Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Adainville

Atelier Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ateliers de concertation du 2 octobre 2015

Cittànova
Urbanisme
Architecture
Paysage
Environnement
Communication

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Qu'est que le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme définit un **projet de développement** pour la commune d'Adainville, affiche la ligne de conduite choisie pour dessiner le visage du territoire de demain.

Le PLU est un outil réglementaire qui détermine l'usage des sols sur l'ensemble du territoire intercommunal (zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle). Chaque zone possède 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.

Le PLU définit **le projet urbain de la collectivité** et précise les besoins en matière de développement économique, d'environnement, d'habitat, de transport…

C'est un document juridique car **opposable au tiers.**

Qu'est que le Plan Local d'Urbanisme ?

Différents acteurs sont impliqués dans l'élaboration du PLU :

- *Les élus communaux*
- *Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement*
- *Les différents services de l'Etat*
- *Le bureau d'études* Cittànova
- ***La population***

La démarche de concertation comprend entre autres : des ateliers avec la population, la réalisation d'une exposition, des réunions publiques, des bulletins d'information, etc...

LA DÉMARCHE DE PLU

Le fondement du projet

RAPPORT DE PRÉSENTATION

→

Le projet

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La traduction du projet

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Définition de principes d'aménagement sur des secteurs de projets

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

ANNEXES ET DOCUMENTS COMPLÉMEN-TAIRES

Compatible **Conforme** **Conforme**

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

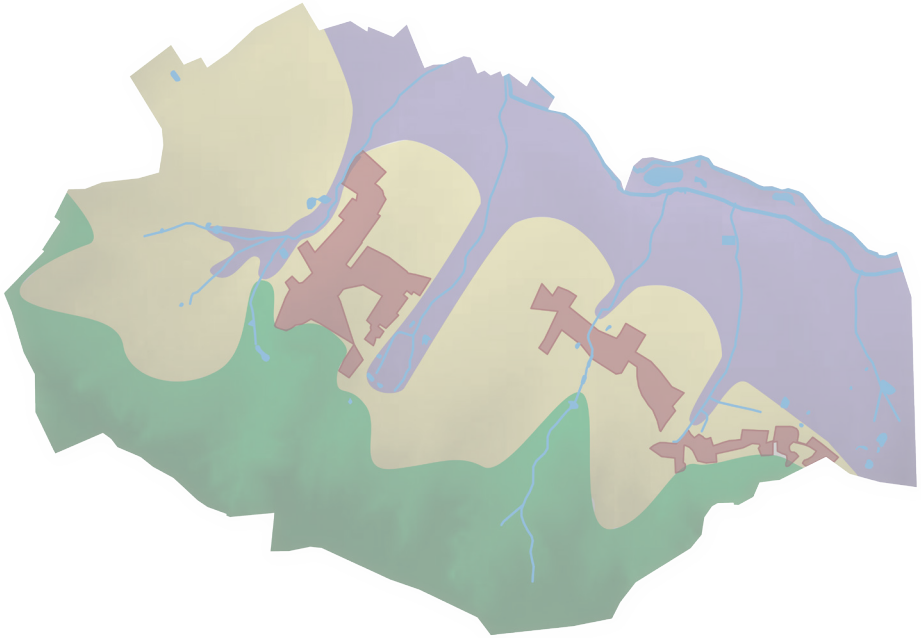
LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Qu'est que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

→ Un outil de prospective territoriale, un document politique qui **exprime le projet global de la commune** à horizon de 10 à 20 ans

→ Un **document d'orientation stratégique** qui définit les choix de la collectivité en matière d'urbanisme, d'aménagement et de protection de l'environnement, en réponse aux questions et enjeux soulevés dans le diagnostic.

