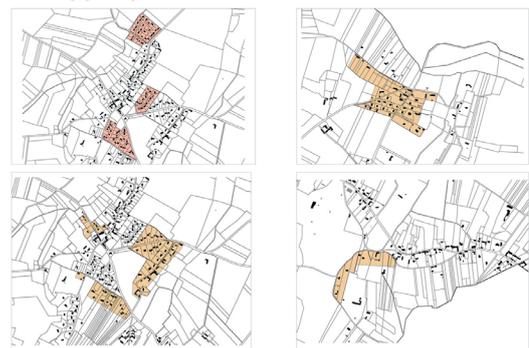
La zone UA correspond aux tissus historiques du bourg et des hameaux de la Jaunière et du Mesle. Deux secteurs ont été créés :

- > **UA_b** pour le bourg,
- > **UA_h** pour les hameaux de la Jaunière et du Mesle.

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux services, activités et équipements nécessaires au dynamisme de la commune.

Règles définies en cohérence avec les implantations historiques, en s'appuyant sur une logique d'ensoleillement.

La zone UC : le tissu urbain récent de type pavillonnaire



> UC_a pour les secteurs de type pavillonnaire développés sous la forme de lotissements dans le bourg et pouvant être densifiés. (lotissements datant des années 80 : les lotissements du Clos, de l'allée de l'Etang, des Prunus et du Feu Saint-Jean)

Règles de densification modérée du tissu pavillonnaire : retraits imposés vis-à-vis des voies et des limites séparatives.

> UC_b pour les extensions urbaines diffuses du bourg, de Bel-Air et de la Vallée des Saules.

Règles d'implantation du secteur UC_b visant à limiter un renforcement trop important de ce secteur : emprise au sol relativement faible et retraits aux limites séparatives et aux voies.

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT, UNE TRADUCTION DU PADD

LA ZONE A URBANISER



Les zones 1AU sont des zones à urbaniser à court et moyen termes ayant vocation à faire l'objet d'une opération coordonnée à dominante habitat.

Les zones 1AU sont soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur.

LA ZONE AGRICOLE



La valeur agricole et biologique des sols caractérise la zone.

Elle est à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou écologique. La zone est destinée à recevoir sous conditions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle autorise sous condition l'extension des habitations existantes.

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT, UNE TRADUCTION DU PADD

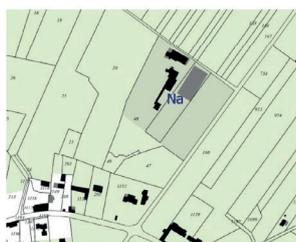
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire équipés ou non, à protéger. Cette zone comprend un sous-secteur Na relatif à une exploitation agricole.



Sont autorisées sous conditions les installations nécessaires aux exploitations forestières et agricoles si elles sont compatibles avec la proximité des milieux naturels.

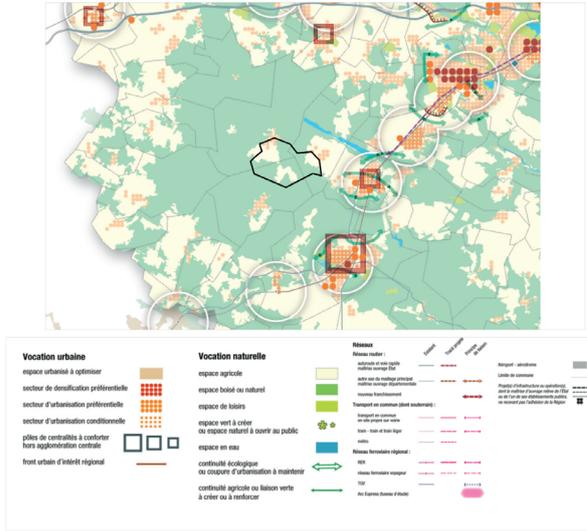
Evolution mesurée des habitations isolées.



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT, UNE TRADUCTION DU PADD

PRISE EN COMPTE DES INJONCTIONS DU SDRIF

Le SDRIF prescrit une extension modérée des bourgs, villages et hameaux. Ainsi, à l'horizon 2030, seule une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé de la commune sera autorisée. La commune a choisi de réaliser une extension moindre de l'ordre de 9 600 m².



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



- Massif boisé de plus de 100 ha et lisière de 50 mètres
Source : PAC Etat et réinterprétation par le bureau d'études

La délimitation du massif boisé de plus de 100 ha s'appuie sur les données de l'Etat et sur une réinterprétation s'appuyant sur analyse de vue aérienne et de terrain.

