

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ADAINVILLE

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ARRETE LE

11 JUILLET 2017

APPROUVE LE

07 SEPTEMBRE 2018

PIECE DU PLU

7.2



Stéphane du CREST de VILLENEUVE  
Commissaire enquêteur  
3 avenue Jean Jaurès  
91940 Gometz le Châtel  
[Stephane.ducrest@gmail.com](mailto:Stephane.ducrest@gmail.com)  
06 80 01 29 71

Gometz le Châtel le 13 mars 2018

## **Enquête publique**

# **Projet de de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Adainville**

## **Document de synthèse des observations du public**

### **1. Les conditions de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée durant 30 jours consécutifs du lundi 5 février 2018 9h au mardi 6 mars 17h inclus.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues :

Lundi 5 février 2018 de 9h à 12h  
Samedi 10 février de 9h à 12h  
Mardi 27 février 2018 de 14h à 17h  
Mardi 6 mars 2018 de 14h à 17h

Le registre d'enquête coté, ouvert et paraphé par le Commissaire enquêteur a été mis à la disposition du public à la Mairie d'Adainville, 1 grande rue 78113 Adainville, pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 5 février 2018 au mardi 6 mars 2018 aux heures normales d'ouverture des bureaux, pour recevoir les observations du public :

Lundi et jeudi de 14h00 à 17 heures  
Mardi de 14h00 à 19h00  
Vendredi de 14h00 à 17h00,  
Samedi de 10h00 à 12h00

Les permanences ont été fixées, notamment le samedi matin ou en semaine en alternant matinées et après-midi, de manière à permettre la plus grande participation du public.

Six avis ont été publiés

- Dans « Le Parisien » les 16 janvier et 5 février 2018
- dans « Le Courrier de Mantes » les 17 janvier et 7 février 2018
- dans « Toutes les Nouvelles » les 17 janvier et 7 février 2018

Un avis d'enquête de format A2, respectant le format prévu par l'article 1 de l'arrêté du 26 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, a été affiché le 19 janvier 2018 et pour toute la durée de l'enquête.

Information dématérialisée

Les informations pratiques ainsi que l'ensemble du dossier ont été consultables sur le site de la mairie <http://www.mairie-adainville.fr>.

Il a été de plus possible de prendre connaissance du dossier et de consigner ses observations sur la plateforme ouverte à cet effet sur l'adresse électronique : [plu@mairie-adainville.fr](mailto:plu@mairie-adainville.fr).

Bulletin municipal :

L'annonce de l'enquête publique a été annoncée dans le bulletin municipal « ADAINVILLE INFOS » N° 92 de décembre 2017.

« Flyers » :

Des « flyers » ont été distribués dans toutes les boîtes à lettre avec le calendrier des permanences du commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément à la législation en vigueur. Il n'y a eu aucun incident.

Il n'y a pas eu lieu de recourir à une réunion publique ni à une prolongation d'enquête.

Le présent document constitue la synthèse des observations du public et des Personnes Publiques Associées, dont certaines appellent des réponses de la part de la municipalité qui seront évoquées dans le rapport.

Il complètera la note préalable du commissaire enquêteur analysant le document soumis à l'enquête publique, les observations des personnes publiques associées.

## 2. Remarques d'ordre général

Il y a une bonne participation du public tant au niveau des permanences que des courriers envoyés au commissaire enquêteur.

Je note que mises à part des demandes précises concernant les droits à construire **les objectifs du PLU sont largement partagés par la population.**

La concertation menée en amont par la municipalité a été appréciée, et l'information du public annonçant l'enquête publique a été efficace.

Les convergences portent principalement sur :

- La mise en valeur du patrimoine urbanistique et paysager.
- La préservation et le développement des espaces verts et boisés et de la biodiversité.
- La croissance modérée et donc la maîtrise de l'urbanisation et la limitation de l'étalement urbain.

Tout en partageant les objectifs du PLU, un certain nombre de propriétaires souhaitent lever des limitations de droits à construire sur leurs parcelles.

