

Mairie d'Ablis
M. le Maire Jean-François SIRET
8 rue de la Mairie
78660 ALBIS

N/Réf : RK/HM/CQ – 022.2024
Objet : Projet de révision du PLU d'Ablis
Dossier suivi par : Henry Maillard
✉ : henry.maillard@cma-idf.fr

Versailles, le 27 février 2024.

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 12 février 2024, vous avez sollicité l'avis de la CMA IDF sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ablis conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Après lecture du dossier par notre Service de Développement Economique et Territorial, nous n'avons pas d'observations particulières à réaliser sur ce projet de révision. Ces modifications qui nous ont été soumises seront sans incidence pour l'exercice des activités artisanales.

A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une révision du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

Le Service de Développement Economique et Territorial reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Francis BUSSIÈRE
Président de la CMA Ile-de-France
Par délégation, Le Président de la CMA des Yvelines



Ronan KERAUDREN



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DOCUMENT PARVENU LE

27 MAI 2024

MAIRIE D'ABLIS

**Direction départementale
des territoires**

Versailles, le

24 MAI 2024

Service de l'urbanisme des territoires / Unité planification

Affaire suivie par : Delphine TOSO

Tél. : 07 88 60 49 22

Mél. : delphine.toso@yvelines.gouv.fr

ddt-sut-up@yvelines.gouv.fr

Réf : sut_up_2024_05_13_mairie_Ablis_avisetat_rev_plu_pref

Pièces jointes (2) : Synthèse et dossier ZIP

Le Préfet

à

Monsieur : Jean-François SIRET

Maire

Hôtel de ville

8 Rue de la Mairie

78660 ABLIS

Par délibération en date du 30 janvier 2024, le conseil municipal d'Ablis a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le dossier, contenant l'ensemble des pièces du projet, a été transmis à la préfecture, pour avis, et reçu par les services de l'État le 26 février 2024.

Après examen des documents constitutifs du projet, j'émet un avis favorable assorti toutefois de réserves à prendre en compte avant l'approbation du PLU.

Ces réserves portent sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la densification de l'OAP « la Grosse Pierre », la production de logements locatifs sociaux, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et le stationnement vélo.

Le contenu réglementaire du projet appelle aussi un certain nombre de remarques.

Vous trouverez en pièce jointe une synthèse de l'ensemble de ces observations.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil sur la levée des présentes réserves.

Pour le Préfet et par délégation,
La Sous-Préfète de Rambouillet,

Florence GHILBERT

PRÉFET DES YVELINES

PROJET DE PLU D'ABLIS

SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 30 janvier 2024, le conseil municipal de Ablis a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 26 février 2024.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est **favorable avec réserves**. Si les réserves ne sont pas levées avant l'approbation du document, l'avis sera défavorable.

Documents annexés :

<p><u>Contributions reçues</u></p> <p>Avis de la CMA le 06/03/2024</p> <p>Cartographies des espaces boisés non représentés sur le plan de zonage du PLU (DDT-78)</p> <p>Mise à jour fiche de la DGAC le 26/02/2024 : servitude d'utilité publique T7 relative à la servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières</p> <p>Avis de la DIRIF le 26/03/2024</p> <p>Avis de la DRAC et son annexe le 13/03/2024</p> <p>Avis de GRTgaz et ses annexes le 25/03/2024</p> <p>Avis de RTE et son annexe le 29/02/2024</p> <p>Avis de l'UDAP et ses annexes le 20/03/2024</p> <p><u>SUP</u></p> <p>Listes des servitudes d'utilité publique (DDT 78)</p>	<p><u>Limites administratives</u></p> <p>Arrêté préfectoral du 02/05/2000 relatif aux zones à risque d'exposition au plomb-Yvelines</p> <p>Arrêté préfectoral du 10/10/2000 relatif au classement acoustique</p> <p><u>Document</u></p> <p>Fiche technique du 28/12/2015 sur le lexique national d'urbanisme</p> <p><u>Guides</u></p> <p>Brochure sur la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de matières dangereuses (AMARIS)</p> <p>Fiche d'information sur la construction en terrain argileux</p> <p>Doctrine d'examen simplifiée de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) – DDT-78 – 2022</p>
---	---

I. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

1. Au titre du SCoT-Sud-Yvelines

A) Sur le potentiel d'extension de l'habitat et des équipements projeté dans le Plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU d'Ablis prévoit un potentiel maximum d'extension pour le logement et l'équipement de 12 hectares (ha).

À l'échéance 2023, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud-Yvelines allouait aux quatre communes de Ablis, Saint-Arnoult-en-Yvelines, les Essarts-le-Roi et le Perray-en-Yvelines une enveloppe de 60 ha à destination de l'habitat et des équipements. Il n'est pas précisé de mode de répartition de cette enveloppe entre les quatre communes, et le rapport de présentation n'indique pas si les trois autres communes ont utilisé tout ou partie de l'enveloppe de 60 ha défini par le SCoT à l'échéance 2023.

Cependant, en se basant sur les populations communales, la population d'Ablis étant de 3509 hab en 2020, il peut être considéré que le SCoT accordait à la commune d'Ablis environ 9,3 ha en extension urbaine dédiés à l'habitat et l'équipement, à l'échéance 2023.

Le bilan de consommation présenté dans le rapport de présentation du PLU chiffre à 20 ha la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) par la commune d'Ablis sur la période 2011 – 2021, sans distinction de la part dédiée à l'habitat et aux équipements, et de la part dédiée aux activités économiques qui, au titre du SCoT, émerge sur une enveloppe d'extension distincte (cf point B).

Compte tenu de la mutualisation de l'enveloppe prévue par le SCoT pour l'habitat et les équipements entre les communes d'Ablis, de Saint-Arnoult-en-Yvelines, des Essarts-le-Roi et du Perray-en-Yvelines, il aurait été opportun d'établir un bilan global de la consommation d'espace pour cette destination à la fois à l'échelle des quatre communes, et pour la seule commune d'Ablis.

Pour la commune d'Ablis, on peut cependant estimer cette consommation d'ENAF pour l'habitat et les équipements, sur la période du SCoT 2014-2023, à 11 ha (9 ha sur l'opération de logements au Sud de la commune, et 2 ha pour le cimetière paysager), soit en dépassement par rapport à l'enveloppe théorique de 9,3 hectares calculée ci-dessus.

Le SCoT en vigueur et actuellement en cours de révision ne fournit pas d'indication sur les capacités d'urbanisation en extension au titre de l'habitat et des équipements au delà de 2023. Au regard des objectifs de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'ENAF portés par la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 et déclinés dans le SDRIF-e arrêté le 12 juillet 2023 (cf point 2), la projection d'extension de 12 ha à l'échéance du PLU (2035), significativement supérieure à la consommation enregistrée sur la période 2011-2021, apparaît néanmoins en décalage par rapport à ces objectifs de réduction et justifierait, en conséquence, d'être ré-interrogée.

B) Sur le potentiel d'extension de l'activité économique projeté dans le PLU

Le PLU prévoit une extension de l'activité économique d'environ 33,6 ha à l'échéance 2035.

23 ha ont d'ores et déjà été aménagés pour l'entrepôt Lidl, en dépassement de l'enveloppe autorisée par le SCoT en vigueur qui alloue 18 hectares en extension à la commune pour l'activité économique à l'échéance 2030.

10 ha sont, en outre, prévus, dans le futur PLU, en extension de la Zone d'Activités (ZA) Ablis Nord et 0,6 ha qui sont situés sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de « la Grosse Pierre ».

Si ces objectifs sont globalement compatibles avec ceux fixés par le projet de SDRIF-e (cf point 2 ci-dessous), le rythme du développement apparaît, en revanche, difficilement compatible avec celui imposé par le SCoT puisque l'intégralité des capacités d'extension autorisées par ce document à l'horizon 2030 ont d'ores et déjà été consommées, bien au-delà du potentiel prévu.

2. Au titre du SDRIF-e

Le Schéma directeur environnemental de la Région Île-de-France (SDRIF-e) sera approuvé à l'automne 2024. Le SCoT Sud Yvelines, dont la révision a été prescrite par une délibération de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires (CART) en date du 16 novembre 2020 devra être compatible avec ce document régional et sera opposable à votre PLU. Il me paraît donc essentiel que votre plan local d'urbanisme s'attache, par anticipation, à être compatible avec ce document supra-communal.

Le SDRIF-e prévoit pour Ablis deux pastilles d'urbanisation préférentielle, l'une de 25 ha, l'autre de 10 ha ainsi qu'une capacité d'urbanisation non cartographiée de 7,2 hectares, consommation qui doit être calculée à compter de 2021.

Votre PLU prévoit 33,6 ha en extension pour l'activité économique, 23 ha dédiés à l'emprise de l'entreprise Lidl (cf supra) et consommés après 2021, 10 ha pour des projets futurs et 0,6 ha d'activité sur l'OAP de la « Grosse Pierre ». Les pastilles du SDRIF-e sont positionnées sur la zone d'activités Ablis Nord. Les droits d'extension sur la ZA Ablis Nord, définis dans le PLU respectent donc bien le potentiel cartographié identifié dans le projet du SDRIF-e (35 ha).

Sur le potentiel d'urbanisation non cartographié, qui est de 7,2 ha au SDRIF-e, les possibilités d'extension offertes par le PLU interrogent. En effet, sont prévus sur les zones à urbaniser non couvertes par les pastilles, environ 9 ha pour le logement, 3 ha pour l'équipement et 0,6 ha sur l'OAP de la « Grosse Pierre », soit un total de 12,6 ha incompatible avec les orientations du schéma régional avec lequel le SCoT devra nécessairement se mettre en compatibilité.

Dans ce contexte, une réduction de la consommation en espace naturel agricole et forestier (ENAF) prévue au PLU pour le développement du logement apparaît très souhaitable. Une telle réduction permettrait de garantir la compatibilité entre le PLU, le SCoT Sud Yvelines révisé (qui le cas échéant pourrait d'ailleurs reconduire le principe d'une mutualisation des capacités d'extension non cartographiées entre plusieurs communes) et le SDRIF-e, assurant ainsi une planification cohérente et durable du développement urbain.

II. Densification de l'OAP « la Grosse Pierre »

Conformément aux objectifs de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette prévus par la loi climat et résilience du 21 août 2021, les collectivités sont encouragées à densifier et ainsi limiter l'extension urbaine sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit de développer un nouveau modèle urbain et de redessiner la ville sur elle-même.

Afin d'optimiser les ressources foncières et les droits d'extensions qu'offrent aujourd'hui et que vont offrir à très court terme les documents supra-communaux à la commune d'Ablis, il est dans l'intérêt de celle-ci d'économiser l'espace afin de ne pas consommer la totalité de ses droits à construire dès le début de la mise en œuvre du PLU et d'obérer, ce faisant, toute possibilité d'extension ultérieure.