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT, UNE TRADUCTION DU PADD

PRESERVATION DES ELEMENTS PARTICIPANT A LA TRAME VERTE ET BLEUE

► Les arbres, haies et alignements d'arbres

Plusieurs haies bocagères et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique et protégés au titre du L151-23. Objectifs de maintenir les haies bocagères et arbres isolés pour la préservation d'une faune et d'une flore caractéristiques de la trame herbacée et permettre une continuité écologique entre les différents boisements présents sur la commune.



- Arbres isolés à l'intersection entre la Route de la Boissière et la Route des Sergontières et alignement d'arbres longeant la Route des Sergontières -



- Arbre remarquable signalant le centre-bourg -

► Les cônes de vues à préserver

Du fait de la topographie du territoire communal, orientée nord-sud, et de l'implantation du bourg, ce-dernier, et particulièrement le clocher de l'église, est visible depuis la lisière du coteau boisé et depuis les prairies agricoles. Ces cônes de vue sont identifiés au règlement graphique.



- Cône de vue sur le clocher de l'église, depuis la lisière du coteau, Route de la Boissière -



- Cône de vue sur le clocher de l'église depuis la prairie longeant la Route des Sergontières -

PRESERVATION DES ELEMENTS PARTICIPANT A LA TRAME VERTE ET BLEUE

► Les cours d'eau, mares et zones humides

La commune présente un important réseau hydrographique, traversant le territoire du nord au sud, qui a été répertorié au règlement graphique. Par ailleurs, plusieurs zones humides identifiées par le SDAGE Seine-Normandie et la DRIEE sont inventoriées au règlement graphique. Leur maintien représente un enjeu majeur du PLU.



- Ruisseau affluent de la Vesgre Route des Sergontières visible grâce à la végétation rivulaire -



- Zone humide présente à proximité du ru visible du fait de la ripisylve Chemin de la Tuilerie -

► Les Espaces Boisés Classés

Les boisements composant le massif boisé de plus de 100 ha de Rambouillet et les autres boisements remarquables de la commune ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé.



- Le massif de Rambouillet sur le coteau, classé en EBC -



- Le massif de Rambouillet sur le coteau, classé en EBC, Route de la Chesnaie -

► Les espaces jardinés de transition paysagère

Les fonds de jardins présents dans la zone UC, secteur principalement caractérisé par un habitat pavillonnaire peu dense, ont été repérés au règlement graphique et sont préservés grâce à une emprise au sol limitée.



- Fond de jardin arborée Route du Mesle -



- Lisière boisée avec l'espace agricole à Bel Air -

PRESERVATION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX DE LA COMMUNE

► Les bâtiments patrimoniaux

Les bâtiments patrimoniaux et les éléments de petit patrimoine tel que le château de la Jaunière ou le lavoir sont protégés et font l'objet de prescriptions particulières.



► Les corps de fermes

Les anciens corps de fermes présentant un intérêt patrimonial, concernés ou non par l'OAP Cadre, ont été protégés au titre du L151-19.



► Les murs anciens

Les murs anciens les plus remarquables en pierres à meulière, caractéristiques de la région et du tissu ancien, ont été préservés au titre du L151-19.



3/LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Cittànova
25, Bd des Martyrs Nantais de la Résistance - 44200 NANTES - www.cittanova.fr

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

- Des outils de planification des **secteurs de projets**
- Un **document de principes édictés par la commune** à destination des aménageurs
- Un guide qui fixe **les principes d'aménagements** : accès et voirie, végétalisation, densités des bâtiments, changements de destination
- Une prévision **des vocations futures** : habitat, activités économiques, équipement, espace vert...