Certains demandent l'ouverture à l'urbanisation de quelques parcelles.

### **3. Contenu du cahier d'enquête publique.**

#### **Quatre courriers**

De Monsieur. THIRIAT le 8 février 2018

De Monsieur. CERZO le 7 février 2018

De Madame Myriam de MONTIS 10 route de la Boissière le 22 février 2018.

De Madame SEBE Fabienne et Monsieur Serge Ber 97 Ter Route du Mesle à Adainville le 6 mars 2018

#### **4. Personnes reçues lors des permanences**

Le 5 février 2018

Monsieur CERZO route du Mesle Adainville parcelles 484, 485, 881.

Monsieur THIRIAT route du Mesle Adainville parcelle 1236

Monsieur DELCOURT 73 route du Mesle Adainville parcelles 242, 243, 1092.

Monsieur et Mme RUIZ route de la Boissière Adainville

Monsieur LEFORT 32 grande rue Adainville.

Le 10 février 2018

Monsieur MOREL 9 rue de la Noue Adainville parcelle 1446

Monsieur RIBEIRO 16 rue le Noue Adainville parcelle 1072

Le 29 février 2018

Monsieur HERVE 3 impasse de Fréville à Adainville

Monsieur ESPERANDIEU BOURGOIN 9 allée des Saules Le Mesle

Monsieur BARROUX REHBACH 22 route du Mesle

Monsieur CADOT Pierre pour la Ferme de la Noue.

Madame et Monsieur BOUGNET 6 route du Mesle

Le 6 mars 2018

Monsieur BROTTIER 5 rue le Noue à Adainville

Monsieur VALBUENA Romain 30 rue du Vieux Versailles à Versailles pour les parcelles 1 et 45 secteur La Vallée

Monsieur L'HERMLITE 5 rue de Fréville à Adainville

Monsieur LABRY Didier Secteur Bruyère des Vallées

Monsieur CADOT et son fils OAP Ferme de la Noue

Monsieur et Madame LEPAPE 10 A chemin de la Tuilerie à Adainville

Monsieur VILLATTE Chemin de la Tuilerie à Adainville

Madame SEBE 97 ter route du Mesle à Adainville

## 6. Tableau de synthèse des observations recueillies en permanence au terme de l'enquête :

Thèmes		Occurrences		
		Permanence	Courrier	Registre
Espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée	Suppression	1	1	
	Réduction	2	1	
	Maintien	1		
Gestion des espaces naturels	100 ha	1	1	
	EBC	1		
	Haies et implantations	1		
	Cônes de vue	1		
	Règles de gestion	1		
Droits à construire	Nouveaux droits	1	1	
	Maintien	1		
Modifications de zonage	N en A	1		
	N et A en U	3		
	U en N ou A	1		
Règlement	Hauteur clôtures	1		
	Partage parcelles	2		
	Règles emprise au sol	2	2	
OAP		2		
Accord global avec le projet		5		
Divers	Transports en commun	1		

## 7. Observations du public recueillies au terme de l'enquête et avis du commissaire enquêteur :

### 6.1 Observations recueillies lors des permanences :

Le 5 février 2018

MONSIEUR CERZO route du Mesle Adainville parcelles 484, 485, 881.

Son unité foncière est traversée par la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée ».

Il demande la suppression de cette trame car il pourrait alors implanter de nouvelles constructions en fond de parcelle.

Dans le cas contraire, toutes les nouvelles constructions devraient être implantées en front de parcelle au nord, ce qui ne serait pas harmonieux.

Il reconnaît l'intérêt d'une trame de ce type mais il ne souhaite pas en subir le préjudice.

Il demande confirmation de la possibilité de construire plusieurs bâtiments sur la même unité foncière.