Il convient ici de souligner l'évolution positive du document d'urbanisme arrêté de la commune. En effet, celui-ci avait initialement prévu une extension urbaine sur le secteur des « Champarts », finalement non retenue, conformément à l'avis de l'architecte conseil de l'État qui avait estimé que : *« ce secteur déséquilibrerait une urbanisation harmonieuse à la forme quasi-circulaire et se situerait plutôt dans une logique d'urbanisation en « doigt de gant ». Ce secteur ne semble pas du tout prioritaire comparé à la Grosse Pierre »* .

Il conviendrait toutefois d'augmenter la densité de construction sur l'OAP de « la Grosse Pierre » estimée à 22 logements à l'hectare nette par la commune (il s'agit d'une densité nette, non compris les espaces publics et le réseau viaire).

Une densité supérieure sur l'OAP (pour mémoire, le projet initialement prévu par la commune dans ce secteur était de 55 lgt/ha), pourrait permettre d'accueillir sur ce seul secteur une part significative des logements nécessaires à la commune, permettant de limiter les autres extensions urbaines. L'Architecte conseil de l'État a précisé sur ce projet initial que *« cette densité relative trouvera son équilibre par la mise en valeur d'un bel espace paysagé nord-sud... Une ambition architecturale devra être portée : cette densité devra être portée qualitativement par des professionnels...par le biais de dispositifs architecturaux innovants et en raccord avec le « genius loci » c'est à dire ce qui fait architecture locale »*.

Pour rappel, le SCoT en vigueur prévoit une augmentation de la densité humaine et de la densité moyennes des espaces d'habitat de 10 % dans les espaces urbanisés à optimiser et une densité de 35 logts/ha pour les espaces en extension de l'urbanisation cartographiés. Bien que non encore opposable, l'orientation réglementaire (OR) 86 du projet de SDRIF-e, prévoit pour les capacités d'urbanisation non cartographiées une densité au moins égale à 20 logt/ha. A noter que cette densité recherchée correspond à une densité brute comprenant les espaces publics et le réseau viaire. Selon les dispositions de l'OR 83 du projet de SDRIF-e : *« La densité des espaces d'habitat résulte du nombre de logements divisé par la superficie des espaces d'habitat. On entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs, comme les jardins individuels, et les espaces verts ou de loisirs résidentiels, la voirie de desserte et les places de stationnement) »*.

Sur la base de cette orientation réglementaire, la superficie des terrains de l'OAP dédiée à l'habitat étant d'environ 2,2 ha, le nombre prévu de 36 logements conduit à une densité d'environ 16,4 logements par hectare, inférieure au minimum de 20 lgt/ha préconisés par le SDRIF-e.

Conclusions / réserve sur la consommation d'ENAF:

Au regard de l'ensemble de ce qui précède, il conviendrait:

- de modérer l'urbanisation en extension projetée pour le logement et les équipements (12 hectares dans le projet) en optimisant les capacités d'aménager et de construire dans les espaces déjà urbanisés, dans le respect de la logique de sobriété foncière découlant de la loi Climat et Résilience et du SDRIF-e, document prochainement opposable avec lequel le SCoT en cours de révision devra se mettre en compatibilité à l'échéance de février 2027.

Au regard de cet objectif de sobriété foncière, la possibilité d'augmenter la densité sur l'OAP « la Grosse Pierre » apparaîtrait, en outre, particulièrement opportune.

- de veiller à adapter le rythme des extensions de l'urbanisation, notamment celles dédiées au développement économique, au rythme découlant des objectifs du SCoT aujourd'hui opposable et du document qui sera révisé.

III. Production de logements locatifs sociaux

Respect de la loi SRU

La commune d'Ablis doit répondre aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui impose 25 % de logements locatifs sociaux (LLS).

Je constate une inexactitude quant au nombre de LLS présents actuellement sur votre territoire. Les données récentes indiquent une augmentation significative du nombre de logements sociaux sur la commune, passant de 92 à 168 entre 2017 et 2021. Ainsi alors que vous faites état d'un taux de 6,6 %, le taux réel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 est de 11,97 %.

Ceci étant précisé, il convient de questionner la trajectoire que le PLU entend mettre en œuvre avec un objectif de 15 % de logements sociaux à l'horizon 2035 inscrit dans votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Cet objectif apparaît notoirement insuffisant.

Pour respecter les objectifs triennaux à venir et garantir une politique de logement social adaptée, il est nécessaire de réévaluer le taux cible. Une augmentation à au moins 19 % de logements sociaux d'ici 2035 semblerait plus appropriée pour répondre aux besoins de la commune et assurer une répartition équilibrée des différents types de logements.

Ci-dessous, figure un tableau de simulation des objectifs triennaux à venir avec l'hypothèse que les objectifs de chaque triennale soient bien respectés (les logements sont livrés à la fin de la triennale).

Tableau de simulation des objectifs triennaux

Période triennale	Nombre de résidences principales pris en compte avec nouveaux LLS (hors augmentation logements privés)	25 % de logements sociaux	Objectif triennal (% de LLS manquants)	Objectif en nombre de LLS	Nombre de LLS manquants en fin de triennale	Nombre de LLS réalisés en fin de triennale	Taux LLS atteint
2020-2022	1403	350			182	168	11,97 %
2023-2025	1421	355	10%	18	169	186	13,06 %
2026-2028	1446	361	15%	25	150	211	14,59 %
2029-2031	1483	370	25%	37	122	248	16,72 %
2032-2034	1523	380	33%	40	92	288	18,91 %
			Total	120			

Durant la prochaine décennie, la réalisation d'environ 120 logements locatifs sociaux doit donc être recherchée. L'objectif de production de logements sociaux affiché dans le projet de PLU est de 39 LLS dans les OAP en renouvellement urbain et 77 LLS dans les OAP en extension, soit un total de 116 logements sociaux à l'échéance du PLU, en

cohérence avec la valeur de 120 logements, dont l'atteinte effective requerra néanmoins la mise en œuvre de l'ensemble des outils réglementaires disponibles en faveur du logement social. Il convient toutefois de souligner que le tableau de simulation ci-dessus, ne prend pas en compte l'augmentation des logements privés qui découlera de la réalisation des nouvelles opérations. Ainsi une projection de construction de 331 logements dont 120 LLS telle que prévue dans le PLU à l'échéance de 2035 conduit à un taux de seulement 16,6 % de LLS.

Mise en place des outils pour le développement du logement social

Afin de sécuriser l'atteinte des objectifs triennaux tout en tenant compte de la nécessaire augmentation des logements libres qui accroît mécaniquement l'assiette servant de base au calcul du taux de LLS et minore d'autant celui-ci, les outils suivants destinés à favoriser le logement social pourraient opportunément être mis en place dans le PLU afin de favoriser la trajectoire qui permettra à terme à la commune d'atteindre le taux de 25 % de LLS imposé par la loi SRU.

Actuellement vous imposez dans les OAP en extension un taux uniforme de LLS à 33 %. Ce taux pourrait être porté à 40 %, (voire 50 %) dans les OAP en extension. Il pourrait en outre être porté jusqu'à 100 % sur certaines OAP en renouvellement urbain (petites opérations).

Les documents graphiques du règlement peuvent également délimiter, dans les zones U et AU, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes (L. 151-41 et R. 151-38 du code de l'urbanisme).

Vous pouvez également mettre en place des secteurs bénéficiant d'une majoration de constructibilité, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, pour permettre notamment la construction de bâtiments à usage d'habitation, ou la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires. (L. 151-26, L. 151-28, R. 151-37 du code de l'urbanisme).

A cet égard, je tiens également à vous faire part d'une illégalité dans le règlement du PLU concernant les impératifs de stationnement.

En effet, au regard des dispositions de l'article L.151-35 du CU, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les LLS, mention absente dans votre document. Pour corriger cette discordance et assurer la conformité du règlement avec les dispositions législatives, il conviendra d'ajouter une mention spécifique à ce sujet.

Conclusions /réserve:

Afin que la réserve puisse être levée, il conviendrait de prendre en compte la possibilité :

- de porter le taux cible de LLS dans le PADD à 19 % à l'échéance du PLU et de mettre en place l'ensemble des outils permettant l'atteinte de l'objectif ;
- d'augmenter la part des logements sociaux portée dans les OAP
- de ne pas imposer plus d'une place de stationnement par logement locatif social.

IV. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU (secteurs d'OAP)

Afin d'assurer la conformité du document communal avec les dispositions de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, il convient de spécifier de manière plus précise l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP.

Les termes "à l'horizon du PLU et au-delà du PLU" (p.3) ne sont pas suffisamment précis pour répondre aux exigences légales, des dates ou des périodes spécifiques pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP devront être affichées.

Par exemple, vous pourriez indiquer des années cibles pour la réalisation de chaque OAP, en tenant compte des objectifs de développement urbain de la commune. Cette précision permettra de garantir une planification claire et transparente de l'urbanisation du territoire communal, tout en respectant les exigences légales en matière de communication des informations aux citoyens et aux parties prenantes.

Conclusion / réserve :

Chacune des OAP en zone AU doit être complétée d'un échéancier précis d'ouverture à l'urbanisation, conformément à la réglementation.

V. Stationnement vélo

Conformément à l'article L.151-30 du CU, le règlement d'urbanisme doit inclure des dispositions adéquates en matière de stationnement pour les vélos, tant pour les habitations que pour les bureaux. Dans votre projet de règlement, des règles spécifiques concernant le stationnement des vélos sont prévues uniquement pour les zones Ux et AUx, exigeant la réalisation de locaux fermés ou au moins couverts et sécurisés pour les vélos. Cependant, il est pertinent de noter que ces règles auraient pu être étendues à d'autres zones du PLU afin de garantir une cohérence et une uniformité dans les exigences de stationnement pour les vélos sur l'ensemble du territoire communal. Vous contribuerez ainsi à promouvoir l'utilisation des modes de mobilité active et à encourager la mobilité durable dans la commune.

Conclusion / réserve :

Il est vivement recommandé de définir des règles spécifiques concernant le stationnement pour les vélos sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

REMARQUES À PRENDRE EN COMPTE

I. Contenu réglementaire du PLU

Autorisation des extensions et annexes en zone A et N

Pour répondre aux exigences de l'article L.151-12 du CU et assurer la cohérence du règlement avec les autorisations d'extensions et annexes en zone A et N, il serait pertinent d'apporter les ajustements suivants :

- Compléter les articles 6 des zones A et N du règlement en y ajoutant la mention suivante : "sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site".
- Ajouter les extensions et annexes en zone A et N dans le tableau des autorisations du règlement. Cette modification assurera une plus grande clarté et cohérence dans les autorisations accordées pour ces zones spécifiques.

Doctrine CDPENAF

Il semble que certaines recommandations de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) ne soient pas prises en compte dans le projet de PLU. Voici quelques points pour répondre aux exigences de la commission :

- Limiter la surface construite des extensions à une valeur inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol initiale.
- Autoriser une seule annexe par construction existante en zone A et N
- Limiter la hauteur des annexes à 3,50 mètres et à un seul niveau
- Limiter la superficie d'emprise au sol des annexes en zone A et N à 50 m².

