



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune d'Ablis (78)
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2024-052
du 15/05/2024



LOGEMENTS EN EXTENSION **235 LOGEMENTS**

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme d'Ablis, arrêté par la commune le 30 janvier 2024 dans le cadre de sa révision, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette révision du PLU vise notamment à atteindre une population communale de 4 100 habitants, soit environ 600 habitants supplémentaires, d'ici 2035, nécessitant la création d'environ 335 logements nouveaux dont 235 en extension urbaine sur une surface de 12 ha, dans un contexte de vacance de logements actuellement important.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la biodiversité ;
- la santé ;
- les mobilités.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale portent sur :

- la présentation des solutions de substitution raisonnables et leur analyse comparative au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé ;
- la reconsidération du taux de croissance démographique retenu au regard des tendances constatées et du nombre de logements prévus en extension compte tenu notamment du taux de logements vacants ;
- la caractérisation de l'état initial et de l'état projeté pour les secteurs de projet concernés par la révision notamment sur les milieux naturels, les nuisances sonores et la qualité de l'air ;
- l'évaluation des incidences du projet de PLU sur l'exposition des populations aux pollutions sonores et atmosphériques, et la définition de mesures d'évitement ou de réduction significative de cette exposition par référence aux valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé a établi un risque avéré pour la santé ;
- l'analyse de l'ensemble des déplacements et le renforcement des dispositions favorisant le développement des modes alternatifs à l'automobile, notamment des modes actifs.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 7.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	13
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	14
2. L'évaluation environnementale.....	14
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	14
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	15
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	16
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	17
3.1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	17
3.2. La biodiversité.....	17
3.3. La santé.....	18
3.4. Les mobilités.....	20
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	22
ANNEXE.....	23
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	24
Dispositions du PCAET de Rambouillet Territoires avec lesquelles la compatibilité du PLU doit être démontrée.....	26

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune d'Ablis (78) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté du 18 janvier 2024.

Le plan local d'urbanisme d'Ablis est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 15 février 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France, le 11 mars 2024. Sa réponse du 8 avril 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 15 mai 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme d'Ablis à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

CA	Communauté d'agglomération
ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter- réduire-compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
ZA	Zone d'activités

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ Contexte territorial



Figure 1: Localisation de la commune d'Ablis (source : Géoportail)

Située dans le sud du département des Yvelines, à 13 kilomètres au sud de Rambouillet, la commune d'Ablis s'étend sur environ 2 019 ha et compte 3 509 habitants (Insee 2020). Elle fait partie de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires qui regroupe 36 communes et compte 79 058 habitants (Insee 2020).

Le territoire communal est constitué d'un bourg, de plusieurs hameaux (Mainguérin, Ménainville, Guéherville, la Mare, de la Croix Marie et de Boiteaux, Provelu, et Long Orme) et de deux zones d'activités (ZA) (Ablis Nord et Ablis Ouest).

Le réseau viaire est constitué principalement de deux routes nationales (RN), la RN 10, qui est orientée nord-sud depuis Rambouillet et la RN 191 qui s'en détache en direction du sud-est (son tracé est confondu avec celui de la RN 10 vers le nord). La commune est également traversée par l'autoroute A11 (l'Océane) qui passe selon un axe est-ouest immédiatement au nord de la ville.

Le territoire communal est composé à 88,8 % d'espaces naturels agricoles et forestiers (dont 78,6% d'espaces agricoles), selon le MOS 2021.

■ Présentation du projet de PLU

Le PLU en vigueur a été approuvé le 16 octobre 2014, et modifié deux fois par la suite (modifications approuvées en 2015 et 2017). La révision du PLU a été prescrite le 14 décembre 2021 et le projet de PLU a été arrêté le 30 janvier 2024.