#### **Avis du Commissaire enquêteur :**

***Je propose de maintenir l'existence de la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » sur ces parcelles pour respecter les objectifs du PLU de limiter les constructions en fond de parcelles, mais il peut être envisagé de la modifier en largeur.***

MONSIEUR THIRIAT route du Mesle Adainville parcelle 1236

Il estime le préjudice subi par la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » à environ 180 000 €.

Même s'il reconnaît que cette trame est d'intérêt général, il ne veut pas en subir les conséquences en termes de perte de constructibilité.

Il demande le recul de 18 m de la limite de la trame.

Il demande des précisions sur la notion de constructions en « continuité » du bâti existant.

Il demande les conséquences du tracé de la limite en pointillé des 50 m autour des bois de plus de 100 ha pour la zone UC.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Il peut être possible de modifier la largeur de la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » sans dénaturer le projet de PLU sur cette partie de la commune.**

**Si la commune le décidait, il pourrait être imposé un recul de 15m par rapport à la lisière des bois de plus de 100 ha.**

**La commune lui donnera les indications demandées pour la construction en continuité sauf si les explications sont données dans le nouveau titre en tête du règlement.**

Monsieur DELCOURT 73 route du Mesle Adainville parcelles 242, 243, 1092.

Il demande pourquoi la zone de constructibilité UAb n'est pas prolongée vers l'Ouest ?

Il demande si la zone UAb couvrira la partie sud des deux parcelles mises en zone N au PLU dans un avenir proche.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Il peut être effectivement envisagé de prolonger la zone UAb sur les deux parcelles à l'Ouest du 73 route du Mesle sans porter atteinte à l'économie générale du PLU.**

Monsieur et Mme RUIZ route de la Boissière Adainville

Ils approuvent l'économie générale du PLU.

Ils demandent que le fonctionnement des transports en commun soit amélioré et que les horaires de passage soient respectés.

Monsieur LEFORT 32 grande rue Adainville.

Il se renseigne sur les droits à construire des parcelles voisines.

Le PLU lui convient tel quel.

Monsieur MOREL 9 rue de la Noue Adainville parcelle 1446

Monsieur MOREL demande où sont prévus les stationnements pour l'OAP située en face de chez lui.

Il demande qu'ils soient bien imposés sur les espaces désignés sur les plans OAP p 6 à savoir sur les espaces entourant les bâtiments en trame vert foncé.

Monsieur MOREL approuve l'économie générale du PLU.

Monsieur RIBEIRO 16 rue le Noue Adainville parcelle 1072

Monsieur RIBEIRO demande que le règlement lui permette de construire un bâtiment annexe en toit terrasse avec une hauteur à l'acrotère de 4.50 Monsieur

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Si cette parcelle est effectivement en UCb l'annexe ne peut excéder 3 m à l'égout du toit. Il n'est pas prévu de toit terrasse. Je propose le maintien du règlement en l'état.**

Monsieur HERVE 3 impasse de Fréville à Adainville

Monsieur HERVE souhaite rénover un bâtiment sur la parcelle cadastrée A1481 en faisant valoir qu'une partie de ce bâtiment était depuis longtemps à usage d'habitation bien que située dans une zone A.

Il n'est donc pas dans le cas d'un changement de destination pour la partie du bâtiment habité, le reste du bâtiment restant en grange donc à destination agricole.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Je laisse la commune apprécier la réalité d'un bâtiment destiné à l'habitation comme le suggère Monsieur HERVE pour faire valoir ses droits.**

Monsieur ESPERANDIEU BOURGOIN 9 allée des Saules Le Mesle

Monsieur ESPERANDIEU BOURGOIN demande une réduction de la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » pour retrouver ses droits à construire et ne pas subir de préjudice financier en cas de revente de son terrain.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Il peut être possible de modifier la largeur de la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » sans dénaturer le projet de PLU sur cette partie de la commune.**

Monsieur BARROUX REHBACH 22 route du Mesle

Propriétaire des parcelles 797 et 798 en zone UAh. Monsieur BARROUX est très satisfait du projet de PLU et du règlement. Le projet correspond à ce qui a été débattu en période de concertation.