Autorisation du logement en zone A et N

Le projet de PLU pourrait bénéficier d'une révision de la formulation des autorisations de logement en zones A et N. En effet, un encadrement insuffisant de la création de logement est susceptible d'engendrer une dispersion des constructions dans les zones agricoles et naturelles.

Il convient, conformément au Code de l'urbanisme, que le logement soit autorisé sous les conditions particulières :

- d'être lié à l'activité agricole ;
- de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son lieu d'exploitation (en particulier cela peut correspondre aux activités d'élevage, avec des mises bas régulières nécessitant une présence nocturne, comme le vêlage des vaches laitières ou allaitantes) ;

Il pourrait également être proposé que le logement soit autorisé :

- en continuité des constructions agricoles ;
- dans la limite de 1 logement de 150 m² de surface de plancher par exploitation agricole.

Autorisation des changements de destination en zone A

Afin d'assurer la conformité du règlement de la zone A avec l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, il est recommandé de compléter l'article 1 du règlement de la zone A par « sous réserves de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site » (p. 97).

Conformément aux dispositions de l'article R.151-35 du CU, il apparaît nécessaire d'ajouter sur le règlement graphique une identification claire des bâtiments concernés par la possibilité de changement de destination.

Annexes du PLU

Concernant le contenu des annexes sanitaires, je vous invite à rajouter le plan des zones à risques d'exposition au plomb comme l'exige l'article R.151-53 du CU.

Il serait également opportun de rajouter l'arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit en date du 10 octobre 2000.

La fiche relative à la servitude T7 concernant les obstacles de grande hauteur jointe en annexe est obsolète (la 6ème partie réglementaire du code des transports relative à l'aviation civile étant entrée en vigueur début novembre 2023 en remplacement du code de l'aviation civile). Vous trouverez, en pièce jointe, la fiche mise à jour par la DGAC et à annexer au PLU.

II. Logements et activités

Trajectoire de production de logements

Concernant la trajectoire de production de logements pour les 4 pôles structurants d'Ablis, Saint-Arnoult-en-Yvelines, les Essarts-le-Roi et le Perray-en-Yvelines, le SCoT prévoyait un effort de production de 190 logements par an à l'horizon 2023. En rapportant cet effort à la population de chaque commune, l'objectif de production de logements pour la commune d'Ablis peut être estimé à environ 30 logements / an en moyenne. Sur la période 2014 – 2023, 211 logements ont été construits sur le territoire communal : soit une moyenne de 21 logements/an, résultat sensiblement en deçà de la trajectoire prévue par le SCoT. Pour la période 2023-2033, la trajectoire de production de logements prévoit 331 nouveaux logements à l'échéance du PLU, soit un objectif similaire à celui de la période précédente, de l'ordre de 30 logt/an. Cet objectif apparaît, a priori, compatible avec celui fixé par le SRHH approuvé le 30 avril 2024 qui fixe, à l'échelle de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, un objectif de construction de 407 logt/an, sous réserve de la déclinaison à l'échelle de chacune des communes de cet objectif global.

Diversité de l'offre de logements

Le projet de PLU met en place des seuils par typologie de logements qui favoriseraient une augmentation du nombre de logements T3, T4 et T5. Il serait opportun de revoir ces seuils afin qu'ils soient cohérents avec la politique engagée par la commune qui est de privilégier les plus petits logements (T2, T3) (p.7 PADD) répondant aux besoins des jeunes ménages et des aînés.

OAP

Il est recommandé de revoir la priorité de l'OAP de « l'Oreille Sud » par rapport aux secteurs de « l'Oreille Nord » et de « la Grosse Pierre », notamment en raison des

contraintes liées aux fouilles archéologiques. En repensant la priorité des OAP, la commune pourrait concentrer ses efforts sur les zones où la construction de logements sociaux peut être réalisée plus rapidement et efficacement et en priorité sur le secteur de « *la Grosse Pierre* ».

De plus, au regard de l'étude foncière réalisée en juillet 2022 par la DDT, quelques remarques s'imposent :

- OAP 3 – « *La Castaigne* » : Un regroupement des activités nous apparaît intéressant avec le déplacement de la future maison médicale qui pourrait être plutôt orientée à l'Ouest (plutôt qu'actuellement envisagée à l'Est).
- OAP 5 – « *rue de la libération/ rue d'Arras* » : la commune pourrait proposer plus de 2 logements sur ces parcelles.
- OAP 7 – « *rue de la libération* » : des logements sont déjà existants.
- OAP 8 – « *Centre-bourg/ Prieuré* » : des logements pourraient être envisagés à la place de la maison médicale actuelle qui sera détruite.
- OAP 9 – « *L'oreille* » : il serait important d'implanter l'activité en frange Ouest proche de la RN 191.

III. Efficacité énergétique

Pour favoriser l'isolation thermique par l'extérieur, le règlement pourrait aller plus loin en autorisant dans les zones urbaines ou à urbaniser, conformément à l'article L. 151-28 du CU, un dépassement jusqu'à 30% des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

Le règlement pourrait rappeler le champ d'application de la RE2020 pour les constructions neuves et encourager les rénovations de constructions existantes à viser un niveau BBC. Au-delà de la recommandation générale encourageant la recherche d'une performance énergétique des constructions et de l'autorisation de végétalisation des toitures, le règlement pourrait imposer dans certains secteurs, comme l'autorise l'article L.151-21 du CU, des niveaux de performances énergétiques renforcées plus ambitieuses que la réglementation en vigueur.

Pour favoriser les installations de panneaux solaires, le règlement pourrait aller plus loin en autorisant les toitures-terrasses au-delà des seuls volumes annexes.

Concernant les pentes de toiture, le règlement impose en zones U et 1AU une pente comprise entre 35° et 45°. Il serait souhaitable d'autoriser des pentes de toiture plus faibles (= 30° d'inclinaison) au moins pour les architectures respectant des critères de haute qualité environnementale car cela permettrait d'implanter des panneaux solaires avec un meilleur rendement.

Le règlement pourrait élargir à l'ensemble des zones l'autorisation de dépassement du coefficient d'emprise au sol de 20 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique.

IV. Parcs de stationnements extérieurs

Les dispositions du règlement du PLU sur le stationnement devraient intégrer les exigences de la loi APER (article 40) et de la loi Climat et Résilience (article 101) au sujet des dispositifs végétalisés et des procédés de production d'énergies renouvelables.

V. Stationnement véhicules électriques

Le règlement du PLU peut inclure des dispositions spécifiques rappelant les règles applicables en matière de stationnement pour les véhicules électriques. Cela peut inclure des directives sur le pré-équipement des emplacements de stationnement pour permettre l'installation ultérieure de bornes de recharge. Conformément à l'article L. 113-11 du Code de l'Urbanisme, il est recommandé de prévoir le pré-équipement des emplacements de stationnement avec des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs nécessaires à l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. Il serait bénéfique de prévoir sur la commune des emplacements de stationnement spécifiquement dédiés aux points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides. Cela permettrait de promouvoir l'utilisation de ces véhicules en facilitant l'accès à des infrastructures de recharge.

VI. Énergies renouvelables

Pour chaque zone, il est rappelé que : « L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances ». La condition d'intégration harmonieuse est très sujette à interprétation, et à recours contre le déploiement des dispositifs de production d'énergie solaire.

Ensuite, on observe une différence de traitement suivant les zones :

- Pour les zones urbaines (Ua, Ub, Ue, Uj et Ux) et à urbaniser (AU et AUx) : « Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et, pour les constructions neuves, dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. » Le règlement aurait pu prévoir « dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut pas excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables » (L. 151-28 et 29 du Code de l'urbanisme).
- Pour les zones agricoles : « Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et, pour les constructions neuves, ils devront être encastrés à la toiture. »
- Pour les zones naturelles : « Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Les parcs photovoltaïques au sol sont autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation naturelle du secteur. »

De manière générale, le PLU aurait pu aller plus loin en formalisant des orientations davantage favorables à l'implantation du solaire thermique ou photovoltaïque, et établir des règles ne portant pas préjudice à ces dispositifs (L. 111-16 et 17, et R. 111-23 du Code de l'urbanisme). En particulier, il pourrait être précisé que l'installation d'un dispositif photovoltaïque ne sera pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

VII. Environnement

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le SRCE est bien présenté dans le PLU p.12 du rapport de présentation.

Par ailleurs, le PLU comporte une OAP thématique « *Trame verte et bleue* » déclinant le SRCE à l'échelle locale mais qui demanderait à être étoffée (recensements, études, observations de la faune et la flore locale et leur prise en compte etc).

Assainissement

Le plan d'assainissement se situe dans les annexes sanitaires. Cependant, il est nécessaire de le compléter avec le plan distinguant les réseaux d'assainissement collectif et non collectif.

Risques inondations

Dans le rapport de présentation à la page 62, le périmètre de risque inondation est correctement cartographié (cartographie issue des IAL). Dans le paragraphe relatif au risque inondation, il s'agit de le compléter en précisant que c'est l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 pris au titre de l'ancien article R.111-3 du Code de l'urbanisme qui vaut PPRi aujourd'hui.

Le rapport de présentation à la page 176 mentionne le site internet Géorisques pour le risque inondation. Géorisques indique bien que la commune est soumise à un PPRi approuvé mais le zonage du risque n'apparaît pas dans la couche PPR inondation.

Il s'avère indispensable de renvoyer vers l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 et sa cartographie associée, disponibles sur le site internet des services de l'État dans les Yvelines

Risques cavités

A la page 22 du règlement, Géorisques indique bien que la commune fait l'objet d'un PPRN approuvé et le zonage des cavités se retrouve dans « prescriptions » de la couche PPR mouvements de terrain.

Il s'avère toutefois indispensable de renvoyer, en complément du site Géorisques, vers l'arrêté préfectoral du 5 août 1986 et sa cartographie associée, disponibles sur le site internet des services de l'État dans les Yvelines.

Lisière des massifs de plus de 100 ha

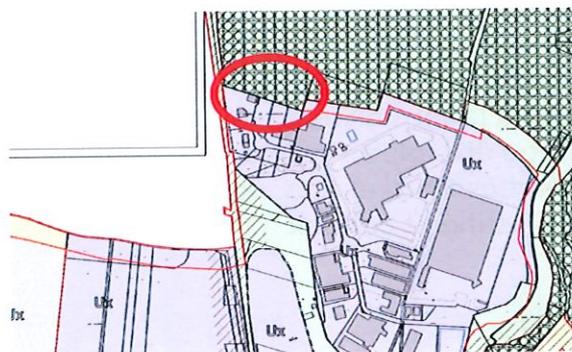
Les massifs de plus de 100 ha et leurs lisières sont protégés dans le règlement page 16 et sur le plan de zonage du projet PLU.

Cependant, une partie de la lisière de massifs de plus de 100 ha a été supprimée à l'ouest de la zone industrielle du Lidé. Il convient de rétablir la lisière des 50m dans cette zone, comme dans le PLU en vigueur actuellement.

Carte lisière des massifs de plus de 100 ha



Plan de zonage d'un secteur sans lisière



Il est également possible d'établir des SUC sur les zones déjà bâties et denses (et seulement celles-ci).