La révision du PLU d'Ablis est fondée sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dont les nouvelles orientations ont été présentées et débattues au conseil municipal du 7 février 2023. La stratégie communale est ainsi organisée autour de cinq axes :

- « Axe I : Veiller à l'équilibre social de la commune ;
- Axe II : Asseoir le développement de la polarité d'Ablis ;

- *Axe III : Mettre en valeur l'identité et la spécificité du bourg ;*
- *Axe IV : Accompagner le développement économique ;*
- *Axe V : Promouvoir un aménagement durable ».*

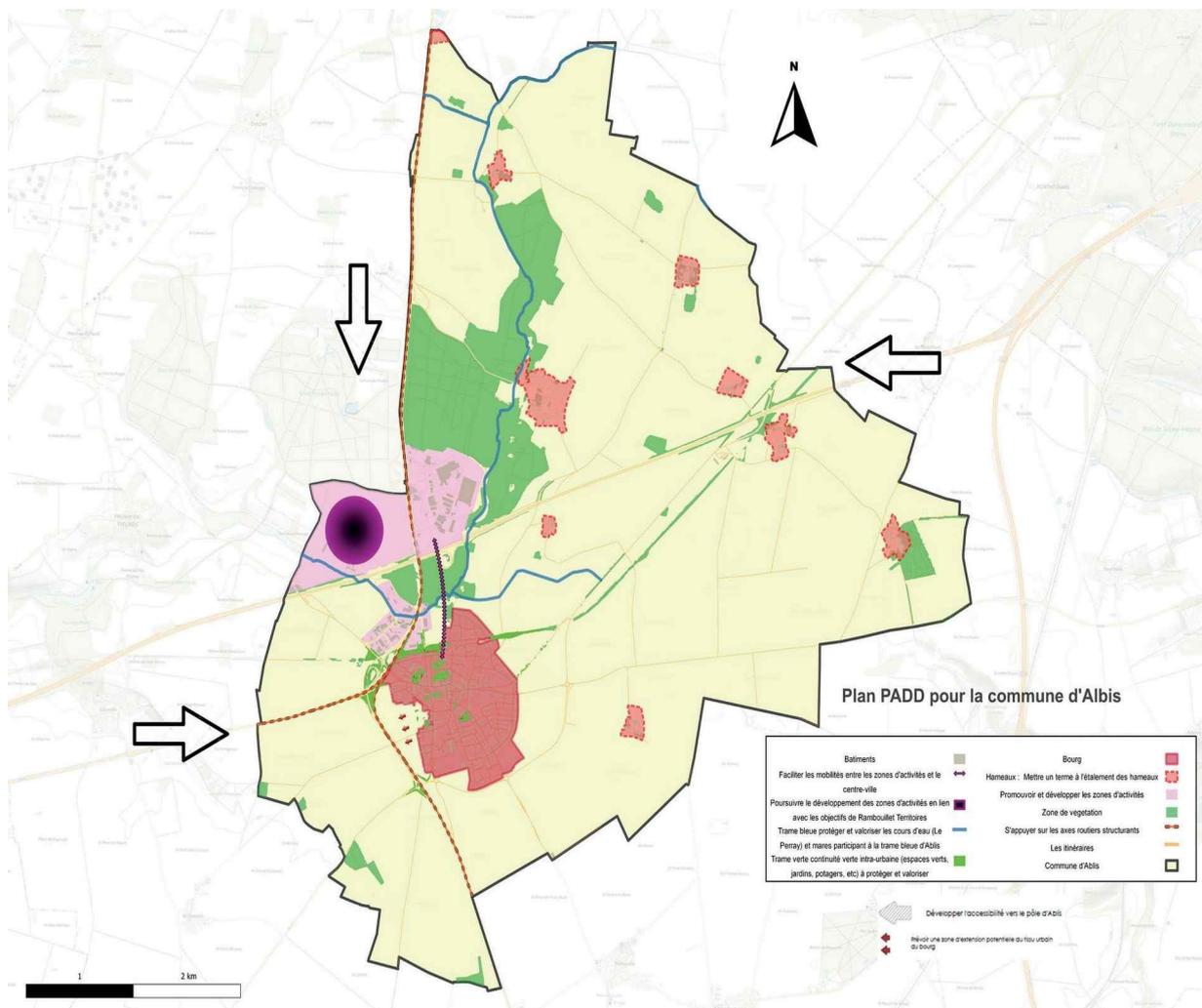


Figure 2: Schéma du PADD (source : PADD, p.21)