Monsieur CADOT Pierre pour la Ferme de la Noue.

Monsieur CADOT est satisfait du règlement graphique et du règlement d'urbanisme, y compris de l'OAP « ferme de la Noue ».

Madame et Monsieur BOUGNET 6 route du Mesle

Madame et Monsieur BOUGNET notent avec intérêt que sur les « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » il ne peut être construit que des annexes ou des extensions des bâtiments existants.

Ils se déclarent satisfaits du règlement graphique et du règlement d'urbanisme mais demandent que les haies plantées puissent atteindre 2 m de haut, comme les murs pleins.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Je propose de maintenir les règles de hauteur des clôtures.**

Monsieur BROTTIER 5 rue le Noue à Adainville

Propriétaire de la parcelle 1555, Monsieur BROTTIER souhaite des renseignements pour la parcelle 1092. Monsieur BROTTIER demande :

- Si la dernière ligne « les annexes... » p. 25 article UC 2.1 § 2, s'applique à la totalité du §2, à l'alinéa a) ou à l'alinéa b).

Il souhaite adosser un nouveau bâtiment en limite de propriété de la parcelle 1555 sur environ 20 m linéaire.

- Quelles sont les règles de partage de parcelle et s'il y a une superficie minimum pour construire ?

La règle annoncée en UC 3.1 précise uniquement que l'accès à la parcelle doit être de 3 m de large. Il souhaiterait redécouper une parcelle au plus près du bâtiment existant en vue de garder les droits à construire sur la nouvelle parcelle créée.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Je propose de préciser dans l'ensemble du règlement les alinéas et § auxquelles s'appliquent les dérogations.**

**Il pourrait être utile de définir une superficie minimum pour qu'une parcelle soit constructible en UA et UC, même si cette nouvelle disposition ne répond entièrement au problème des redécoupages.**

Monsieur VALBUENA Romain 30 rue du Vieux Versailles à Versailles pour les parcelles 1 et 45 secteur La Vallée.

Monsieur VALBUENA demande la possibilité de lotir en 3 parcelles dont une qui serait pour son usage personnel et d'y construire une maison à usage habitat.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**La demande de construction à usage habitat est incompatible avec le zonage A.  
Je propose de ne pas modifier le zonage.**

Monsieur L'HERMITE 5 rue de Fréville à Adainville

Pour la parcelle 27 secteur Fréville en zone N.

Monsieur L'HERMITE avait déjà formulé ses observations lors de la concertation préalable.

Il demande

- Que des EBC soient ajoutés dans la partie Nord de la commune.
- Que la limite de 30 m<sup>2</sup> pour l'extension des bâtiments N 2.1 !3 soit assouplie et que le maximum d'emprise au sol soit proportionnel à la superficie de la parcelle avec un plafond autorisé.

Par exemple pour une grande parcelle : 50 % avec un plafond de 100 m<sup>2</sup>.

- Que le secteur Vallée des Saules en UCb soit en zone N ainsi que les parcelles 1725, 1730, 1677, 1678

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**La demande concernant les EBC au nord de la commune est recevable et rejoint la demande des PPA.**

**La demande d'assouplissement de la règle des 30 m<sup>2</sup> pourrait modifier l'économie générale du projet de PLU.**

**Je propose de ne pas modifier les zonages UCb et N.**

Monsieur LABRY Didier Secteur Bruyère des Vallées

Pour la parcelle 1320 en en zone Np1, Monsieur LABRY conteste le règlement qui autorise la construction d'un pylône de 40 m de haut car cet équipement portera atteinte au paysage.

Il demande que cette parcelle soit portée en espace boisé classé et donc la disparition de l'exception Np1.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**La demande est contraire aux rapports de présentation du projet de PLU concernant les besoins d'équipement de la commune.**

**Je propose de ne pas modifier le zonage.**

Monsieur CADOT et son fils pour l'OAP Ferme de la Noue.