Le règlement mentionne les sites urbains constitués alors que le plan de zonage ne représente aucun SUC.

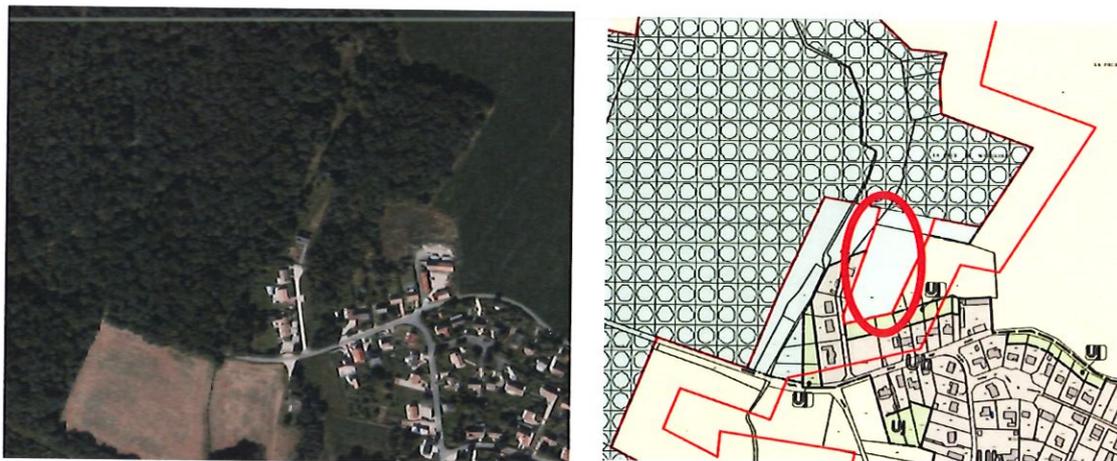
L'OAP n°11 « ZA Ablis Nord » est situé sur la lisière de 50m inconstructible. La lisière n'a pas vocation à être incluse dans l'OAP, puisqu'elle n'est de toute façon pas constructible. Il serait donc plus pertinent d'exclure la lisière de l'OAP.

De plus, toujours sur cette OAP, il est indiqué dans sa légende : « emprises inconstructibles situées à proximité d'infrastructures routières ou dans la limite de la forêt de protection ». Ici, la confusion est faite entre massifs de plus de 100 ha et forêt de protection. Pour rappel, il n'existe pas de forêt de protection sur la commune d'Ablis.

Espaces boisés classés (EBC)

Une petite zone à l'ouest du quartier résidentiel Uh au nord de la commune, n'a pas été classée en EBC alors qu'elle fait partie du massif de plus de 100 ha. Il serait pertinent de classer cette zone en EBC.

Plan de zonage d'un secteur sans EBC



VIII. Agriculture

OAP « Oreille »

En dépit des difficultés liées à la sensibilité archéologique de cette zone, le secteur de 9 ha de constructions aurait pu être plutôt proposé en continuité du tissu urbain, le choix de scinder le projet en 2 parties Nord et Sud, que crée une parcelle agricole totalement enclavée de 7 ha, n'est pas justifié et conduit à fragiliser l'activité agricole présente.

OAP activité « ZA Ablis Nord »

Le projet questionne sur la nécessité réelle d'étendre la zone d'activité d'Ablis Nord. En effet, la demande d'extension sur une superficie de 10 ha gagnerait à être explicité dans sa finalité, son objectif. La préexistence d'une zone d'activité voisine ne permet pas à elle seule de justifier l'opportunité de consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers dont la préservation est un enjeu collectif.

Changement de zonage de A à Ap

Il serait souhaitable que la surface agricole de 33 ha à l'Est de la commune soit classée en zonage A au lieu de Ap, pour ne pas entraver le développement et l'évolution des activités agricoles.

OAP thématiques « les mobilités actives »

Dans le cadre de l'OAP thématique « les mobilités actives », il serait opportun de réaliser une concertation avec les agriculteurs afin de faciliter la réalisation du projet sur plusieurs points :

- le tracé, pour éviter tout empiètement sur les parcelles agricoles ;
- la circulation des engins agricoles, pour assurer la coexistence des différents usages et assurer la fonctionnalité des espaces agricoles ;
- le revêtement, en privilégiant un revêtement perméable ;
- la largeur de la piste ;
- les modalités d'entretien en cas de dégradation et de salissure.

Cette recommandation vise à faciliter l'acceptabilité, voire la faisabilité future des projets de liaisons douces.

De plus, il est souhaitable de prendre en compte les circulations agricoles dans le PLU, notamment en ce qui concerne leurs gabarits et leurs accès aux parcelles agricoles. Je vous invite à contacter la chambre d'agriculture pour cartographier les besoins, les secteurs d'aménagement et les risques de contraintes.

IX. Routes

Le centre d'entretien et d'intervention de la DIRIF, situé au Nord de la commune, a plusieurs projets d'extensions et de constructions nouvelles à moyen terme. Le classement en N du CEI, ne permet des extensions et des annexes des bâtiments existants, qu'à la condition de ne pas augmenter de plus de 80 m² l'emprise au sol. Le zonage prévu pour cette parcelle va compliquer tout futur projet et la DIRIF demande donc un classement en N indiqué.

Par ailleurs, le rapport de présentation fait bien mention de l'article L.111.6 du CU (loi Barnier), à la page 129 et détaille les zones non aedificandi de la RN 10 et de la RN 191. Cependant, ces prescriptions ne sont pas cohérentes avec le règlement notamment de la zone N, qui prévoit un recul de 30 m par rapport à la RN 10 et 20 m par rapport à la RN 191. L'OAP « *Oreille Nord et Sud* » prévoit une bande paysagère le long de la RN 191 d'environ 50 m, ce qui ne correspond pas aux 75 m de la loi Barnier.

Je vous renvoie au courrier de la DIRIF joint en annexe.

X. Archéologie

Au vu des problématiques archéologiques identifiées sur le territoire communal, je vous invite à annexer au PLU la carte des zones archéologiques. Je vous renvoie au courrier de la DRAC joint en annexe.

XI. Équipements collectifs en zone A et N

Le projet de règlement écrit interdit les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs en zone A et N. Il s'avère que des canalisations de gaz traversent votre territoire.

Afin de permettre leur exploitation et conformément à l'article L.151-11 I du Code de l'urbanisme, il conviendra d'ajouter textuellement dans les zones A et N que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées sous la condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Je vous renvoie à ce sujet au courrier de GRT GAZ joint en annexe.

XII. Patrimoine

Proposition de périmètre délimité des abords (PDA) et servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes reportées dans le plan de zonage et le plan des SUP figurant dans les documents du projet arrêté appellent les remarques suivantes.

En effet, le plan de zonage matérialise d'ores et déjà le périmètre délimité des abords (légende trait bleu) alors que la servitude n'existe pas tant qu'elle n'a pas été créée par arrêté du Préfet de Région. En outre, le tracé reporté sur le plan de zonage diffère légèrement de la dernière délimitation définie conjointement par l'ABF et la ville (cf proposition en annexe). Le plan des SUP, quant à lui, fait apparaître les deux cercles de 500 m de rayon qui restent les servitudes applicables et opposables jusqu'à la création du PDA. Il conviendrait donc de **supprimer du plan de zonage le PDA, a minima durant la phase d'enquête publique et dans l'attente de l'arrêté de création de l'autorité administrative (Préfet de Région)**. Après la transmission de l'arrêté de création et les mesures de publicité afférentes, la commune pourra procéder à la mise à jour de la servitude dans son document d'urbanisme, en substituant les actuels rayons de 500 m autour des monuments historiques par le périmètre délimité des abords.

Sur la thématique du patrimoine, je vous renvoie au courrier de l'UDAP joint en annexe.

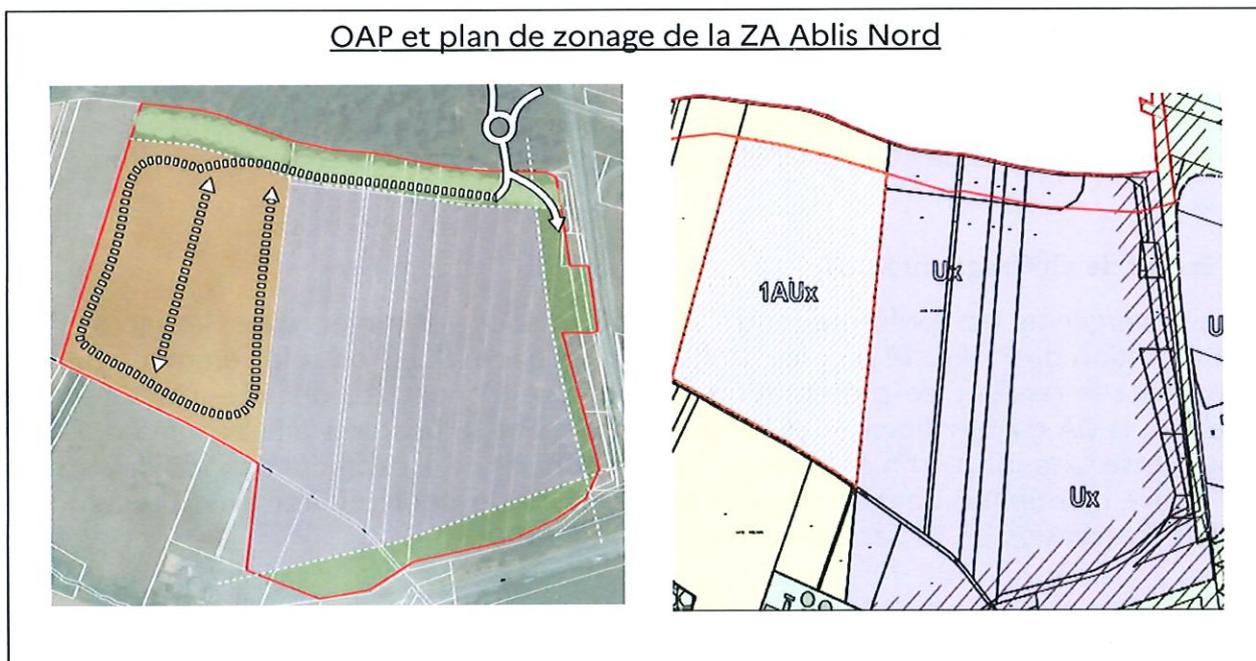
MISE À JOUR ET ERREURS À RECTIFIER

I. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il semble y avoir une divergence entre les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain affichés dans le PADD de la commune et les chiffres présentés dans le rapport de présentation du PLU à la p.100. Le PADD de la commune prévoit une consommation totale de 42 hectares à partir de 2021, répartis entre 12 hectares pour le développement résidentiel et 30 hectares pour le développement économique. Cependant, les chiffres présentés dans le rapport de présentation indiquent une consommation totale de 33,6 hectares pour l'activité économique, comprenant 33 hectares pour la ZA Ablis Nord et 0,6 hectares pour l'OAP de « la Grosse Pierre ». Cette divergence porte le total de la consommation à 45,6 hectares en ajoutant la consommation du développement résidentiel. Afin d'assurer une cohérence entre les objectifs affichés et la réalité de la consommation de l'espace, il est nécessaire de rectifier ces objectifs chiffrés.