Ces axes sont déclinés au sein d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles développées ci-après :

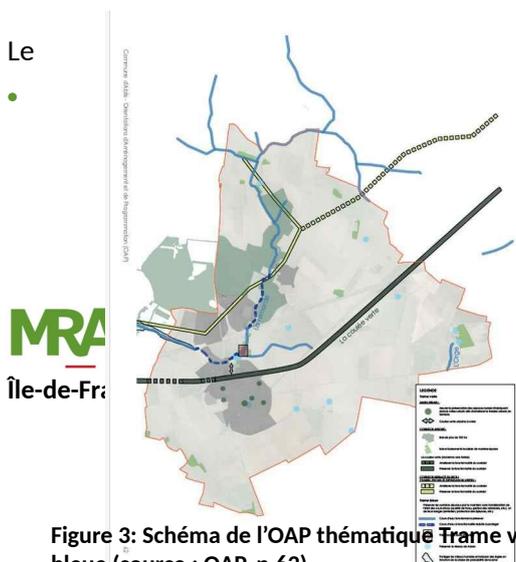
- OAP thématiques

projet de PLU révisé comporte trois OAP thématiques :

I/La Trame verte et bleue, qui a pour objectif de « renforcer les continuités écologiques » (OAP, P. 59) ;

Le

-



RAe APPIF-2024-052 du 15/05/2024
de plan local d'urbanisme d'Abdis (78)
à l'occasion de sa révision

[retour sommaire](#)

Figure 3: Schéma de l'OAP thématique Trame verte et bleue (source : OAP, p.62)

- II/ Les mobilités actives, afin de relier le bourg et les différents hameaux et ZA ;

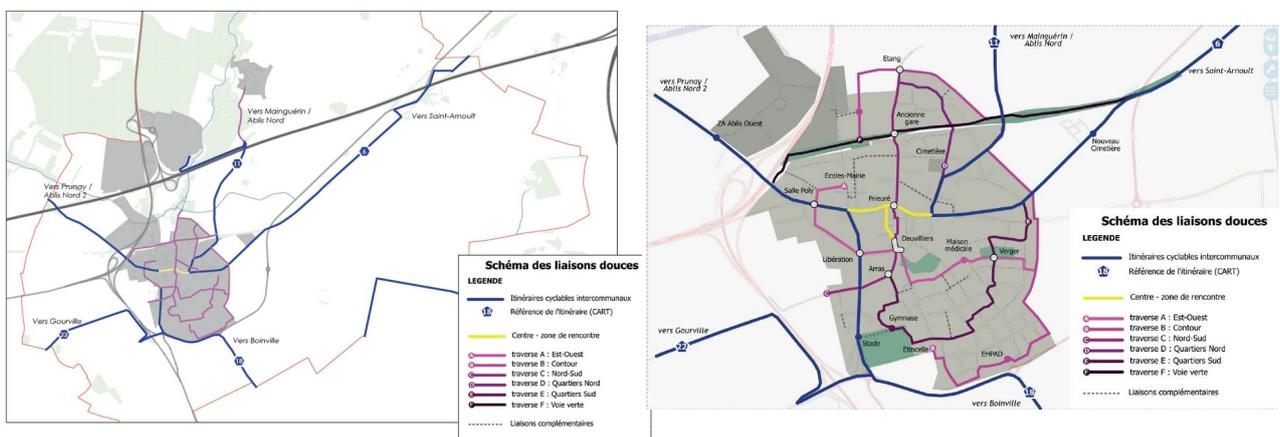


Figure 4: Schéma des liaisons douces, à l'échelle du territoire communal à gauche, et à l'échelle du bourg à droite (OAP, p. 64 et 68)

- III/ Le patrimoine.