Pour l'OAP Ferme de la Noue ils demandent :

- Que la partie du bâti portée comme « Autre bâtiment existant » sur le schéma de principe d'aménagement, qui est en fait un hangar, soit destinée à du logement afin de faire des logements plus grands.
- Que la cour soit attribuée à l'un des propriétaires afin d'éviter les conflits entre propriétaires.

Pour les Cônes de vue :

Ils demandent que soient précisées les règles concernant les cônes de vue (où commence et où finit leur application) et la nature des interdictions. Ils estiment que leur nombre est excessif.

Le cône de vue du Mesle empêche de planter des arbres.

Le cône de vue du Bourg doit être supprimé car il gêne la construction d'un bâtiment agricole.

Autres demandes :

Que les parcelles en N au centre et à l'Est du centre bourg soit passées en A ainsi qu'au Nord- Est de la Jaunière.

La suppression des trames « Haies et alignements d'arbres à préserver » au Nord-Est du cône de vue à l'étang de Fréville ainsi qu'au Nord-Est de la Jaunière.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Concernant l'OAP, je laisse la commune répondre aux deux demandes.**

**Concernant les cônes de vue :**

**Les articles A 2.2 et N 2.2 me semblent répondre à la question d'ordre réglementaire.**

**Je propose de ne pas modifier la position des cônes de vue qui ont toute leur utilité paysagère.**

**Concernant la modification du zonage N en A : La demande mérite d'être étudiée, elle rejoint les demandes des PPA.**

**Concernant la suppression des trames « Haies et alignements d'arbres à préserver » je propose de ne pas modifier le projet de PLU.**

Monsieur et Madame LEPAPE 10 A chemin de la Tuilerie à Adainville

Pour la parcelle 1599, Monsieur et Madame LEPAPE demandent qu'elle soit mise en Na comme la parcelle contiguë 1572.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Je laisse la commune répondre à la demande.**

Monsieur VILLATTE Chemin de la Tuilerie à Adainville

Pour la parcelle A1476 secteur de la Grande Pièce, ils demandent des droits à construire pour loger un agriculteur ou simplement pour une destination habitat, si possible en créant une zone U, en constatant que les habitations de Condé sont très proches de leur parcelle.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Je propose de ne pas modifier le zonage.**

Madame SEBE 97 ter route du Mesle à Adainville

Madame SEBE demande :

- Concernant les espaces paysagers :

Que les zones N soient traitées en y maintenant leur caractère naturel, sans tontes régulières, ni débroussaillages, ni soufflage des feuilles et ni intrants polluants. Le fauchage deux fois par an devrait suffire.

Que le règlement édicte des règles en matière d'entretien et maintien des arbres.

Qu'il y ait de nouveaux classements d'arbres à préserver :

Le chêne situé sur la parcelle ZE 19, quasi à l'intersection des parcelles ZE 19 et ZE 25.

Les deux chênes situés sur le chemin de terre qui se trouve à hauteur du N° 97 Route du Mesle (sur notre chemin d'accès).

- Concernant les droits à construire :

Que les emprises au sol soient proportionnelles à la superficie des unités foncières et en particulier pour la zone UAh, elle soit portée à 30 % comme cela lui avait été promis lors de la concertation préalable.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Concernant les espaces paysagers, je propose que les éventuelles précisions soient incluses dans le nouveau titre « dispositions générales applicables en toutes zones ».**

**Je laisse la commune apprécier la demande concernant les arbres à préserver.**

**Concernant les droits à construire, je ne suis pas favorable à la modification des règles UAh.**

**6.2 Observations remises par courrier et avis du commissaire enquêteur :**

De MONSIEUR THIRIAT le 8 février 25018

MONSIEUR THIRIAT reprend les trois points évoqués lors de notre rencontre :

Les conséquences de la lisière des bois de plus de 100 ha en zone U

La demande d'un recul de la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » et sa réduction à 8m de large afin de pouvoir construire une aile accolée à la grange longère existante.

La possibilité de créer un nouveau bâtiment dans la partie en retour côté voie de circulation.