II. Zonage de l'OAP ZA Ablis Nord

Le périmètre de l'OAP « ZA Ablis Nord » doit être revu en reprenant la délimitation inscrite sur le plan de zonage. En effet, l'orientation ne concerne que des aménagements futurs et non des réalisations déjà construites. Le terrain d'assiette de l'entrepôt Lidl devra par conséquent être retiré de l'OAP.



III. Environnement

Zones humides

Le règlement protège les zones humides p.19 sous certaines conditions.

Cependant, il est fait référence à l'article L.122-1 du Code de l'Environnement alors que celui-ci concerne l'évaluation environnementale et non les zones humides. Ce point est à rectifier en faisant référence à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement.

Les zones humides ne sont pas représentées sur le plan de zonage du PLU, ni sur la carte de l'OAP « *Trame Verte et Bleue* ». Il serait pertinent de les représenter dans ces documents afin de pouvoir les prendre en compte efficacement dans les futurs projets.

Argiles

Une erreur s'est glissée p.63 du rapport de présentation, l'aléa argiles va de moyen à fort sur le territoire communal (et non pas « de nul à moyen » comme mentionné dans le dossier).

Une erreur s'est glissée p.22 du règlement, la majeure partie du territoire est en aléa moyen (et non en « aléa faible » comme mentionné dans le dossier).

Risques inondations

Le règlement mentionne à la page 22, l'article R.132-11-b du Code de l'urbanisme au paragraphe « risque inondation ». Cet article a été abrogé. L'article en vigueur aujourd'hui est le R.151-34 du Code de l'urbanisme.

Réglementation des coupes et des défrichements

Dans le règlement du PLU, il est indiqué que les défrichements sont soumis à déclarations préalables. Ce point est à rectifier car les défrichements sont soumis à autorisation préalable (CERFA n° 13632*08) et non à une déclaration.

IV. Erreur de nom d'OAP

Une erreur s'est glissée dans le rapport de présentation du PLU (p.100), où il est mentionné que la mixité fonctionnelle sera intégrée dans l'OAP « *Champarts* », alors qu'il s'agit en réalité de l'OAP « *Grosse Pierre* », erreur qu'il conviendra de rectifier.

V. Erreur de chiffrage du SCoT

Une divergence est présente entre les informations fournies dans le rapport de présentation du PLU (p.143) et les droits prévus par le SCoT pour la commune d'Ablis. Alors que le rapport de présentation indique que 19 hectares ont été attribués pour étendre la ZA d'Ablis Nord, le SCoT alloue en réalité 18 hectares à la commune d'Ablis pour cette extension. Afin de corriger cette incohérence, il est recommandé de rectifier le chiffre mentionné dans le rapport de présentation pour refléter avec précision les droits d'extension de 18 hectares prévus par le SCoT.

VI. Erreur nombre de logements

Des incohérences sont présentes entre le tableau et le texte sur les OAP (p.95 du rapport de présentation). Le tableau affiche 36 logements dont 12 LLS pour l'OAP « *la Grosse Pierre* » et 128 logements dont 42 LLS pour l'OAP « *Oreille Nord* ». Tandis que le texte indiquait 35 logements dont 10 LLS pour l'OAP « *la Grosse Pierre* » et 130 logements dont 40 LLS pour l'OAP « *Oreille Nord* ». Pour corriger cette imprécision, il est recommandé de vérifier les données et de les mettre à jour.

VII. Erreur chiffrage OAP

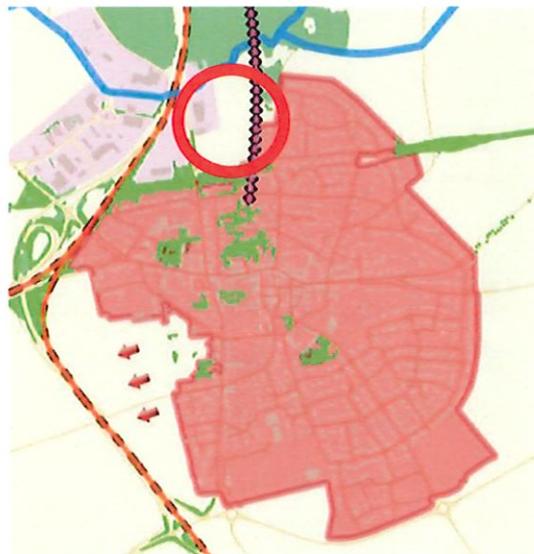
Dans le texte du PADD, les OAP de « l'oreille Nord et Sud » sont désignées sous le numéro 9, tandis que dans le rapport de présentation, elles sont identifiées comme les numéros 8a et 8b. Pour assurer une clarté et une cohérence dans la documentation du PLU, il est recommandé d'harmoniser la numérotation des OAP dans le texte du PADD et dans le rapport de présentation.

VIII. Mise à jour carte PADD

Dans la première carte du PADD, il a été omis de schématiser par des flèches qu'il y aura une zone d'extension au niveau du secteur de la Grosse Pierre.

Dans la deuxième carte du PADD, il a été omis de schématiser par une zone hachurée l'ensemble de la zone 1AU représentant le secteur de la zone de développement potentiel.

Carte 1 PADD



Carte 2 PADD





Prunay
yvelines

République Française
MAIRIE DE PRUNAY-EN-YVELINES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE PRUNAY-EN-YVELINES

D.C.M. 06/2024

L'an deux mil vingt-quatre, le quatorze mars à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni publiquement en Mairie de Prunay-en-Yvelines, sous la Présidence de Monsieur MALARDEAU, Maire.

Étaient présents : Mesdames Lydie-Laure BERTHIER, Claudine KELLER et Claire POIRION, Messieurs Jean-Pierre MALARDEAU, Gérard PIGNANT, Jean-Louis CHAPART, Marc BOURGY, René MATHIEU, Romuald AMELINE et Julien BAILHACHE.

Étaient absents excusés : Messieurs Marc ESPIEUX, Benoît BANCE, et Nicolas CHAUSSIER.

Nombre de Conseillers : 13 - Nombre de présents : 10 – nombre de procurations : 0 – nombre de votants : 10

Secrétaire de séance : Madame Lydie-Laure BERTHIER

Date de convocation : 07/03/2024

Date d'affichage : 07/03/2024

Objet : Avis du conseil municipal sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Ablis

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant que le conseil municipal d'Ablis a arrêté le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 30 janvier 2024,

Considérant les pièces transmises par la commune d'Ablis,

Entendu l'exposé de M. Le Maire,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré à la majorité

Voix pour : 9, voix contre : 0, abstention : 1 (Julien BAILHACHE)

-DECIDE de donner un avis favorable,

-AUTORISE le Maire ou son représentant à signer toutes pièces relatives à ce dossier.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération
conforme aux décisions prises par le Conseil Municipal.

-Publiée par affichage à la porte de la Mairie le

15 MARS 2024

-Transmise au contrôle de légalité de la Préfecture le

15 MARS 2024

Pour extrait certifié conforme
Prunay-en-Yvelines,
Le 14 mars 2024
Le Maire,
Jean-Pierre MALARDEAU

DOCUMENT PARVENU LE

- 6 JUIN 2024

MAIRIE D'ABLIS

Monsieur Jean-François SIRET
Maire
Hôtel de ville
8 rue de la Mairie
78660 ABLIS

Rambouillet, le 21 mai 2024

Objet : Plan Local d'Urbanisme – consultation PPA pour révision

Dossier suivi par : Valérie COGNATA

Réf : TG/WD/CV

 Monsieur le Maire,

Vous avez transmis, pour avis, le projet du plan local d'urbanisme révisé concernant votre commune et je vous en remercie.

Votre projet de révision de PLU s'inscrit dans le cadre de la loi Climat et Résilience et de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette, laquelle est en cours d'intégration au niveau régional par la fin de la procédure d'élaboration du SDRIF-e.

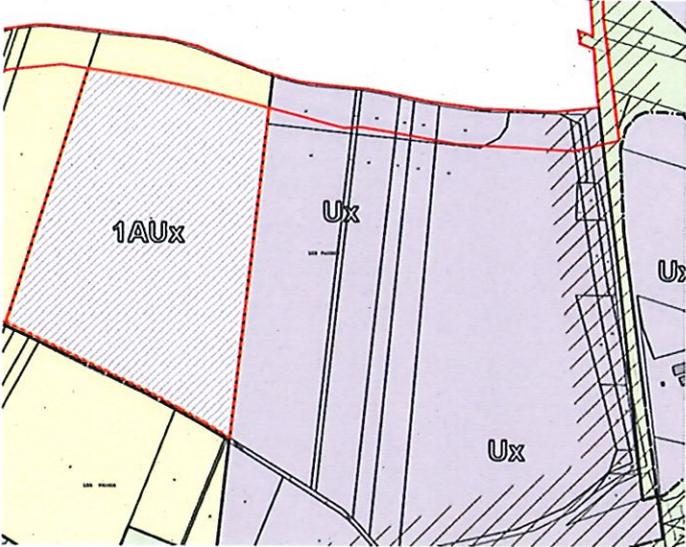
Il affiche un objectif de croissance démographique de 1,25% par an, avec pour corollaire la construction d'environ 335 logements dont 30% environ en renouvellement urbain et remise sur le marché de logements vacants.

Ce scénario semble ambitieux au vu du contexte actuel sur le territoire de l'agglomération et des projections démographiques départementales OMPHALE intégrées dans les études en cours du ScoT, lesquelles affichent un vieillissement sensible à l'échelle départementale. Néanmoins la situation d'Ablis est aujourd'hui celle d'un pôle d'appui au sein de l'armature territoriale ; le scénario communal est cohérent avec le ScoT en vigueur, et la Communauté d'Agglomération accompagnera la commune. A cet effet, ce scénario est pris en compte dans les études en cours de révision du ScoT Sud Yvelines et d'élaboration du PLH intercommunal.

La Communauté d'Agglomération prend également acte de l'ensemble des objectifs du PADD, et notamment celui relatif au développement et au désenclavement des zones d'activités. En effet le développement économique est un axe fort sur lequel se positionne la CART : le renforcement de la qualité et de la desserte des zones d'activités d'Ablis Nord et Ablis Ouest, ainsi que les projets d'extension, sont soutenus par les actions intercommunales menées et le portage de « pastilles d'urbanisation préférentielle » auprès de la région dans le cadre de l'élaboration du SDRIF-e.

En réponse, vous trouverez ci-après l'ensemble de nos remarques.

.../...