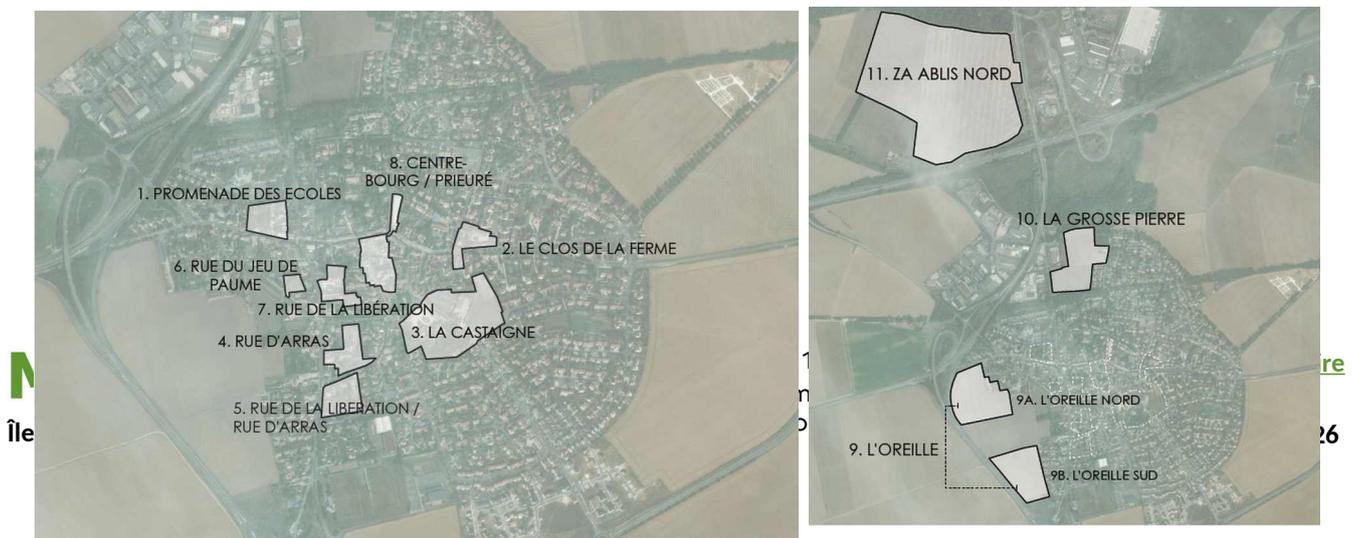


Figure 5: Localisation des OAP sectorielles, à gauche celles pour la densification et à droite celles en extension (source : OAP, p.5 et 37)

- OAP sectorielles

Le projet de PLU prévoit douze OAP sectorielles, dont huit pour de la densification (OAP 1 à 8) et quatre pour de l'extension (OAP 9A à 11) :



Figure 6: Schéma de principe de l'OAP 1 (OAP, p. 9)

- OAP 1. Promenade des Écoles. D'une superficie de 7 500 m², huit nouveaux logements sont prévus ainsi que la réhabilitation/rénovation de l'ancien Ehpad (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et de l'ancien garage automobile ;

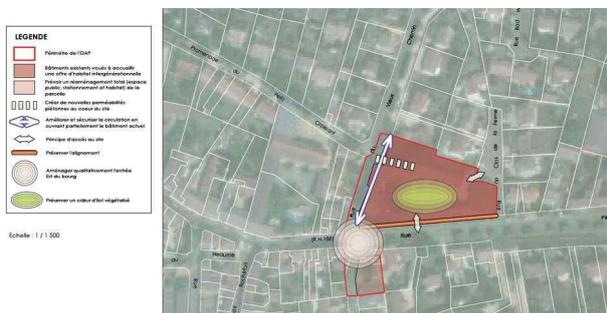


Figure 7: Schéma de principe de l'OAP 2 (OAP, p.13)