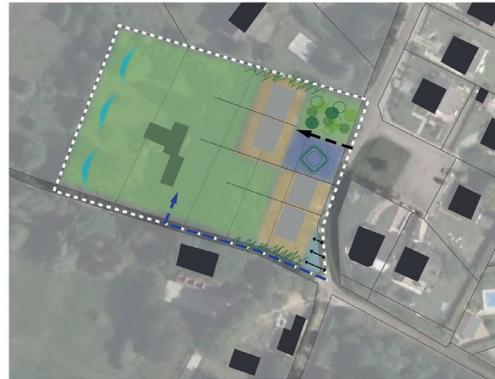


2 types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

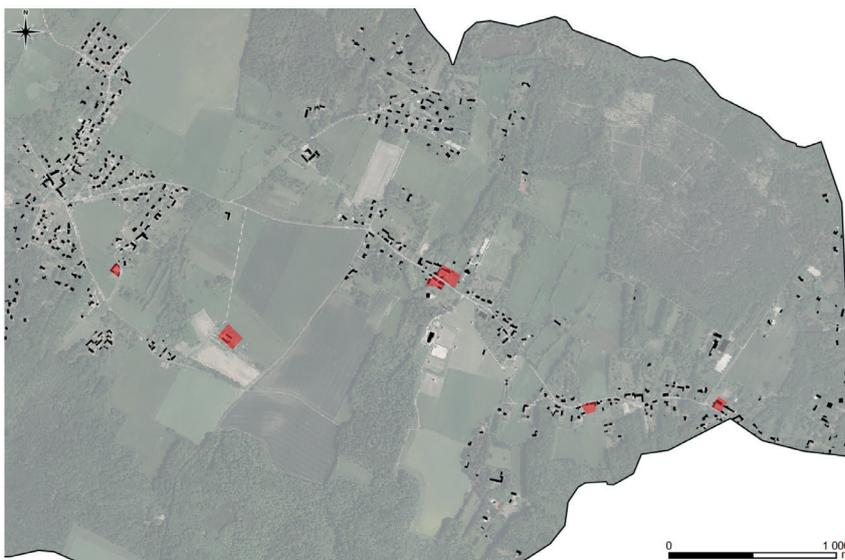
→ **Les OAP «Cadre Ferme»** La ferme du bourg, la ferme de la Noue, les fermes des hameaux du Mesle et de la Jaunière, les deux fermes isolées des Sergontière



→ **L'OAP par secteur**



→ **Les OAP «Cadre Ferme»** La ferme du bourg, la ferme de la Noue, les fermes des hameaux du Mesle et de la Jaunière, ferme de la route de Chesnaie et les deux fermes isolées des Sergontières



3 types :

→ **renforcement** (ferme du bourg, donnant sur la Grande Rue et ferme de la Noue)

→ **reconversion** conditionnée par les possibilités d'assainissement et de desserte

→ **maintien en l'état** des deux fermes isolées des Sergontières

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La ferme propice à un renforcement

FERME DE LA NOUE

- Localisée en frange du centre-bourg, rue de la Noue.
- Création de logements au sein des bâtiments existants justifiée par sa situation stratégique.
- Réhabilitation de la majorité des bâtiments. La cour, espace indivisible commun à tous les logements à préserver.
- Gestion du stationnement dans le hangar non fermé du corps de ferme. (accueil de locaux communs à l'ensemble des logements). Accès au stationnement depuis la cour.
- Préservation des murs en meulrières situés à l'entrée de la cour.
- Réceptivité maximale de la ferme fixée à 6 logements (soit 5 supplémentaires).

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



- Bâtiment destiné à accueillir des logements
- Bâtiment destiné à gérer le stationnement
- Cour commune indivisible
- Espace jardiné pouvant être clos
- Espace agricole à préserver
- ↔ Gestion de l'accès
- Préservation du mur en meulrières
- Habitation existante (1)

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les fermes dont la reconversion est à encadrer

FERME DE LA JAUNIÈRE NORD

- Bâtiment destiné à accueillir des logements
- Bâtiment annexe
- Bâtiment destiné à gérer le stationnement
- Cour commune indivisible
- Espace jardiné pouvant être clos
- ↔ Gestion de l'accès
- Arbre à préserver
- Habitation existante (1)



Localisée au nord de la Route du Mesle, dans le hameau de la Jaunière.

-Encadrement de la création de logements dans le corps de ferme justifié car le hameau n'est pas desservi par l'assainissement autonome.

- réceptivité maximale du corps de ferme est fixée à 4 logements (dont 3 supplémentaires).

- Réhabilitation nécessaire des annexes.

FERME DE LA JAUNIÈRE SUD



- Bâtiment destiné à accueillir des logements
- Bâtiment destiné à gérer le stationnement
- Cour commune indivisible
- Boissements à préserver
- ||||| Transition paysagère à assurer

- Localisée au sud de la Route du Mesle, à proximité immédiate du Château de la Jaunière.