→ La référence et le guide pour la suite de l'élaboration du PLU et pour les modifications ultérieures du PLU

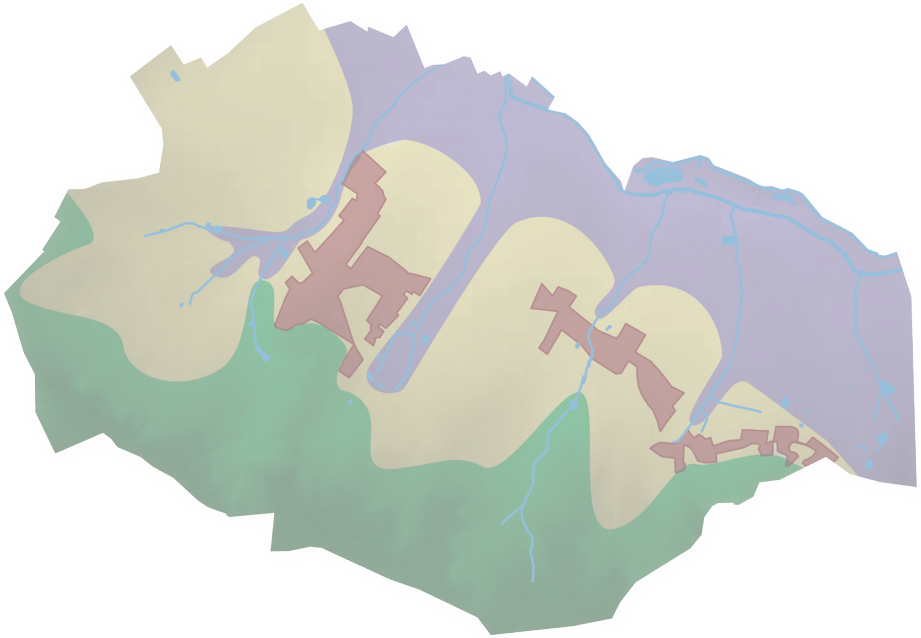


Le code de l'urbanisme prévoit que le PADD :

→ **Définit les orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

→ **Arrête les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

→ **Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation** de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

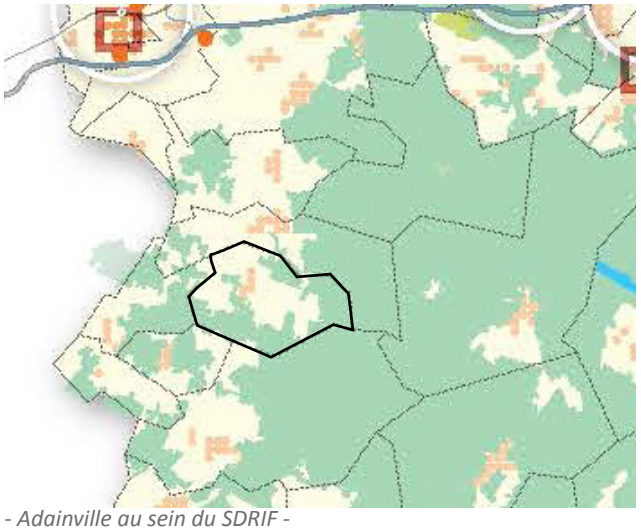


Des «invariants» de plusieurs natures à intégrer au projet d'ensemble du PADD

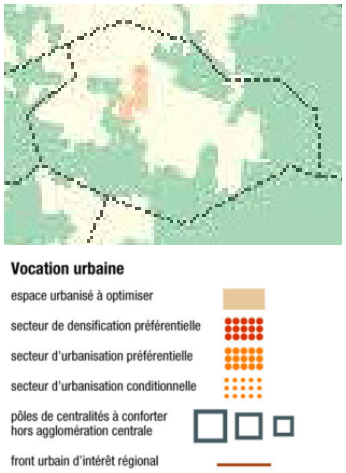
Des dispositions réglementaires et des protections environnementales :

les sites NATURA 2000, la protection de la ressource en eau, etc.

