



ADAINVILLE

SPECIAL PLU

Bulletins d'Information

Plan Local d'Urbanisme

N° 2

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

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.

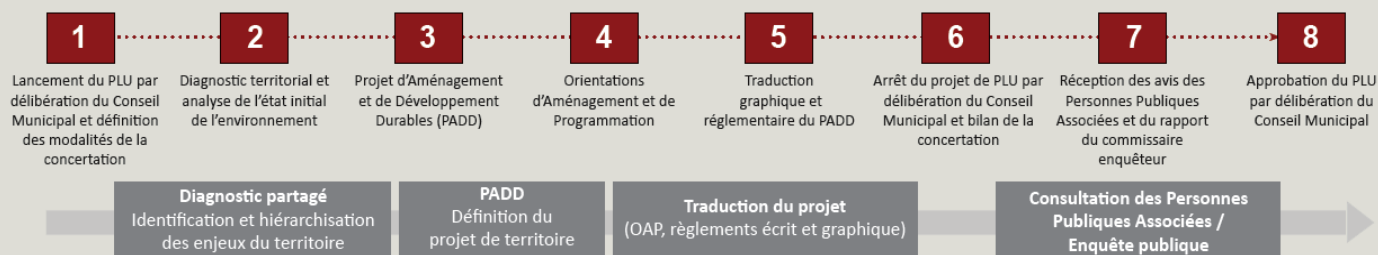


LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

- 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.



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 Evaluation 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.

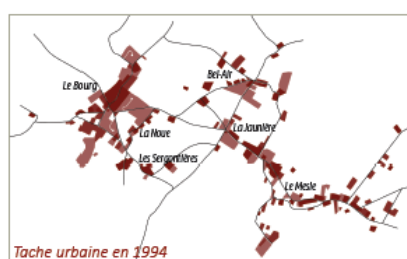
Le bâti agricole est à patrimoine à préserver. De nombreuses fermes sont aujourd'hui réhabilitées.

- > 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^{ème} SIECLE

LE DEVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES

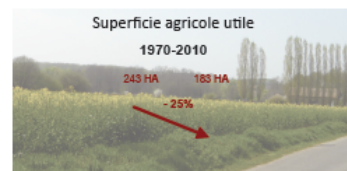


> Formes urbaines héritées

Un fort développement démographique et urbain est initié dans les années 60 et se poursuit jusqu'à dans les années 90. Entre 1975 et 1990, la population d'Adainville double.

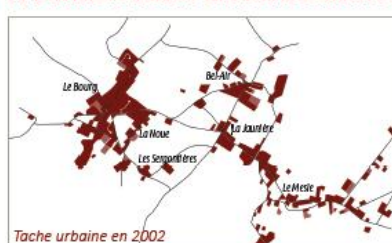
Plusieurs lotissements voient alors le jour en extension et au sein du bourg. Se pose la question du vieillissement homogène de ce parc et de sa population.

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



UNE PERTE DE DYNAMISME DEPUIS LES ANNEES 90

LE DEVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES



> Formes urbaines héritées

En parallèle des opérations d'ensemble, s'est opérée 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.

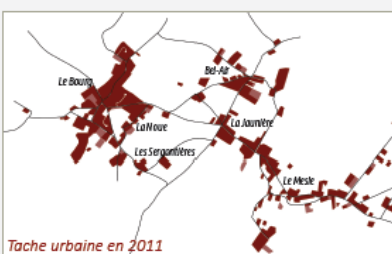
UNE FONCTION DE VILLEGIATURE QUI PERDURE



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.

QUELQUES CHIFFRES CLES POUR COMPRENDRE ADAINVILLE



753 habitants
en 2011 à Adainville

2,56
PERSONNES
PAR MENAGE

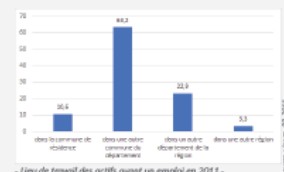
UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE RÉSIDENIELLE À CONFORTER

> Dépendance aux pôles d'emplois environnants

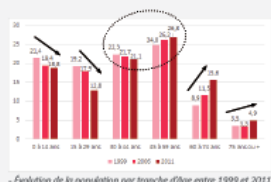
La majorité des habitants d'Adainville travaillent en dehors de la commune, qui compte peu d'emplois. Les emplois locaux correspondent peu au profil socioprofessionnel de la population.

> 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.



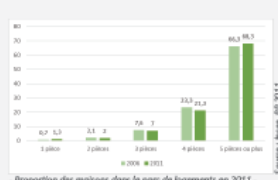
UNE POPULATION VIEILLISSANTE



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 un 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 À DIVERSIFIER

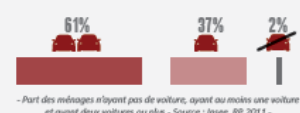
Cet accueil limité de jeunes ménages trouve sa source dans un parc de logement peu diversifié, puisque presque exclusivement composé de maisons individuelles, avec une faible proportion de petits et moyens logements et de logements locatifs. Adainville n'est ainsi pas considérée comme attractive pour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



POLARISATIONS MULTIPLES ET COOPÉRATIONS INTERCOMMUNALES

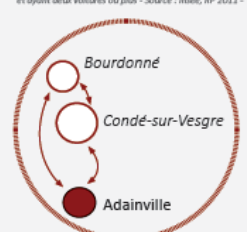
> Des dépendances engendrant des flux motorisés

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'entité urbaine d'Adainville -

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



- Recensement Général Agricole 2010 -

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 forestier. Cela engendre un effet de clairières agricoles, délimitées par des haies bocagères et de petits boisements disséminés sur le territoire.



- Un maillage bocager toujours présent faisant le lien entre les clairières -

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.

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, à proximité desquelles le hameau de Bel-Air s'inscrit.

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.

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



- Le réseau hydrographique d'Adainville - Source : Géoportail -



- Hameau de Bel-Air inscrit au sein de l'entité 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. Ainsi, le hameau de Bel-Air notamment, connaissant un développement récent, est confronté à des problématiques d'humidité des sols.

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.

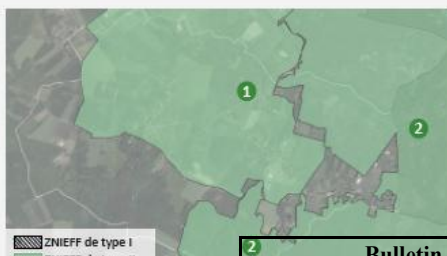


- Entité boisée située sur le coteau -



- Lotissement intégré des vallées -

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.



ZNIEFF de type I
ZNIEFF de type II

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'Ile-de-France.



- Chouette Chevêche -

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.