***Avis du Commissaire enquêteur :***

***Avis identique à celui donné pour son intervention en permanence.***

De MONSIEUR CEREZO le 7 février 2018

MONSIEUR CEREZO reprend les points de contestation des dispositions du PLU évoqués lors de notre rencontre :

Il s'oppose à la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » notamment sur sa parcelle B484

Il déclare avoir obtenu un certificat d'urbanisme pour la construction de deux maisons le 12 mai 2017.

Les nouvelles règles d'urbanisme (implantations et prospects) liées à la zone « jardinets » ne lui permettent plus de construire ses deux maisons.

Il conteste l'argumentation qui serait issue des objectifs du PLU à savoir :

La construction d'une deuxième ligne d'habitations en arrière de parcelles car les projets de PLU laisse la possibilité de construire une deuxième ligne entre la voie publique et les constructions existantes,

Certaines parcelles non concernées par la trame « espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée » conservent cette possibilité,

MONSIEUR CEREZO considère qu'il y a un déséquilibre dans le zonage et qu'il en subit un préjudice non justifiable.

***Avis du Commissaire enquêteur :***

***Avis identique à celui donné pour son intervention en permanence.***

De Madame Myriam de MONTIS 10 route de la Boissière le 22 février 2018.

Madame Myriam de MONTIS possède 1,88 ha en zone N, et demande la possibilité d'obtenir des droits à construire pour une annexe supplémentaire sur de « grands terrains » en zone N.

***Avis du Commissaire enquêteur :***

***Je propose de maintenir le règlement en l'état.***

De Madame SEBE Fabienne et Monsieur Serge BER 97 Ter Route du Mesle à Adainville le 6 mars 2018

Madame SEBE Fabienne et Monsieur Serge BER demande :

- Concernant les espaces paysagers :

Que les zones N soient traitées en y maintenant leur caractère naturel, sans tontes régulières, ni débroussaillages, ni soufflage des feuilles et ni intrants polluants. Le fauchage deux fois par an devrait suffire.

Que le règlement édicte des règles en matière d'entretien et maintien des arbres.

Qu'il y ait de nouveaux classements d'arbres à préserver :

Le chêne situé sur la parcelle ZE 19, quasi à l'intersection des parcelles ZE 19 et ZE 25.

Les deux chênes situés sur le chemin de terre qui se trouve à hauteur du N° 97 Route du Mesle (sur notre chemin d'accès).

- Concernant les droits à construire :

Que les emprises au sol soient proportionnelles à la superficie des unités foncières et en particulier pour la zone UAh, elle soit portée à 30 % comme cela lui avait été promis lors de la concertation préalable.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Concernant les espaces paysagers, je propose que les éventuelles précisions soient incluses dans le nouveau titre « dispositions générales applicables en toutes zones ».**

**Je laisse la commune apprécier la demande concernant les arbres à préserver.**

**Concernant les droits à construire, je ne suis pas favorable à la modification des règles UAh.**

### 6.3 Réponse des PPA et personnes consultées et avis du commissaire enquêteur

#### 6.3.1 CDPENAF Préfecture des Yvelines :

1. Augmenter les densités à 20 logements par hectare

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Si l'on considère qu'il y a environ 600 habitants en zone U soit  $600 / 2.6 = 230$  logements sur 40.6 ha, le projet prévoit environ 6 à 7 logements par ha.**

**L'augmentation demandée paraît excessive.**

2. Classement en A de 80 ha de surface agricole en N au projet de PLU

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**La commune pourrait éventuellement accéder à cette demande pour les espaces non humides ou non impropres à l'agriculture. Il faudra en tout état de cause justifier les choix effectués afin d'éviter des recours pour erreur d'appréciation.**

3. Rectifier le document graphique d'une surface agricole en rouge et la mettre en A

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Erreur à rectifier**

4. Limiter les possibilités d'extension et annexes des constructions en A et N à 200 m<sup>2</sup>

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Je propose de fixer des limites de superficie d'extension et d'annexes pour les parties du règlement où ces limites sont absentes.**