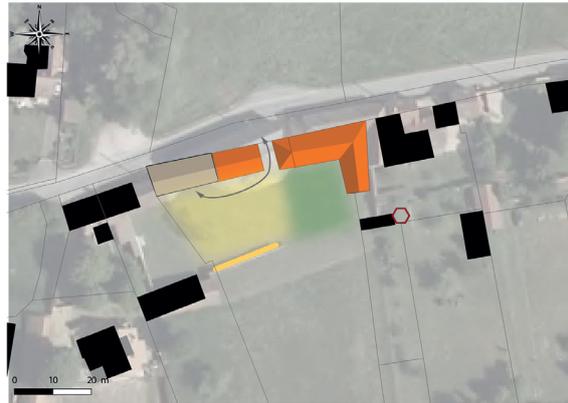
- Encadrement de la création de logements justifié par la localisation à proximité d'un site patrimonial et de boisements humides

- Réhabilitation nécessaire des bâtiments pour pouvoir accueillir un logement.

- Réceptivité maximale du corps de ferme est fixée à 3 logements (assainissement autonome, sensibilité paysagère et environnementale du site, boisements humides).

- Cour commune indivisible. Une transition paysagère devra être assurée sur la limite faisant face au château de la Jaunière.

- Stationnement sur la partie Est du corps de ferme, à l'emplacement d'un hangar.

*Les fermes dont la reconversion est à encadrer***FERME DU MESLE**

- Bâtiment destiné à accueillir des logements
- Bâtiment destiné à gérer le stationnement
- Cour commune indivisible
- Espace jardiné pouvant être clos
- Bâtiment annexe
- Gestion de l'accès
- Préservation du mur en meulrières
- Habitation existante (1)

- Localisée au sud de la Route du Mesle, dans le hameau du Mesle.
- Réceptivité maximale de 2 logements.
- Encadrement par une OAP pour la création de logements car localisation au sein d'un hameau non desservi par l'assainissement autonome

Composition :

- bâtiment faisant aujourd'hui office de logement;
- bâtiment de type hangar.

*Les fermes isolées à maintenir***FERME DE LA ROUTE DE LA CHESNAIE**

- Bâtiment destiné à accueillir des logements
- Bâtiment destiné à gérer le stationnement
- Bâtiment annexe
- Cour commune indivisible
- Espace jardiné pouvant être clos
- Espace agricole à préserver
- Gestion de l'accès
- Préservation du mur en meulrières
- Habitation existante (1)

- Localisée au bout de la Route du Mesle, à l'extrémité Est du hameau du Mesle.
- Réceptivité maximale de 3 logements.
- Encadrement par une OAP pour limiter la création de logements car localisation excentrée et proximité avec le massif boisé de 100 ha.
- Réhabilitation nécessaire.
- Stationnement dans la partie Est du corps de ferme.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les fermes isolées à maintenir

FERMES DES SERGONTIÈRES



- Bâtiment destiné à accueillir un logement
- Bâtiment annexe
- Bâtiment destiné à gérer le stationnement
- Espace jardiné pouvant être clos
- Espace agricole à préserver
- ↔ Gestion de l'accès
- Habitation existante (2 dont 1 en dehors des bâtis concernés)

- Localisation isolée au sein de la plaine agricole, desservies par l'impasse des Sergontières.
- Encadrement par une OAP visant une maîtrise et une limitation de création de logements due à l'isolement et à l'absence d'assainissement collectif.
- Réceptivité maximale de 3 logements soit 1 logement supplémentaire.
- Mutualisation des accès à créer avec les accès existants.
- Stationnement à l'emplacement d'un bâtiment existant.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP par secteur :

- secteur 1, ferme ;
- secteur 2, rue du Feu Saint-Jean.



Secteur d'OAP Ferme

Corps de ferme donnant sur la Grande Rue

2 bâtiments principaux :

- habitation implantée perpendiculairement à la voie
- ancienne grange, implantée le long de la Grande Rue

Site dans le centre-bourg, entre la Grande Rue et la Rue des Clos :

L'ensemble s'organise autour d'une cour interne.

Objectifs :

1) permettre une réhabilitation du corps de ferme existant afin de créer une offre en petits logements à destination des jeunes ménages

2) désenclaver les parcelles à l'arrière afin qu'elles puissent accueillir plusieurs maisons individuelles mitoyennes.



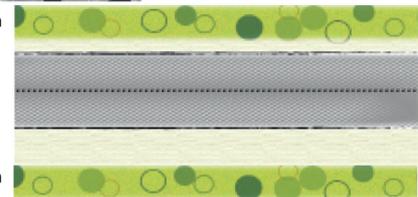
Parcelles enclavées aujourd'hui occupées en tant que fond de jardin.