- OAP 2. « Le Clos de la Ferme ». D'une superficie de 6 000 m², 30 nouveaux logements sont prévus en renouvellement urbain ou constructions neuves ;

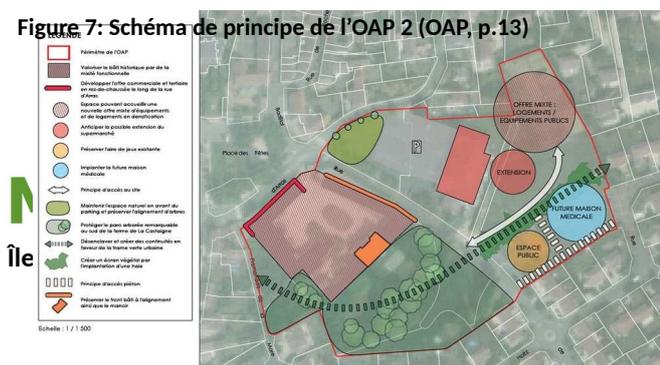


Figure 8: Schéma de principe de l'OAP 3 (OAP, p.17)

024-052 du 15/05/2024
 l d'urbanisme d'Ablis (78)
 de sa révision

[retour sommaire](#)

- OAP 3. « La Castaigne ». D'une superficie de 31 400 m², 15 nouveaux logements, commerces et équipements sont prévus ainsi que l'extension de l'unité commerciale existante et la réhabilitation des bâtiments existants ;



Figure 9: Schéma de principe de l'OAP 4 (OAP, p.21)

- OAP 4. « Rue d'Arras ». D'une superficie de 7 400 m², 35 nouveaux logements sont prévus et la démolition de l'ancienne scierie ;



Figure 10: Schéma de principe de l'OAP 5 (OAP, p.24)

- OAP 5. « Rue d'Arras / Rue de La Libération ». D'une superficie de 7 800 m², deux nouveaux logements sont prévus ;



Figure 11: Schéma de principe de l'OAP 6 (OAP, p.27)

- OAP 6. « Rue du Jeu de Paume ». D'une superficie de 2 000 m², deux nouveaux logements sont prévus ;



- OAP 7. « Rue de La Libération ». D'une superficie de 5 700 m², la réhabilitation de l'ancien corps de ferme est prévue ainsi que la construction de trois logements individuels ;

Figure 12: Schéma de principe de l'OAP 7 (OAP, p.31)



- OAP 8. « Centre Bourg / Prieuré. » D'une superficie de 1,1 ha, où la réhabilitation du prieuré est prévue pour de nouveaux équipements publics ;

Figure 13: Schéma de principe de l'OAP 8 (OAP, p.36)

- OAP 9A. « Secteur de l'Oreille Nord » et l'OAP 9B. « Secteur de l'Oreille Sud ». D'une superficie totale d'environ 9 ha (5 ha pour l'Oreille Nord et 4 ha pour l'Oreille Sud), 7 ha sont dédiés à de l'habitat. 128 nouveaux logements sont prévus pour l'OAP Oreille Nord et 70 pour l'Oreille Sud ;

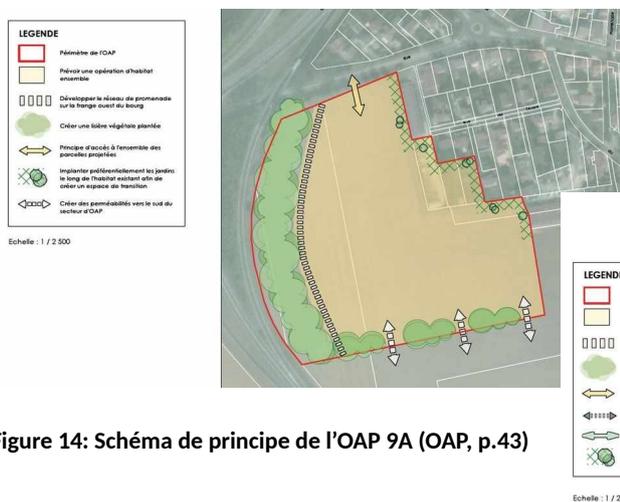


Figure 14: Schéma de principe de l'OAP 9A (OAP, p.43)