#### 6.3.2 DDT Préfecture des Yvelines :

5. Densifier le tissu existant

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Je propose que la commune justifie l'existence des dents creuses dans le Bourg, Bel Air ou La Jaunière.**

6. Le PADD ne prévoit que 6 % d'augmentation de la densité (et dans le bourg d'Adainville seulement) à l'horizon 10 ans. Le SRIF limite l'extension urbaine à 5 % mais impose une augmentation de la densité à 10 % à l'horizon 2030. Il est donc nécessaire de diminuer la consommation d'espace dans le projet et de combler les dents creuses.

**Avis du Commissaire enquêteur : Voir supra point1**

7. Généraliser les tracés des zones au plus près des bâtis comme à l'ouest du bourg, de la Jaunière et du Mesle, en particulier pour Bel air, Ouest du Mesle, Est et Sud du Bourg

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Ce serait éventuellement possible dans quelques parties des zones UA ou UC.**

8. Préciser dans le règlement les règles de construction en zone A.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Voir point 4**

9. Justifier la réalité des sites urbains constitués dans le rapport de présentation en lien avec la définition du SRIF (zones agglomérées). Les limites sont à apprécier en fonction des limites physiques et des voiries existantes.  
**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Si je me réfère à la page 12 du document Q/R du SDRIF, la commune a respecté les notions de « site urbain constitué ».**  
**Il faudra les rappeler dans le dossier de PLU.**
10. Optimiser le nombre de logements dans l'OAP cadre « fermes ».  
**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Ce serait possible pour certaines de ces OAP.**
11. Reclasser les 80 ha de zone N en zone A pour permettre l'extension de bâtiments agricoles.  
**Avis du Commissaire enquêteur : Voir le point 2 CDPENAF**
12. Justifier le zonage en N de secteurs bâtis (Bruyère des Vallées, Genêts, Mesle).  
**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Ce sont des espaces peu construits et sans aménagement organisé constituant un début de mitage des espaces naturels, donc en zone naturelle. Je propose de ne rien modifier.**
13. Graphisme rouge à l'ouest de Bruyère des Vallées absent de la légende  
**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Voir point 3.**
14. Ajouter en EBC les secteurs de l'Etang du Gué Porcherel  
**Oui mais attention les EBC ne doivent pas chevaucher les zones humides. (Voir point 14)**
15. Imposer dans le règlement un recul de 15 m par rapport aux lisières des bois de plus de 100 ha.  
**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**En UA et UC le recul est indiqué dans le règlement pour les EBC mais pas pour les bois des 100 ha.**  
**En zone A p. 43 et N p.59 il est précisé « pas d'agrandissement vers le massif » pour les bois des 100 ha (pour les bâtiments agricoles) mais rien sur les EBC, or le cas se présente par exemple au sud du « Feu de Saint Jean ».**  
**La demande est à intégrer dans les dispositions générales ou dans les règles par zone dans le règlement.**
16. Rappeler les dispositions relatives aux coupes et abattages et défrichement.  
**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Je propose de l'ajouter dans les « dispositions générales applicables en toutes zones » du règlement (voir point 17)**
17. Rappeler les règles d'aménagement dans la ZNIEFF pour l'OAP secteur.  
**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Intégrer les règles pour l'OAP secteur.**
18. Intégrer la carte de toutes les zones humides en particulier les zones humides potentielles de classe 3. Les EBC ne doivent pas chevaucher les zones humides.  
**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Les Zones Humides de classe 3 sont les zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.**  
**Il faudra les reporter sur le règlement graphique.**
19. Les EBC ne doivent pas chevaucher les zones humides.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra rectifier le règlement graphique.**

20. Ajouter aux règlements des zones A et N concernant la protection des cours d'eau, les distances à respecter le long des cours d'eau, mares et mouillères (L 215-14) et la directive nitrates