Des dispositions du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France



- Adainville au sein du SDRIF -



ELEMENTS DE DIAGNOCTIC ET PRINCIPAUX ENJEUX DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables d'Adainville

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

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

AXE 3 - UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCEE

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

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

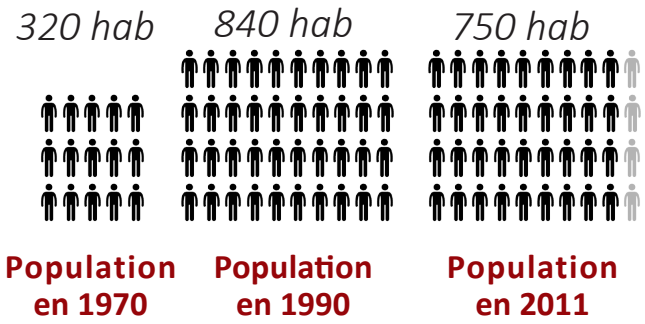
AXE 3 - UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCEE

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

» Renouer avec une croissance démographique modérée en favorisant l'accueil de jeunes familles

DIAGNOSTIC

La population communale à presque triplée entre les années 60 et 90.



Une offre en logement aujourd'hui peu attractive pour les jeunes ménages (typologies de logements, prix de l'immobilier, etc...)

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

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

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

» Renforcer le parc de logements en favorisant une implantation répartie sur la commune, utilisant prioritairement le potentiel au sein de l'espace bâti existant

DIAGNOSTIC

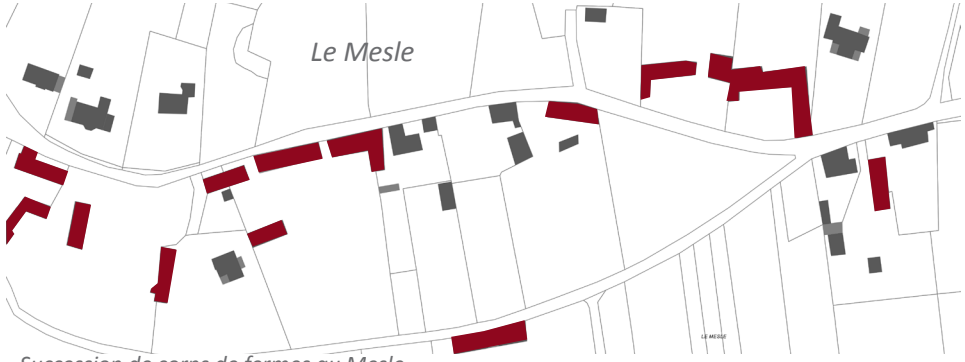
Un patrimoine rural important constituant un potentiel en logement important en cas réhabilitation.

Succession de fermes alignées le long de la voie : une forme urbaine intéressante à préserver

» Permettre une reconversion qualitative des anciennes fermes

» Des potentiels qui seront à mobiliser selon la sensibilité environnementale du site, la possibilité de créer des places de stationnement et le type d'assainissement.