Transition paysagère qualitative - env. 3m

Accès - 6 m

Dégagement - env. 4m

Transition paysagère qualitative - env. 3m



Secteur d'OAP Rue du Feu Saint Jean

- Site en frange sud-ouest du bourg.

- Grande propriété implantée à l'arrière du site, (jardin principalement boisé).

- Opération d'ensemble afin d'assurer la réorganisation du site car découpage parcellaire orienté vers le Chemin des Roulières, non desservi par les réseaux.

Site destiné à accueillir environ 4 nouveaux logements.

Objectifs :

- Assurer la desserte des habitations depuis la rue du Feu Saint-Jean.

- Maintenir certains boisements remarquables présents sur le site.

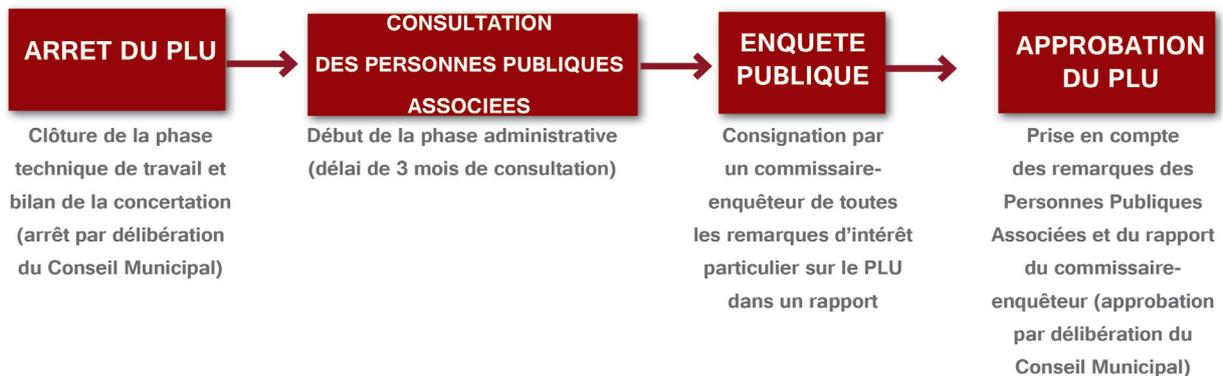


4/SUITE DE LA PROCEDURE

Cittanova
25, 26 des Marges Nordes de la Rôtière - 44200 NANTES - www.cittanova.fr

LA PROCEDURE A SUIVRE

SUITE A LA REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION...



➔ Puis, suite au contrôle de légalité exercé par l'Etat, le PLU est rendu exécutoire

4.2 L'ATELIER AVEC LA POPULATION

La volonté de la commune de faire participer le plus grand nombre de ses citoyens à la démarche de PLU s'est traduite par la mise en œuvre d'ateliers. L'objectif des ateliers est de faire partager aux participants les constats issus du diagnostic territorial afin qu'ils puissent émettre leurs remarques et avis. Mme le maire et la commission urbanisme ont accueilli les citoyens venus participer aux ateliers. Le bureau d'études Cittànova les a animé et préparés via un questionnaire distribué aux participants. La commission urbanisme était présente mais n'a pas contribué aux ateliers afin de laisser la parole libre aux participants.

PARTICIPEZ À L'ELABORATION DU Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ADAINVILLE



Le développement harmonieux du territoire au regard des enjeux urbanistiques futurs d'Adainville demande :

Une large concertation.....

Ce dispositif de concertation avec la population a pour objectif de recueillir vos avis et d'aboutir à un consensus le plus large possible sur le P.L.U.
Sont appelés à participer à cet atelier, tous les habitants ainsi que ceux qui y exercent une activité professionnelle ou associative.

VOTRE AVIS NOUS INTERESSE

... sous la forme d'ateliers auxquels vous êtes invités à participer

**Le 2 octobre 2015 à 18h
à la mairie**

Comment participer ?

Inscription sur présentation à la mairie ou par téléphone
Téléphone : 01.34.87.03.24

Cittànova

PLU pourra être ajusté en cours de validité du PLU si l'on se rend compte que l'on construit plus ou moins que ce qui avait été souhaité.