Document	Remarques
<p>Zonage 1AUx et Règlement relatif à la zone A</p>	<p>Sur Ablis Nord 2, le périmètre de la zone 1AUx ne couvre pas la bordure de l'espace boisé au nord, il reste une bande en A, Agricole</p>  <p>L'OAP est d'ailleurs quasi cohérente :</p>  <p>Le règlement de la zone A ne permet pas d'aménager des voiries et réseaux pour desservir la zone 1AUx. En effet, une voirie nécessite des affouillements et exhaussements du sol, or ceux-ci sont limités à « <i>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques</i> »</p> <p>Le règlement, page 16, dispositions générales relatives à la protection des lisières, dispose :</p>

Document	Remarques
	<p><i>L'aménagement de voiries et de stationnement est autorisé à condition que cet aménagement soit perméable.</i></p> <p>>> il est peu probable que la desserte de la zone 1AUx réponde à ce critère, et, en tout état de cause, la zone A ne permet pas des affouillements et exhaussements du sol ni des aménagements de voirie.</p> <p>Je suggère d'élargir le règlement de la zone A pour permettre cette desserte, et mentionner dans la protection des lisières des éléments de rédaction sur la desserte des zones AU.</p>
Règlement zone Ua	<p>Zone Ua :</p> <p>L'article 6 dispose que l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% de la superficie des terrains et que, dans le cas d'un projet présentant au moins une activité commerciale, l'emprise au sol à 100% peut être autorisée.</p> <p>Toutefois, cette disposition ne semble pas compatible avec l'article 9 de cette zone qui dispose (p.42) que « Dans le respect des dispositions de l'article 6, au moins 20 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts de pleine terre, dont les deux tiers seront d'un seul tenant. ».</p> <p>Il conviendrait donc de mettre en cohérence la rédaction de ces 2 articles pour les constructions à destinations commerciale.</p>

J'attire enfin votre attention sur l'évolution législative suivante. Les dispositions rendant le caractère exécutoire d'un PLU lié à sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme (et toujours à sa transmission en Préfecture) s'appliquent aux évolutions de PLU qui sont approuvées depuis le 1^{er} janvier 2023, avec des dispositions transitoires de 6 mois pour les communes qui rencontrent des difficultés techniques (sous réserve de le signaler selon une procédure précise à la Préfecture).

La publication de votre PLU sur le Géoportail, après approbation de la modification, sera soumise à ce nouveau cadre légal ; si la publication du PLU modifié n'était pas faite en suivant les deux canaux (transmission Préfecture et Géoportail), les services de la mairie, comme le service instructeur de la Communauté d'Agglomération, seraient légalement tenus d'instruire tous les dossiers sur la base du PLU actuel non modifié.

Les services de la Communauté d'Agglomération restent à l'écoute pour tout approfondissement de ces questions.

Souhaitant que ces éléments vous soient utiles, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Amis !

Thomas GOURLAN

Président de Rambouillet Territoires
Conseiller régional
Adjoint au Maire de Rambouillet



MAIRIE DE **SONCHAMP** (YVELINES)

DOCUMENT PARVENU LE

25 AVR. 2024

MAIRIE D'ABLIS

Mairie d'Ablis
8 rue de la Mairie
78660 ABLIS

Réf : D2024-0116
Objet : révision PLU.

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier du 12 février dernier reçu dans nos services le 19 février.

Après lecture de celui-ci je vous informe que nous n'avons aucune observation pour votre projet de révision du PLU.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma plus haute considération.

Sonchamp, le 16 avril 2024
Le Maire,
Ysabelle MAY-OTT

Hotel de ville
42 rue André Thome
78120 SONCHAMP
Téléphone : 01.34.84.41.08
mairie@sonchamp.fr
<http://www.sonchamp.fr/>

RAMBOUILLET
TERRITOIRES

Parc
naturel
régional
de la Haute Vallée
de Chevreuse

Paris, le 3 juin 2024

Monsieur le Maire,
Jean-François SIRET
EN MAIRIE
8 rue de la Mairie
78660 ABLIS

**Objet : Révision du PLU de ABLIS
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

N/ Réf. : 2024_ST_131_LM_LB

Monsieur le Maire,

Notre Compagnie a reçu pour avis, le 6 mars 2024, le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé de votre commune arrêté le 30 janvier 2024. Ce projet a été examiné avec attention et suscite de notre Compagnie les observations suivantes :

La Chambre d'agriculture relève avec intérêt que l'une des orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** vise à favoriser le développement de l'activité agricole et sa diversification en lien avec l'économie agricole. De fait, l'agriculture est très dynamique et occupe une grande partie du territoire de la commune.

En ce qui concerne la préservation de l'espace agricole, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe un **objectif de consommation** foncière d'environ 12 ha pour le développement résidentiel et de près de 30 ha pour le développement économique. Sachant que la commune d'Ablis doit s'engager dans un processus de rattrapage en matière de construction de logements sociaux, et que l'enveloppe foncière vouée au développement économique est déjà engagée aux deux-tiers, La Chambre d'agriculture prend acte de cet objectif.

Les **secteurs d'extension urbaine** qui bénéficient d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un consensus en raison de leur enclavement ou de la moindre qualité agronomique des sols. La Chambre d'agriculture souhaite cependant que le potentiel de construction de ces sites soit utilisé au mieux et demande donc si les niveaux de densité indiqués peuvent être augmentés. Par ailleurs, elle souligne que des précautions devront être prises pour que l'espace agricole compris entre les secteurs de l'Oreille Nord et de l'Oreille Sud demeure fonctionnel malgré son enclavement.

La **délimitation des zones A et N** correspondent bien à la réalité de l'occupation des sols sauf sur un petit secteur au Nord de l'agglomération. La Chambre d'agriculture relève qu'il s'agit d'une terre labourable qui doit de ce fait être classée en zone A.



Des **emplacements réservés** sont inscrits au plan de zonage pour la création d'une liaison douce en périphérie de l'agglomération entre les fonds de jardin et les champs. La Chambre d'agriculture n'est pas favorable à ce projet qui empiète sur les terres agricoles et suscitera immanquablement des conflits d'usage entre les agriculteurs et les promeneurs. Elle demande donc le retrait de ces emplacements réservés.

En ce qui concerne le **règlement écrit**, la Chambre d'agriculture relève que le projet de règlement de la zone A laisse une grande latitude aux exploitations agricoles pour se développer et se diversifier. Cette souplesse est effectivement indispensable pour permettre aux exploitations agricoles de s'adapter à l'évolution de l'économie agricole et de reconverter les bâtiments anciens qui ne répondent plus aux conditions d'exploitation modernes. Par ailleurs, la règle relative à la protection des lisières de bois et forêt, qui figure dans les dispositions générales du règlement, interdit toute construction nouvelle. Il convient d'y ajouter la dérogation spécifique aux constructions agricoles telle que la prévoit l'orientation réglementaire du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (actuel et à venir).

En conclusion, la Chambre d'agriculture approuve le parti d'aménagement retenu dans le projet de Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que le prélèvement foncier sur les terres agricoles soit limité au strict nécessaire et qu'il n'entraîne pas de perturbations pour l'activité agricole voisine.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Versailles, le 15 mai 2024

DOCUMENT PARVENU LE

21 MAI 2024

MAIRIE D'ABLIS

Monsieur Jean-François SIRET
Maire
Mairie d'Ablis
8, rue de la Mairie
78660 ABLIS

Réf : DOP/2024/MLM/023

Votre contact :

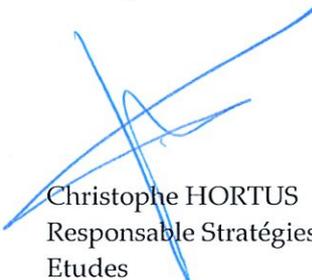
Martine Lechâble-Morichon - Assistante - Direction des Opérations
tél : 07 72 20 44 19 - mail : mlechable-morichon@cci-paris-idf.fr

Monsieur le Maire,

Vous sollicitez la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines (CCID 78), pour avis, sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ablis.

Après étude du dossier, la CCID 78 émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.



Christophe HORTUS
Responsable Stratégies de Territoire &
Etudes



Rambouillet, le 13 mai 2024

MONSIEUR JEAN-FRANCOIS SIRET
MAIRE D'ABLIS
HOTEL DE VILLE
8 RUE DE LA MAIRIE
78660 ABLIS

Direction générale des Services
Territoire d'Action Départementale Terres d'Yvelines

Affaire suivie par : Céline Cadet
Courriel : ccadet@yvelines.fr
Téléphone : 06 67 15 19 45

Référence : CDL/052024

Monsieur le Maire,

Par courrier du 12 février 2024, réceptionné le 15 février, la Commune d'Ablis a notifié au Département pour avis le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 30 janvier 2024.

Le Département souligne plusieurs points en ligne avec ses orientations d'aménagement et de développement équilibré :

- La revitalisation du centre-bourg, notamment dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD), en s'appuyant sur le renforcement de l'offre de services et d'équipements à la population comme la maison médicale soutenue par le Département, la diversification de l'appareil commercial de proximité et la réhabilitation du patrimoine historique et culturel avec la définition d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour des monuments historiques,
- Une croissance démographique ralentie mais encore soutenue (+ 1,25% /an), permettant d'assurer une dynamique de construction de logements conséquente (335 logements à horizon 2035),
- Des objectifs de renforcement de l'offre de mobilité avec le développement des mobilités douces visant notamment à mieux desservir les zones d'activités,
- La traduction, notamment au travers de l'POAP Trame verte et Bleue, d'objectifs de sauvegarde des réservoirs et corridors de biodiversité (dont l'Espace Naturel Sensible de l'Ancienne voie ferrée),
- La sauvegarde et la valorisation des paysages agricoles et urbains.

Quelques recommandations et suggestions cependant.

1. Recommandations relatives à la mixité sociale

Le Département note avec intérêt l'engagement de la commune dans la diversification de l'offre de logements ainsi que l'émergence d'une stratégie sur la mixité sociale. Cette démarche se traduit dans les

caractéristiques de taille et de forme des logements ainsi que dans les produits envisagés (location, accession) mais aussi au travers de la rénovation de logements existants.

Toutefois, cette stratégie de rattrapage n'est peut-être pas suffisante. La commune vise, en effet, 15% de logements sociaux à l'échéance du PLU, en 2035 (contre 12% en 2024), au travers de quelques opérations de densification projetées en centre-bourg.

Plus spécifiquement, les sept sites de projets en renouvellement urbain prévoient globalement 40 logements sociaux, soit un taux satisfaisant de 42% sur les opérations. En revanche les trois sites de projets en extension urbaine présentent tous la même proportion minimale d'un tiers de logements sociaux. Cette dernière proportion n'apparaît pas assez ambitieuse pour contribuer au rattrapage.