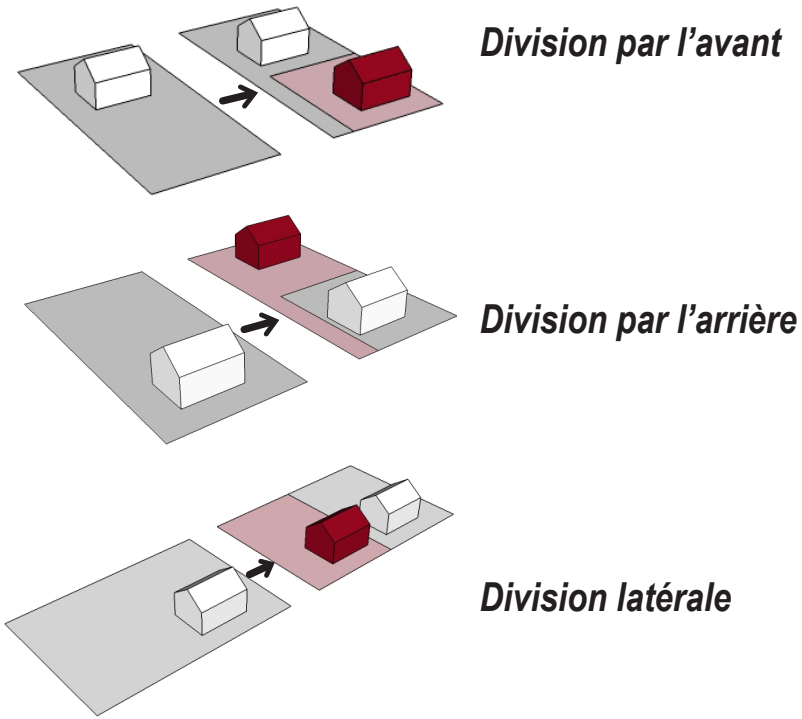
- Corps de ferme Rue de la Noue -



- Succession de corps de fermes au Mesle -

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

» Renforcer le parc de logements en favorisant une implantation répartie sur la commune, utilisant prioritairement le potentiel au sein de l'espace bâti existant



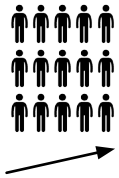
» Favoriser la création de nouvelles maisons sur des parcelles déjà bâties ou des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe bâtie des villages et des hameaux

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

» Dimensionner le potentiel de création de logement en cohérence avec la capacité d'accueil de la commune

HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT À HORIZON 2030

Accueil de population



Retrouver une croissance démographique modérée, en phase avec la capacité des équipements

Production de logements

La création de 1 à 2 logements par an. Un objectif de production d'une vingtaine de logements à horizon 2030

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

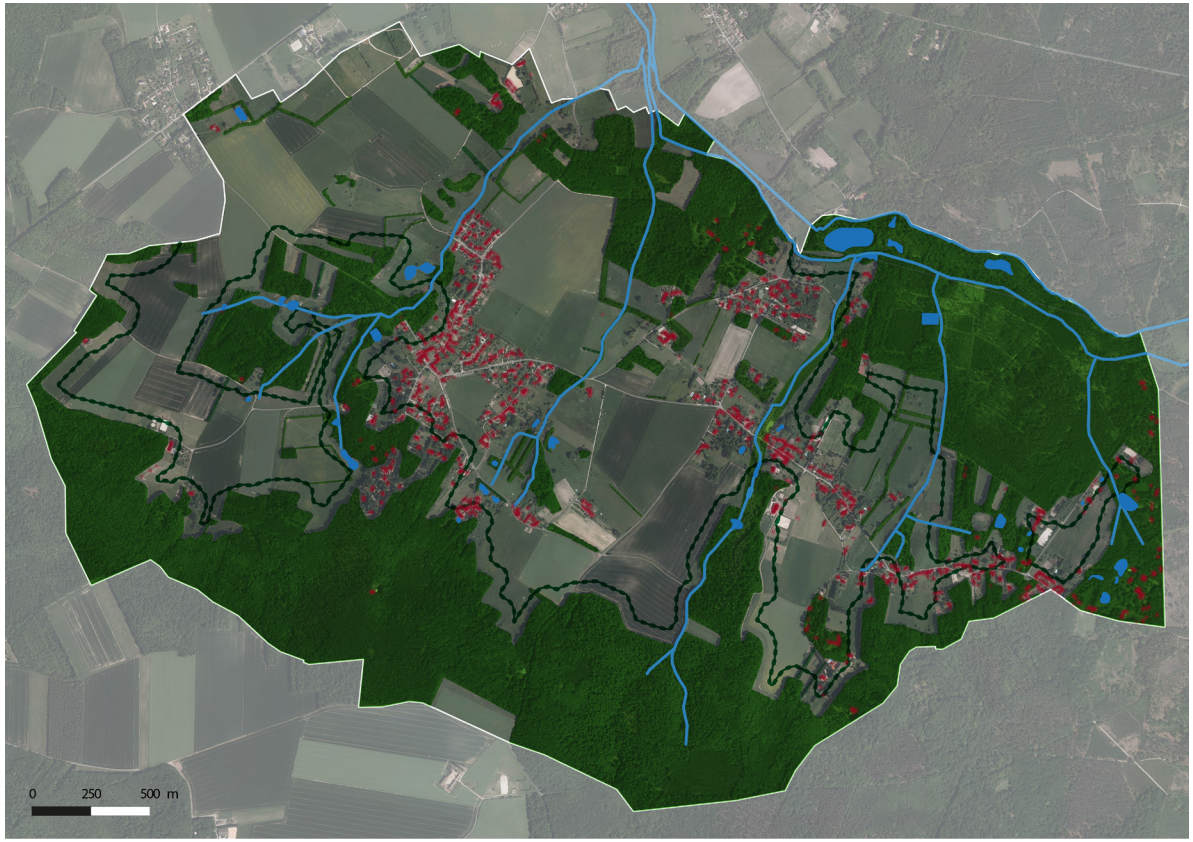
AXE 2 - UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER CONFORTE POUR UN CADRE DE VIE HOSPITALIER