- Un habitant s'est interrogé sur les modalités du PLU afin d'interdire les constructions s'intégrant peu au cadre du patrimonial de la commune (ex : maison de type chalet). M. Delile (Cittànova) a répondu que l'aspect des nouvelles constructions pourra être encadré par le règlement.
- Un citoyen a demandé si l'objectif d'un ou deux logements construits par an suffira à maintenir l'école en place. Il est souhaité que soit conservée l'école du fait de son rôle dans la création de lien social.
- Il a été noté la faible desserte en transport en commun et en pistes cyclables pouvant freiner l'accueil d'une nouvelle population.
- Il a été abordé la question de l'intégration au Parc Naturel Régional dont l'action sur les communes limitrophes a permis de veiller sur l'insertion paysagère des constructions
- Un participant a remarqué que l'amélioration du réseau de téléphonie mobile et internet est un préalable pour l'accueil de jeunes ménages.

Le bureau d'études Cittànova a introduit les ateliers en rappelant brièvement la démarche du PLU. Une brève présentation des éléments de diagnostic territorial et des enjeux pris en compte dans le PADD a été réalisée. Plusieurs interventions ont eu lieu au cours de cette introduction :

- Un intervenant s'est interrogé sur la pertinence d'accueillir des jeunes ménages. Il a été jugé nécessaire de mettre en place préalablement un service de garderie et de réfléchir à la capacité d'accueil de l'école.
- Concernant les équipements, un participant a remarqué l'absence de lieu de convivialité dans le bourg qui accueillait auparavant un café.
- En ce qui concerne le projet de réhabilitation des fermes, un participant a jugé ces reconversions coûteuses et ne permettant pas forcément l'accueil de jeunes ménages. Il est cité l'exemple de logements réhabilités à Bourdonné qui ne trouvent pas d'acheteur.
- Suite aux présentations des objectifs de croissance du parc de logements (entre 1 et 2 logements par an), il a été demandé si le PLU autorisera la création de plus d'un à deux logements par an. Le bureau d'étude précise que ce sont des hypothèses. Le règlement du

Suite à cette partie introductive, le déroulement des ateliers a été explicité. Les participants se sont divisés en 4 groupes de 8 à 10 personnes et ont procédé à des échanges libres sur des questions établies autour de 3 thèmes :

Thème 1 – Logique de développement et habitat

Thème 2 – Environnement, paysage et patrimoine

Thème 3 – Equipements, développement économique et mobilité

3. RESTITUTION DES ATELIERS

ATELIER 1

Thème 1 – Logique de développement et habitat

- Les participants de l'atelier ont jugé opportun de créer une offre de logements permettant l'accueil de jeunes ménages. Cette nouvelle offre en logement doit s'accompagner de transports collectifs plus performants.
- Il est mis en évidence le souhait de densifier le bourg tout en veillant à la qualité paysagère des espaces périphériques et des entrées de bourg.
- Face au vieillissement de la population, il est jugé nécessaire de prévoir des solutions adaptées pour les retraités en termes de logements. Mme le Maire répond qu'une AREPA (résidence pour personnes âgées) de 24 places est en projet sur la commune de Condé-sur-Vesgre. L'AREPA pourra accueillir les personnes âgées de la commune.
- La réhabilitation des fermes est jugée intéressante, il serait néanmoins nécessaire de veiller à la qualité des reconversions en s'appuyant sur de bons exemples. Mme le Maire assure que la collectivité sera attentive à la qualité des projets et que les fermes seront étudiées au cas par cas.

Thème 2 – Environnement, paysage et patrimoine

- Protéger les arbres remarquables de la commune.
- Maintenir le caractère ouvert de la commune
- Qualifier l'entrée de village aujourd'hui trop terne
- Une aire de jeux à destination des enfants serait également souhaitée.

Thème 3 – Equipements, développement économique et mobilité

- Afin d'être attractif pour les jeunes ménages, il est jugé nécessaire d'améliorer la desserte en réseau numérique.
- Concernant l'offre commerciale d'Adainville, les participants ont cité l'exemple de la commune d'Orvilliers qui a entrepris l'acquisition d'un local multiservices (épicerie, boulangerie...) Mme le Maire a répondu qu'une étude a été menée concluant que la création de commerces à Adainville engendrerait une concurrence néfaste pour ceux de Bourdonné et Condé-sur-Vesgre.
- Le développement du maraîchage sur la commune serait intéressant.
- En termes de mobilité, afin de pallier à la desserte en transport en commun déficiente, sont proposés des solutions de taxi coopératif, de création d'aire de covoiturage, de bornes électriques.
- Des problèmes de sécurité ont été identifiés Route du Mesle et Route des Sergontières pour les piétons.