Figure 15: Schéma de principe de l'OAP 9B (OAP, p.47)



Echelle : 1 / 2 500



- OAP 10. « Secteur de La Grosse Pierre ». D'une superficie de 5,4 ha, 36 nouveaux logements y sont prévus ;

Figure 16: Schéma de principe de l'OAP 10 (OAP, p.52)



Echelle : 1 / 5 000



- OAP 11. « La ZA Ablis Nord »², d'une superficie d'environ 10 ha, pour la partie restant à aménager et de 23 ha pour la partie déjà aménagée et occupée par un magasin Lidl.

Figure 17: Schéma de principe de l'OAP 11 (OAP, p.57)

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités de concertation ont été définies dans la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2021. Un registre de concertation a été mis à disposition du public dans la mairie (aucune contribution n'y a été notée), des publications sur le site internet et dans le journal communal ont aussi été réalisées. Trois réunions publiques ont été organisées en 2023 (les 17 janvier, 26 juin et 30 novembre) tout comme des permanences dédiées aux habitants (les 3, 5 et 7 juillet 2023). Un questionnaire en ligne a aussi été mis à la disposition du public et a recueilli 69 contributions ; cependant, le bilan de la concertation n'est pas joint au dossier.

2 Avis de la MRAe Île-de-France en date du 1er février 2021 sur le projet de ZAE Ablis-Nord 2 à Ablis (78) N°2020-1655

(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre le bilan de la concertation et de présenter dans quelle mesure et de quelle manière les contributions des participants à la concertation ont été prises en compte dans la révision du projet de PLU.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la biodiversité, la santé et les mobilités.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale comprend les différentes pièces du projet de PLU : le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique.

L'évaluation environnementale répond formellement aux obligations prescrites par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

L'analyse de l'état initial comporte des incohérences. A titre d'exemple, l'emprise de la ZA Ablis nord déjà aménagée avec l'entrepôt Lidl est soit de 19 ha (RP, p. 143)³, soit de 23 ha (RP, p.100). L'Autorité environnementale constate aussi une erreur dans le tableau présentant l'évolution des surfaces (RP, p. 125). La somme des surfaces présentées est de 2 615,9 ha pour le PLU en vigueur alors que le total conduit au chiffre de 2 619,8 ha, ce qui correspond à la surface communale identifiée par le MOS (2 619,3 ha). Ainsi la commune compte 2 ha de moins entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé.

(2) L'Autorité environnementale recommande de corriger les incohérences du dossier

Plus globalement, l'Autorité environnementale observe que le niveau de précision dans l'état initial est insuffisant pour caractériser précisément les enjeux environnementaux des secteurs dont l'usage des sols devrait évoluer, en ce qui concerne en particulier les milieux naturels tels que les mares et l'exposition aux nuisances sonores liées notamment à la présence des routes nationales. Cela ne permet pas d'éclairer les choix du PLU en matière de prise en compte de l'environnement et de la santé, ni d'évaluer les incidences du PLU de manière correcte.

(3) l'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur les secteurs qui changeront de destination.

Un dispositif de suivi est défini au sein de l'évaluation environnementale (p. 191 à 194) mais il n'est pas opérationnel. Les indicateurs sont renseignés avec des valeurs initiales mais sans indiquer de fréquence de vérification pour suivre leur évolution dans le temps. Les objectifs associés ne sont pas non plus énoncés. Les valeurs cibles ne sont pas non plus définies et les mesures correctives à prendre en cas de non atteinte des objectifs ne sont pas indiquées.