AXE 3 - UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCEE

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

» *Protéger le massif forestier, arrière-plan paysager de la commune*

DIAGNOSTIC



Des boisements remarquables mais une tendance à l'enfrichement

» Préservation du massif forestier de Rambouillet et autres boisements

» Maintien des haies et espaces relais

» Protéger des lisières du massif tout en limitant l'enfrichement

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

» *Mettre en valeur le réseau de milieux humides, premier plan paysager de la commune*

DIAGNOSTIC

Des zones humides à prendre en compte dans la délimitation des secteurs constructibles

» Protéger les ruisseaux et fossés tout en limitant l'enfrichement et mettre en valeur le patrimoine qui les accompagne.

» Prendre en compte les zones humides dans la redéfinition des contours des espaces bâtis.

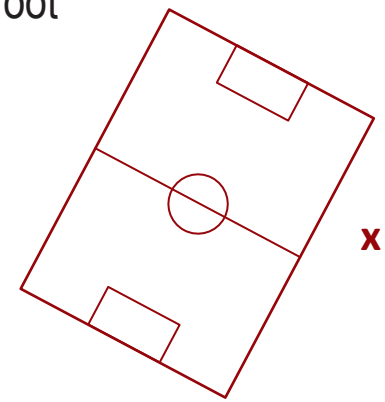
AXE 2 - UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER CONFORTE POUR UN CADRE DE VIE HOSPITALIER

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

DIAGNOSTIC

Entre 2002 et 2010

2,8 ha ont été artificialisés pour les besoins de l'habitat individuel, soit l'équivalent de près de 4 terrains de foot



x 4

» Modérer la consommation d'espace agricole, naturel et forestier en limitant à 5% l'extension des espaces urbanisés à horizon 2030 (imposition du SDRIF)

» Veiller à une utilisation optimisée des espaces de projets

» Prendre en compte la valeur agronomique et écologique des terres dans le choix des espaces constructibles

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

» Intégrer les évolutions de l'espace bâti dans les perceptions proches et lointaines du paysage communal

DIAGNOSTIC

Du fait de la topographie, la commune bénéficie de plusieurs points de vue sur le bourg.

Certaines habitations et la végétation qui les accompagne sont parfois fortement visibles depuis le plateau.

» Prendre en compte les vues depuis les points hauts et les entrées de villages et hameaux

» Maintenir des transitions qualitatives entre les jardins et les espaces naturels et agricoles

» Protéger les arbres remarquables et les éléments paysagers structurants

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

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

DIAGNOSTIC

Le bourg et les hameaux présentent un patrimoine architectural intéressant : succession de corps de fermes le long de la voie et de murs en pierres à meulière

» Accompagner l'évolution des tissus historiques

» Protéger les bâtiments remarquables en donnant des marges d'évolution ou de reconversion

» Veiller au maintien des murs et éléments architecturaux patrimoniaux

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

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

AXE 3 - UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCEE

AXE 3 - UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCEE

» *Conforter le pôle d'équipements structurant, articulé aux échelles intercommunales*

DIAGNOSTIC

Le coeur du bourg concentre les équipements et services de la commune.