ATELIER 2

Les participants de l'atelier 2 ont partagé les avis et remarques de l'atelier 1 concernant les questions de transport, de réseaux numériques et des fermes.

Thème 1 – Logique de développement et habitat

- Les participants ont souhaité qu'un équilibre avec les jeunes de Bourdonné et de Condé-sur-Vesgre soit assuré. Il a été proposé de faire venir par le biais d'une opération d'ensemble plusieurs familles dans une optique de mixité sociale et générationnelle.
- Ne pas reproduire ce qui a été réalisé à Saint Léger en Yvelines avec la création d'un lotissement en entrée de ville.

Thème 2 – Environnement, paysage et patrimoine

- Il est souligné la nécessité de préserver les qualités paysagères de la commune faisant d'Adainville un « beau village ».
- La vue depuis la Route de la Boissière doit être préservée. Il est souhaité qu'aucun immeuble ne s'implante sur la commune.
- Le PLU peut-il inciter à limiter l'utilisation d'herbicides ? Cela n'est pas du ressort du PLU mais Mme le Maire précise que la municipalité s'emploie à diminuer leur utilisation.
- Un participant s'est interrogé sur les possibilités de régulation de la constructibilité afin de pouvoir réaliser des extensions. Julien Delile assure que la constructibilité pourra être régulée par l'emprise au sol et les surfaces jardinées.

Thème 3 – Équipements, développement économique et mobilité

- Il est noté l'absence de pistes cyclables sur le territoire bien que les chemins forestiers de la forêt de Rambouillet soient empruntables par les cyclistes.
- Un participant s'est interrogé sur le devenir du terrain de sport enherbé faisant face à l'école. Certains proposent qu'il soit transformé en aire de jeux pour enfants. Mme le Maire rappelle que ce terrain est utilisé par les enfants de l'école et que la commune souhaite conserver ce terrain en tant que réserve foncière.

ATELIER 3

Les participants de l'atelier 2 partagent les avis et remarques des ateliers 1 et 2.

Thème 1 – Logique de développement et habitat

- Souhait de préserver les qualités paysagères et patrimoniales du bâti existant.
- Éviter la création de bâti à toiture plate. Sur ce point, Julien Delile répond que le PLU ne peut interdire la réalisation de toit plat végétalisé, néanmoins il sera possible via le règlement d'éviter l'effet « cube » induit par certaines constructions modernes.

Thème 2 – Environnement, paysage et patrimoine

- Préserver les lisières de la forêt.
- Concernant l'humidité des sols, il est relevé la nécessité d'entretenir les fossés. Il est rappelé que la commune entretient les fossés appartenant au domaine public.

- Afin de profiter de la forêt et des espaces verts de la commune, il est souhaité que les chemins ruraux soient accessibles par les piétons et les cyclistes.

Thème 3 – Équipements, développement économique et mobilité

- Recréer du lien social en développant par exemple le tissu associatif ou en mettant en place un marché
- Conforter l'activité équestre

Atelier 4

Les participants de cet atelier ont souhaité prendre plus de temps pour répondre aux questions.

Mme le maire précise qu'un retour sera fait concernant ces ateliers lors de la réunion publique du 16 novembre 2015.

4.3 LA COMMISSION URBANISME



Membres de la commission d'urbanisme lors de la journée de lancement du PLU d'Adainville

La commune a choisi de s'organiser en constituant un groupe de travail spécifique pour l'élaboration du Plan local d'urbanisme : la Commission urbanisme. Celle-ci rassemblait Mme le Maire et sept conseillers municipaux. De plus, les représentants de l'Etat (DDT78) et du Conseil en architecture, urbanisme et environnement des Yvelines (Caue 78) étaient invités à chaque réunion de travail.

La commission urbanisme a tout d'abord participé à la journée de lancement du PLU et a raconté le territoire au bureau d'études Cittànova afin de partager des constats, des besoins et des projets indispensables à la compréhension des enjeux de la commune.

Elle s'est ensuite réunie pour chaque réunion de travail sur les différentes pièces du PLU (diagnostic, PADD, règlement écrit, règlement graphique, OAP) et chaque réunion de présentation, que ce soit aux personnes publiques associées (PPA) ou au grand public, lors de réunions publiques ou d'atelier.

La commission urbanisme a également reçu des habitants et répondu individuellement aux questions des administrés.