Le Département recommande donc de :

- **Viser un taux de logements sociaux à l'échelle communale supérieur à 15% à l'horizon 2035 en déployant une stratégie de rattrapage plus affirmée,**
- **Prévoir une proportion de logements sociaux supérieure au tiers dans la programmation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en extension urbaine,**
- **Viser un taux dépassant 35% sur l'ensemble du secteur de l'Oreille, en atteignant au moins 40% sur l'Oreille Nord et/ou l'Oreille Sud.**

2. Recommandations et suggestion relatives aux OAP

Le document relatif aux OAP indique une répartition entre :

- 95 logements sur sept secteurs de renouvellement urbain à l'horizon du PLU, auxquels s'ajouterait un nombre non-défini de logements supplémentaires en réhabilitation (OAP n°3 et n°7),
- 234 logements sur trois secteurs en extension urbaine :
 - Oreille Nord : 128 logements, dont au moins 42 sociaux, avec une densité de 40 logements/ha,
 - Oreille Sud : 70 logements, dont au moins 23 sociaux, avec une densité de 35 logements/ha,
 - Grosse Pierre : 36 logements, dont au moins 12 sociaux, avec une densité de 22 logements/ha.

La création de logements en renouvellement urbain ne porterait donc que sur moins de 30% du total. Au regard du tissu assez peu dense dans plusieurs secteurs d'Ablis, des contraintes liées aux sites archéologiques sur les secteurs de l'Oreille et de la Grosse Pierre, et du souci d'économiser l'espace, le développement prévu en renouvellement urbain serait à favoriser.

Dans un contexte marqué par la contraction des ressources du Département et l'arrêt du programme Prior'Yvelines 2024-2027, vous pourriez plutôt :

- **Envisager une production supérieure à 95 logements dans les secteurs de renouvellement urbain,**
- **Augmenter ainsi la part de ces secteurs dans la production globale de logements (tout en maintenant l'hypothèse de réalisation globale de l'ordre de 335 logements),**
- **Envisager une légère baisse de la programmation et une réduction des superficies des secteurs en extension urbaine ainsi qu'une densification des secteurs les plus proches du tissu urbain existant, en travaillant davantage sur la forme urbaine.**

2.1 Suggestions relatives aux OAP Habitat en renouvellement urbain

Quelques sites de projet en renouvellement urbain ne paraissent pas suffisamment exploités à l'horizon du PLU, au regard des caractéristiques et potentialités des lieux.

Le Département suggère ainsi d'augmenter les seuils en nombre de logements prévus à l'échéance du PLU pour les OAP suivantes :

- OAP n°1 de la Promenade des Ecoles (huit logements actuellement envisagés seulement),
- OAP n°3 de La Castaigne (pas de réalisation de logements prévue à l'horizon du PLU révisé, et pas de précision sur le nombre de logements envisagés dans l'opération de réhabilitation pressentie au-delà),

- OAP n°5 de la rue d'Arras/rue de la Libération (deux maisons individuelles envisagées),
- OAP n°7 de la rue de la Libération (trois logements à court terme prévus seulement, et pas de précision sur le nombre de logements envisagés dans l'opération de réhabilitation pressentie au-delà).

2.2 Recommandations relatives à la consommation d'espaces dans les OAP en extension

Le Département note positivement la perspective d'une réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par l'urbanisation et souligne les efforts de la commune dans ce domaine. Pour autant, la commune souhaite urbaniser environ 22 hectares dont :

- 12 pour l'habitat (logements et équipements),
- 10 hectares supplémentaires pour le développement économique (extension de la ZAE d'Ablis Nord).

Les emprises dédiées à la production de logements, sur l'Oreille Nord et Sud ainsi que sur la Grosse Pierre, respectivement à hauteur de 4,3, 2,7 et 2,2 hectares représentent des densités nettes de 40, 35 et 22 logements à l'hectare. Au regard des caractéristiques des terrains, certaines d'entre elles traduisent insuffisamment l'objectif de privilégier des formes urbaines plus denses.

Aussi, le Département recommande :

- **D'optimiser davantage les terrains sur les secteurs d'OAP en extension, de manière différenciée,**
- **De réduire globalement la superficie des extensions dédiées à l'habitat.**

2.3 Recommandations et suggestions relatives aux OAP Habitat en extension urbaine

2.3.1 Recommandations relatives aux OAP de Secteur de l'Oreille Nord et de l'Oreille Sud

Le Département partage pour ces deux OAP les objectifs d'aménagement visant à diversifier la typologie de logements et à encourager des démarches d'aménagement et d'intégration environnementale ambitieuses. Le document des OAP indique une densité nette de 40 logements à l'hectare sur l'Oreille Nord et de 35 logements à l'hectare sur le secteur de l'Oreille Sud.

La consommation d'espace prévue sur ces deux secteurs reste importante (plus de 9 hectares). Cette décision présente le risque d'une urbanisation trop rapide des espaces situés à l'intérieur du périmètre formé par la RN 191 et la RD 188. A terme, la commune pourrait donc être amenée à rechercher d'autres espaces à urbaniser au-delà de cette limite.

En outre, le Département s'interroge sur la gestion future du secteur agricole restreint situé entre ces deux OAP.

Le Département recommande donc :

- **De privilégier les formes de bâti les plus denses envisagées et d'y limiter la part des maisons individuelles,**
- **De réduire en corollaire la consommation d'espaces globalement prévue sur ces deux secteurs,**

2.3.2 Recommandations relatives à l'OAP de la Grosse Pierre

La commune vise, sur un secteur de 3,1 hectares, l'installation d'activités économiques, la protection des zones humides et le traitement paysager d'une zone-tampon. Sur le foncier restant (2,2 hectares), l'OAP prévoit la réalisation d'une opération d'ensemble de 36 logements dont 12 sociaux, pour une densité nette de 22 logements à l'hectare, avec :

- Au nord, des formes urbaines relevant principalement du logement individuel,
- Au sud, le long de la rue des Loges, des formes urbaines allant du logement intermédiaire aux petits collectifs, en partie sociaux.

Le Département recommande de réduire le secteur dévolu aux logements individuels et d'augmenter quelque peu la densité au-delà des 22 logements à l'hectare envisagés sur cette partie

dévolue à l'habitat. Cet ajustement permettrait d'optimiser le foncier utilisé, tout en la maintenant compatible avec le contexte environnemental et paysager sensible et les conditions de circulation difficiles du secteur.

2.4 Suggestions relatives à l'OAP Zone d'activités économiques Ablis Nord

Le Département partage la recherche de synergie intercommunale dans la stratégie de développement économique portée pour le Sud-Yvelines afin d'assurer l'installation d'activités porteuses d'emplois. Il est en ce sens favorable au confortement d'activités variées pouvant s'appuyer sur la desserte autoroutière et routière du pôle d'Ablis (A11, RN10).

Cependant, l'OAP indiquant pour ce secteur l'installation possible de plusieurs activités économiques, logistiques ou commerciales, le Département attire l'attention sur les risques que pourraient apporter :

- De nouvelles activités logistiques, rarement pourvoyeuses de nombreux emplois au regard de l'importance du foncier à mobiliser,
- Des activités commerciales susceptibles, pour certaines, de concurrencer le commerce de centre-bourg, alors que sa redynamisation constitue un des axes du programme Petites Villes de Demain.

Par conséquent, le Département suggère de privilégier, dans ce secteur, un positionnement qui soit davantage tourné vers des activités économiques créatrices d'emplois (industrielles, artisanales ou de recherche et développement, par exemple) plutôt que vers des activités commerciales ou logistiques.

3. Recommandations relatives à la voirie

Ce projet du PLU modifié projette cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) impactant partiellement le réseau routier départemental (RD 168, RD 177, RD 910 et RD 988) :

3.1 Sur les OAP

- OAP n°1 - Promenade des écoles : cette opération, avec un potentiel de huit logements et d'une offre économique et de service, se situe en bordure de la RD 168. La création d'un accès principal depuis la RD 168 est envisagée, mais il est indiqué que des accès ponctuels peuvent également être autorisés. Le positionnement de ces accès sera à examiner de manière cohérente, en limitant le nombre. Ainsi, un accès unique avec une desserte par l'intérieur de la parcelle est préférable.
- OAP n°4 – Rue d'Arras : avec un potentiel de 35 logements, elle se situe en partie en bordure de la RD 177 (Rue de la Libération). Les accès ne sont pas définis. La desserte par la Rue d'Arras sera à privilégier.
- OAP n°5 – Rue d'Arras / Rue de la Libération : consiste à densifier une zone d'habitat de type pavillonnaire, avec un potentiel de création de deux logements supplémentaires. Elle se situe en partie en bordure de la RD 177 (Rue de la Libération). En cas de création d'accès supplémentaires sur la RD 177, ceux-ci devront être mutualisés ou rendus contigus aux accès existants.
- OAP n°7 – Rue de la Libération : consiste à densifier une zone d'habitat de type pavillonnaire, avec un potentiel de création de trois logements supplémentaires sur parcelles libres. A plus long terme, la réhabilitation d'un ancien corps de ferme donnera lieu à la création de logements supplémentaires. Cette OAP en partie en bordure de la RD 177 (Rue de la Libération) prévoit la création d'un accès unique sur cette route départementale permettant de desservir l'ensemble de l'opération.
- OAP n°9A – Secteur de Poreille Nord : avec un potentiel de 128 logements, elle se situe en bordure de la RD 168 (Rue Pierre Trouvé) et prévoit la création d'un accès unique sur cette RD permettant de

desservir l'ensemble de l'opération. Le positionnement de l'entrée de l'agglomération devra être revu afin d'intégrer cet accès. La continuité du cheminement piéton depuis ce nouvel accès en direction du centre-bourg devra être assurée.

Ainsi, pour toutes ces OAP, les dispositions précises de tous les accès sur RD devront être concertées et soumises à l'avis des services du Département.

3.2 Règlement graphique

Pour l'extension de la zone Ue dans le prolongement des équipements sportifs et culturels existants au droit du giratoire entre la RD 177 et la RD 988, aucun nouvel accès ne devra être créé sur la RD 988. Les accès devront se faire uniquement sur l'allée Jean Zay. En fonction du type d'équipements prévus, une étude de l'impact du trafic induit sur la capacité du giratoire sera à envisager, en lien avec les services du Département.

3.3 Règlement Ecrit

Afin de garantir le respect des exigences de sécurité routière sur le réseau routier départemental, il convient d'ajouter les alinéas suivants :

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

D'une manière générale, il est rappelé que :

- Tout projet d'aménagement (communal ou privé), impactant le réseau routier départemental (RD 168, RD 177, RD 910 et RD 988) devra faire l'objet d'une concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural.
- De même, tout projet d'aménagement situé sur le domaine public départemental devra faire l'objet d'une autorisation formelle du Département préalablement à sa mise en œuvre.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU modifié lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

P/ Le président du Conseil départemental
La directrice du Territoire d'Action Départementale
de Terres d'Yvelines



Isabelle CISSE



Secrétaire Générale
Territoire d'Action Départementale Terres d'Yvelines

Stéphanie TROTON-JOZEAU

Monsieur Le Maire
MAIRIE
8 RUE DE LA MAIRIE
78660 ABLIS

Ablis, le 27 février 2024

Objet : Projet PLU révisé arrêté
Dossier suivi par Mme PRIVAT-GARILHE / M. GERMAIN

Monsieur Le Maire,

Le Conseil Municipal d'Ablis a arrêté le 30 janvier dernier le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme et vous m'avez transmis pour avis un exemplaire du document arrêté.