» Maintenir au coeur du bourg un ensemble de bâtiments et d'espaces publics, structurés autour de l'école

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

» Permettre la réalisation d'un équipement public sur une partie du terrain agricole enclavé au sud du bourg

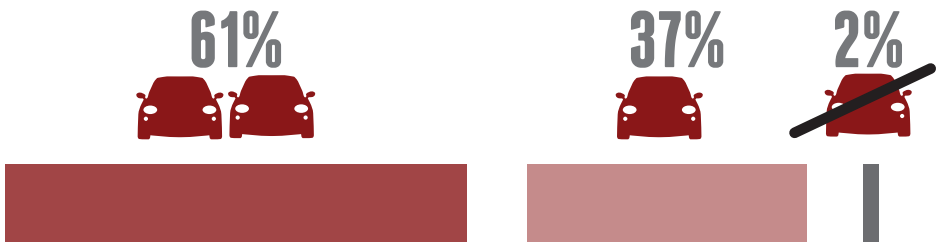
AXE 3 - UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCEE

» *Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture et les nouvelles formes de mobilités*

DIAGNOSTIC

Organisée autour d'un carrefour de voies, le bourg est la porte d'entrée dans la commune. L'accessiblité piétonne du bourg et des hameaux est parfois peu aisée pour les piétons.

Commune rurale en frange des Yvelines et de l'intercommunalité, Adainville est peu desservie par les transports en commun.



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

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

» Améliorer la sécurité des liaisons entre le bourg et les hameaux

» Améliorer le réseau de chemins de randonnées et autres sentiers de ballades.

AXE 3 - UN BOURG ACCUEILLANT POUR UNE VIE LOCALE RENFORCEE

» *Favoriser le développement d'une économie locale à la croisée d'un territoire rural et des dynamiques franciliennes*

DIAGNOSTIC

Adainville est dépendant des pôles urbains environnants. La population travaille majoritairement en dehors de la commune qui compte peu d'emplois.

L'activité équestre participe de manière notable à l'économie locale.

Un nombre significatif d'actifs travaille à distance bien que les réseaux de communication ne soient aujourd'hui pas performants.

» Permettre le confortement des activités agricoles, notamment celles liées à l'activité équestre

» Privilégier le développement des zones les mieux desservies par les réseaux numériques et faciliter le travail à domicile

» Favoriser le maintien de l'artisanat

ATELIERS DE CONCERTATION

PRINCIPE DES ATELIERS

Des ateliers de concertation afin de partager des constats et des enjeux sur le territoire, issus de vécus personnels, de références et de connaissances locales...

DEROULEMENT DE L'ATELIER

Des échanges **libres** sur les questions proposées pendant **30 minutes sur chaque thématique**

Une production à restituer **à l'oral** pour partager les réflexions pendant **30 minutes**

AVANT DE COMMENCER L'ATELIER

Le gestionnaire du temps

Il veille à la bonne répartition du temps entre les questions et à la tenue des délais

Le rédacteur

Il prend en note sans interprétation et sans parti pris ce qui est dit lors de l'atelier

Le rapporteur

Il fait partager à l'assemblée les points de vue du groupe par une restitution

Ils sont eux-mêmes des rapporteurs d'idées lors de l'atelier

LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET HABITAT

THEME 1

» Habitat

- Quels sont les avantages et les contraintes à habiter Adainville ?
- Quelles sont les attentes et les besoins de la population ? Ces attentes ont-elles évoluées ces dernières années ?
- L'offre en logement actuelle vous semble-t-elle correspondre aux attentes de la population ?
- L'offre en logement vous semble-t-elle adaptée pour les jeunes ménages ? Quels sont pour vous les manques ou décalages ?
- L'offre en logement actuelle vous parait-elle en phase avec la demande des retraités et des personnes âgées ?
- Quels types d'habitat aimeriez-vous voir créés sur la commune ? Habitat individuel, groupé, locatif .. ?
- Envisagez-vous dans les années à venir de modifier votre logement (extension, réalisation d'une division parcellaire...) ?