5 .CONCLUSION

L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération prescrivant le PLU a été mis en œuvre durant l'élaboration du projet de PLU :

- **La communication des bulletins municipaux et sur le site internet** : entre 2015 et 2017, la communication sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme a fait l'objet de quatre articles dans le bulletin municipal et d'un numéro spécial. L'ensemble des bulletins municipaux est en ligne sur le site internet de la commune à l'adresse : http://www.mairie-adainville.fr/crbst_22.html
- **La mise à disposition au public du dossier de PLU et d'un registre de remarques** : le registre a été mis à disposition du public tout au long de l'élaboration du PLU. Lors de la réunion publique du 31 mars 2017, il a particulièrement été rappelé à la population de venir consulter le dossier de PLU et de laisser ses remarques sur ce registre.

Après cette réunion publique du 31 mars 2017, le dossier de PLU et le registre ont été laissés à la disposition du public pendant un mois. A l'issue de cette consultation, le projet de PLU a évolué :

Sur le secteur de la Grande rue, le projet de PLU prévoyait initialement (projet présenté en réunion publique et sur les panneaux d'exposition) un secteur de projet sur la ferme de la grande rue et les jardins enclavés à l'arrière du site. L'ensemble du secteur de projet était desservi par les parcelles riveraines à la ferme.

Après discussions avec les propriétaires concernés, le secteur d'OAP a été revu. Les jardins enclavés à l'arrière de la ferme ont été classés en zone agricole. Ils ne seront pas mobilisés à l'échéance du PLU. Les parcelles riveraines à la ferme sont classées en zone UAb mais ne font plus partie du secteur d'OAP. La ferme de la Grande rue est alors encadrée par l'OAP cadre «Ferme» et ne fait plus l'objet d'une «OAP secteur». Elle devient une ferme à renforcer au même titre que la ferme de la Noue.

De plus, l'OAP de la ferme de la Noue a évolué concernant ses dispositions sur le stationnement. Il n'est plus prévu à l'intérieur du site mais à l'extérieur de la ferme.

- **L'organisation d'une exposition publique** :
 - un panneau expliquant la procédure du PLU,
 - deux panneaux exposant le diagnostic socio-démographique et l'état initial de l'environnement,
 - deux panneaux exposant les orientations inscrites dans le PADD et le document graphique associé,
 - trois panneaux définissant les principes de la phase réglementaire et les différentes zones délimitées sur le plan de zonage.

La commune a également mis en place des dispositifs de concertation, de participation et d'information supplémentaires à ceux prévus dans la délibération fixant les modalités de la concertation :

- **L'organisation de réunions publiques** : Deux réunions publiques ont été organisées en 2015 et en 2017. Elles ont été annoncées via un affichage en mairie.

Une première réunion publique a permis de présenter le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU et de faire un retour sur les ateliers à destination de la population organisés le 02 octobre 2015. Elle s'est tenue le 16 novembre 2015.

La deuxième réunion publique a permis de présenter l'ensemble du projet de PLU. Cette réunion publique a permis à la population à s'exprimer sur le projet de PLU dans sa phase réglementaire (plan de zonage et règlement écrit) et opérationnelle (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Elle poursuivait en effet deux objectifs : d'une part informer la population de la portée des derniers documents du PLU réalisés, d'autre part recueillir leur avis sur ces documents. Elle s'est tenue le 31 mars 2017.

- **L'organisation d'ateliers avec la population** : L'objectif des ateliers a été de faire partager aux participants les constats issus du diagnostic territorial afin qu'ils puissent émettre leurs remarques et avis. Mme le maire et la commission urbanisme ont accueilli les citoyens venus participer aux ateliers. Le bureau d'études Cittànova les a animé et préparés via un questionnaire distribué aux participants. La contribution des habitants lors de ces ateliers organisés en amont de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables a permis qu'il en soit directement alimenté.
- **La commission urbanisme** : la commune a choisi de s'organiser en constituant un groupe de travail spécifique pour l'élaboration du Plan local d'urbanisme : la Commission urbanisme. Celle-ci rassemblait Mme le Maire et sept conseillers municipaux.

La commission urbanisme a tout d'abord participé à la journée de lancement du PLU. Elle s'est ensuite réunie pour chaque réunion de travail sur les différentes pièces du PLU (diagnostic, PADD, règlement écrit, règlement graphique, OAP) et chaque réunion de présentation, que ce soit aux personnes publiques associées (PPA) ou au grand public, lors de réunions publiques ou d'atelier. La commission urbanisme a également reçu des habitants et répondu individuellement aux questions des administrés.