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra étendre la protection aux mares et aux mouillères et compléter le paragraphe avec les mentions indiquées.**

21. Rappeler dans le règlement les dispositions générales.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il est vrai que le titre V, pour complet qu'il soit sous forme de lexique, ne peut tenir lieu de « dispositions générales ». En général dans les PLU, celles-ci sont regroupées par thèmes (reconstructions à l'identique, zones humides, solaire, cours d'eau, abattage d'arbres, stationnement, ...)**  
**Je propose d'ajouter au début du règlement un titre spécifique intitulé : « dispositions générales applicables en toutes zones ».**

22. Réécrire les § des OAP : ce ne sont pas des respects mais des compatibilités, des principes et non des dispositions.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra corriger les § des OAP.**

#### **Zones UA, UC**

23. Les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit et non de la toiture et partir du sol naturel.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra corriger le règlement comme c'est déjà le cas sur les schémas en page 12 du règlement.**

24. Supprimer la notion de sinistre pour des reconstructions (démolition depuis moins de 10 ans).

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra corriger le règlement.**

25. Utiliser l'appellation « installation solaire thermique ou photovoltaïque ».

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra corriger le règlement.**

26. Précise le plafonnement des stationnements (2 par lgts et au plus 55m<sup>2</sup> de bureau par place).

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra corriger le règlement.**

#### **Zone A :**

27. La notion de changement d'affectation n'existe pas en urbanisme.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra corriger le règlement.**

28. Corriger le paragraphe sur les lisières.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Voir point 15.**

29. Corriger tous les alinéas sur les constructions agricoles, y compris la réversibilité des installations.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra corriger le règlement.**

### **Zone AU**

30. Préciser que l'OAP doit répondre au code de l'urbanisme (mixité fonctionnelle et sociale, stationnement, transport en commun...)

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra compléter le cahier 3 sur les OAP.**

31. Citer la convention européenne du paysage et la convention de Florence, et reprendre la logique de protection de tous les paysages.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra compléter le règlement.**

32. Préciser la largeur du faisceau hertzien

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra compléter le règlement.**

33. Reporter sur les annexes graphiques les réseaux d'eau potable et les installations de stockage.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra compléter les annexes graphiques.**

34. Annexer les dispositions du CREP (plomb) au PLU.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra compléter le règlement « dispositions générales applicables en toutes zones »**

### **6.3.3 DGSTAD**

35. Reformuler le § sur le projet d'itinéraire de piste cyclable du CD78 ;

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Il faudra compléter le rapport de présentation.**

36. Mettre en exergue les potentialités touristiques (avec le patrimoine local et l'offre de cheminements).

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Je propose d'intégrer la potentialité de randonnée pédestre avec le GR.**

37. Améliorer les transports en commun de rabattement vers les gares.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Je propose de préciser la fonction de rabattement vers les gares de la ligne qui rejoint Houdan.**

38. Préciser la localisation des logements supplémentaires autres que les 28 des OAP.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Je laisse la commune formuler sa réponse.**

39. Diversification de l'offre de logements : outre les 6 logements aidés de l'OAP N°2, il faudrait détailler le type de mixité de l'habitat au regard du PLHi de la CCPH.

**Avis du Commissaire enquêteur :**  
**Je propose de rappeler que le projet de PLU respecte l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitat.**

### **8. Demandes complémentaires du Commissaire Enquêteur :**

1. L'ensemble du dossier devra être corrigé des nombreuses fautes de frappe qui peuvent parfois gêner la compréhension du texte, y compris sur les dates d'aboutissement du PLU.
2. Il faudra aussi rectifier les tableaux erronés comme par exemple l'évolution des surfaces (différence de 0.8 ha entre le POS et le projet de PLU), ou le tableau des Emplacements réservés (6 au lieu de 8).
3. Il est nécessaire d'annexer et de mettre à la disposition du public un document graphique (corrigé) en format lisible permettant de distinguer les limites des zones, les limites et les numéros de parcelles.