» Formes urbaines

- Vous semble-t-il nécessaire de renforcer le bourg ou êtes-vous favorable à un développement équilibré à l'échelle de la commune?
- Quel type de développement souhaiteriez-vous que la commune connaisse dans les années à venir ?
- Quelles formes de logement dense et économe en espace vous paraissent intéressantes à développer dans une commune rurale telle qu'Adainville ?
- La transformation de corps de fermes en plusieurs logements vous semble-t-elle une solution adaptée pour minimiser la consommation d'espace et mettre en valeur le patrimoine rural ?
- Connaissez-vous des exemples d'opérations dans les communes rurales voisines qui pourraient être réalisées sur la commune ?

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

THEME 2

» Identité paysagère

- Quels sont les atouts environnementaux et paysagers d'Adainville ?
- Quels sont les marqueurs paysagers majeurs de la commune (arbres isolés, boisements, bâtiments...)?
- Estimez-vous que certains éléments puissent être davantage mis en valeur ?

» Socle naturel et agricole

- Quels sont pour vous les espaces naturels les plus sensibles du territoire, à préserver prioritairement ?
- Quels sont à votre avis les éléments nuisant au maintien des espaces naturels et agricoles ?
- Êtes-vous confronté à des problématiques liées à l'humidité du milieu ?
- Quelles évolutions avez-vous observées concernant l'activité agricole au cours des dernières années ?
- Faut-il selon vous conforter l'activité agricole/ équestre ?
- Êtes-vous confronté à des conflits d'usages liés à la pratique agricole ?

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

THEME 2

» Intégration paysagère et patrimoine

- Quels éléments de l'aspect extérieur des constructions devraient être encadrés pour une meilleure intégration architecturale et paysagère ?
- Quels bâtis ou éléments architecturaux vous semblent nécessaire de préserver?
- Avez-vous identifié des vues paysagères qu'il serait nécessaire de préserver ?

EQUIPEMENTS, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET MOBILITE

THEME 3

» Equipements

- L'offre en équipements et services est-elle pour vous suffisante ? Quelles améliorations pourraient être apportées ?
- Quels services souhaiteriez-vous voir développés ? Dans quels lieux ?
- Une coopération intercommunale a été amorcée avec Condé-sur-Vesgre et Bourdonné. Êtes-vous favorable à une coopération renforcée avec ces deux communes ?

» Développement économique

- Quels sont pour vous les atouts du territoire autour desquelles s'appuyer pour favoriser l'économie locale ?
- Comment valoriser ces qualités pour le développement économique ?
- Quelles sont pour vous les activités économiques à renforcer ?
- Au regard de la faible part d'emplois sur la commune, quelles évolutions vous paraissent souhaitables ?
- Seriez-vous favorable au développement du télétravail?
- Envisagez-vous le développement de l'artisanat sur la commune ?

EQUIPEMENTS, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET MOBILITE

THEME 3

» Mobilité

- Seriez-vous favorable au développement de solutions alternatives à la voiture individuelle ?
- La création d'une aire de covoiturage vous semble-t-elle être une réponse intéressante ?
- Quels sont vos usages en tant que piéton et/ou cycliste ?
- Empruntez-vous les chemins ruraux présents sur la commune ?
- Quelles seraient les actions prioritaires afin de favoriser la pratique de la marche ou du vélo dans les déplacements quotidiens ?
- L'accessibilité aux différents équipements présents dans le bourg vous semble-t-elle aisée et sécurisée?
- Avez-vous identifié des secteurs problématiques en matière de circulation ou de sécurité routière ?