Je vous informe que je n'ai pas d'objection sur ce projet. Cependant, certaines informations sur l'assainissement collectif et sur l'eau potable sont manquantes ou à modifier. Aussi, je vous prie de trouver joints à la présente ces compléments qui vous permettront de modifier certains documents.

Par ailleurs, il est nécessaire d'annexer le plan de zonage d'assainissement collectif, afin de le rendre opposable aux tiers. Ce dernier est en cours de révision, je vous transmettrai donc la dernière version lorsqu'il aura été approuvé (début 2025). En attendant, je vous joins la version en vigueur.

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de tous ces éléments.

Les services d'eau potable et d'assainissement, notamment Madame PRIVAT-GARILHE, reste à votre entière disposition pour de plus amples renseignements.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes cordiales salutations.

Le Président
Jean-Pierre MALARDEAU




P. J. :

- Les remarques des Services Assainissement et Eau potable
- Un plan du zonage assainissement collectif

Service ASSAINISSEMENT

Document 6.1 : Annexes sanitaires / plans AEp_EU

Le plan Ablis_eau_usées_26012024 comporte les réseaux d'eaux usées mais également les réseaux d'eaux pluviales / agricoles sans distinction puisqu'ils sont tous en rouge, mais notés comme « réseau d'assainissement ». C'est sujet à confusion.

Le titre étant Eaux usées, il faut supprimer les réseaux d'eaux pluviales / agricoles et faire une carte à part pour les distinguer.

Même remarque pour Mainguérin

Est-il nécessaire de présenter des plans avec des regards d'eaux usées ?

Service EAU POTABLE

Document 7.2 : Notice Gestion de l'eau et des déchets

1- Mise à jour à apporter :

Le Syndicat de l'Eau et de l'Assainissement du Sud Yvelines compte 13 captages en exploitation, qui desservent 18 communes du Sud Yvelines, 1 en Eure-et-Loir et 2 en Essonne.

Il y a une nappe de plus d'exploitée, Les « calcaires de Beauce »

2- Une eau de bonne qualité :

IL est important de mettre à jour ce volet également. Les contrôles de l'ARS sont réguliers, la ville d'ABLIS reçoit en mairie la feuille qualité de l'ARS tous les ans.

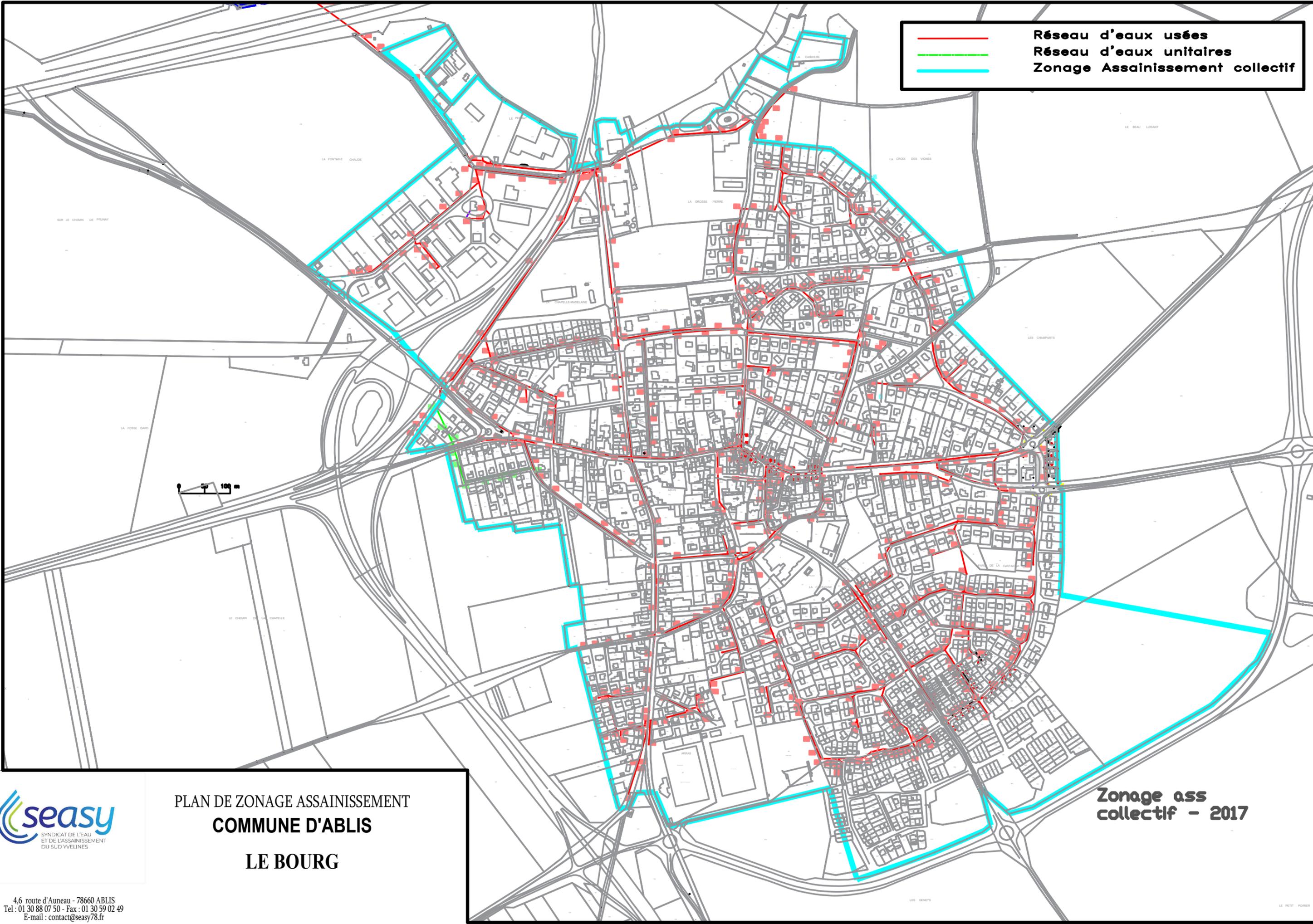
Les analyses sont consultables sur le site :

[Qualité de l'eau potable - Ministère du travail, de la santé et des solidarités \(sante.gouv.fr\)](https://sante.gouv.fr)

Les nitrates en février 2024 sont à 37 mg/L, en baisse...

Est-il nécessaire de représenter les compteurs d'eau sur les plans de réseaux d'eau ?
Ça surcharge le plan.

— Réseau d'eaux usées
- - - Réseau d'eaux unitaires
— Zonage Assainissement collectif



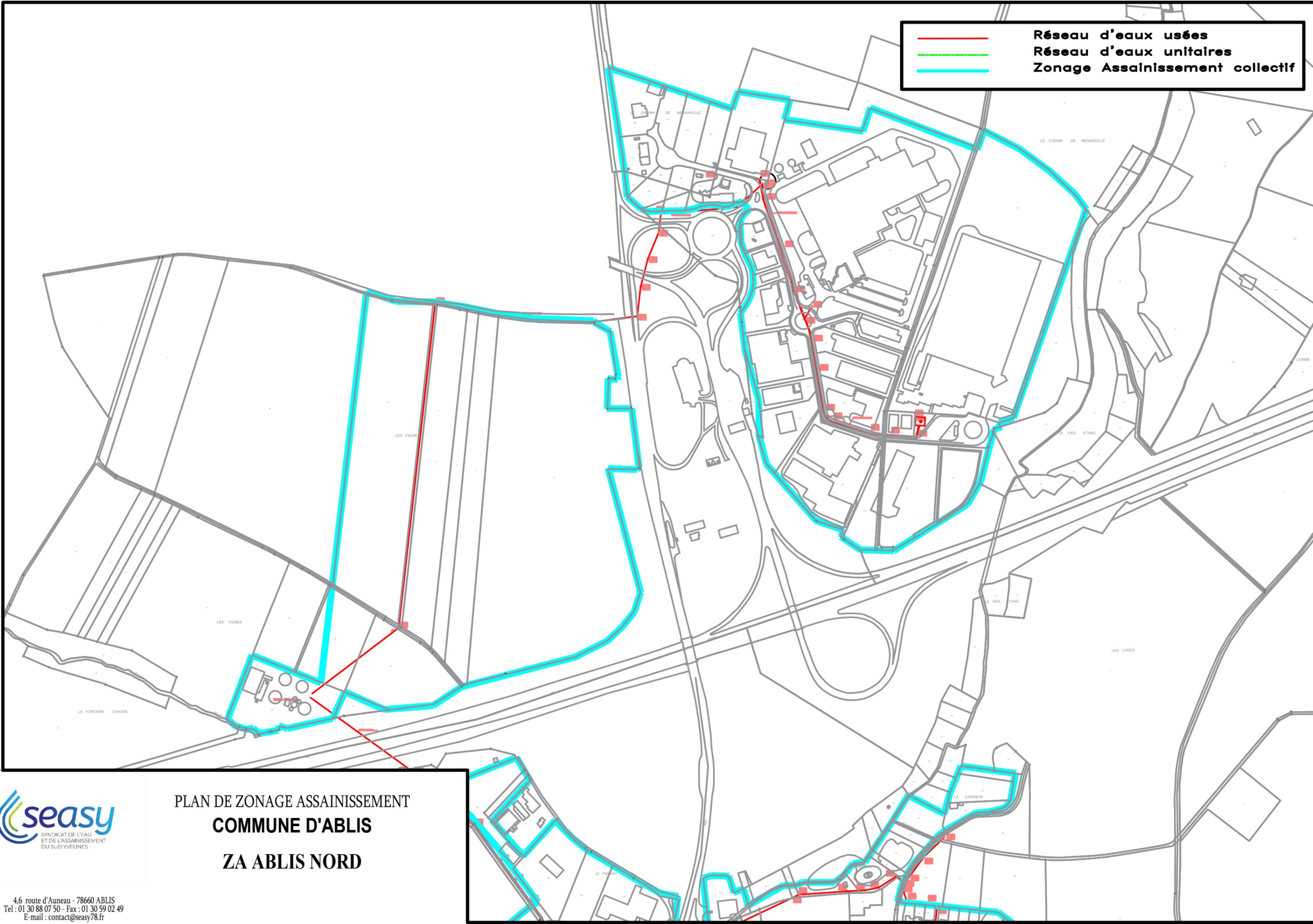
PLAN DE ZONAGE ASSAINISSEMENT
COMMUNE D'ABLIS
LE BOURG

Zonage ass collectif - 2017



4,6 route d'Auneau - 78660 ABLIS
 Tel : 01 30 88 07 50 - Fax : 01 30 59 02 49
 E-mail : contact@seasy78.fr

	Réseau d'eaux usées
	Réseau d'eaux unitaires
	Zonage Assainissement collectif



PLAN DE ZONAGE ASSAINISSEMENT
COMMUNE D'ABLIS
ZA ABLIS NORD



4,6 route d'Auneau - 78660 ABLIS
 Tel : 01 30 88 07 50 - Fax : 01 30 59 02 49
 E-mail : contact@seasy78.fr