3 Avis de la MRAe Île-de-France en date du 1er février 2021 sur le projet de ZAE Ablis-Nord 2 à Ablis (78) N°2020-1655

(4) L'Autorité environnementale recommande de doter l'ensemble des indicateurs de suivi du PLU de valeurs cibles et définir des mesures correctives à mettre en œuvre en cas de non atteinte des objectifs pour les différents indicateurs de suivi.

Le résumé non technique, dont l'objectif est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique et pédagogique, des différentes étapes et éléments d'analyse de l'évaluation environnementale est présenté à la fin du rapport de présentation (partie VII, p. 197 à 202). L'Autorité environnementale constate qu'il est très succinct et sans cartographie. De plus, afin de le rendre plus accessible, il devrait faire l'objet d'un document spécifique.

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique, avec notamment des illustrations, de manière à ce que le lecteur puisse appréhender les enjeux du projet de PLU ainsi que l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale ; et d'en faire un document distinct du rapport de présentation pour en faciliter son accès.

L'Autorité environnementale observe également que dans le rapport de présentation (tableau à la page 93), les surfaces dédiées à l'habitat sont précisées pour chaque OAP concernée, alors que ces informations ne sont pas toutes reprises dans le contenu même des OAP.

(6) L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les prescriptions des OAP avec les informations contenues dans le rapport de présentation, notamment les surfaces dédiées à de l'habitat.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU d'Ablis avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne compréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il concerne.

L'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur est présentée aux pages 139 à 145 du rapport de présentation et porte sur le projet de schéma directeur de la région Île-de-France révisé (Sdrif-e) 2040, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie 2022-2027 et le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Sud Yvelines approuvé le 8 décembre 2014 (qui est actuellement en cours de révision) ainsi que le plan local d'habitat intercommunal (PLHI). Concernant ce dernier, le dossier se limite à rappeler ses objectifs.

L'Autorité environnementale rappelle que le SCoT ayant un rôle intégrateur, il est l'unique document de référence pour les PLU.

L'Autorité environnementale souligne aussi la volonté de la commune d'anticiper l'entrée en vigueur du futur Sdrif-e, avec la présentation de la compatibilité avec le projet de Sdrif-e arrêté⁴. Toutefois, il est nécessaire de préciser qu'il ne s'agit encore à ce stade que d'un projet, et que le projet de PLU doit être analysé au regard de sa compatibilité avec l'actuel Sdrif en vigueur.

4 Le projet de Sdrif-e a été arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional. Cette étape essentielle dans la procédure de révision du Sdrif actuellement en vigueur ouvre une nouvelle phase de travail jusqu'à l'adoption du document prévue à l'été 2024, puis son approbation par décret en Conseil d'État.

Par ailleurs, Ablis fait partie de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires qui dispose d'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET), adopté le 21 mars 2022⁵. Le PLU doit être compatible avec les dispositions du PCAET dont les orientations et objectifs entrant dans le champ du PLU sont mentionnées en annexe du présent avis. Il convient donc de démontrer la compatibilité du projet au regard de ce plan.

(7) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec :
- le schéma directeur de la région d'Île-de-France en vigueur ;
- le PCAET de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, notamment avec les dispositions rappelées en annexe du présent avis.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU. La comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions a vocation à éclairer les choix réalisés.

Le dossier présente la justification des choix effectués dans la partie V « Présentation du projet et justifications ». Toutefois, cette partie du dossier n'apporte aucun élément répondant aux attentes en matière de justification des choix retenus dans le cadre de la révision du PLU. Elle ne présente pas les scénarios de développement alternatifs envisagés par la commune, qui auraient pu répondre aux objectifs du PADD et dont une comparaison avec le scénario retenu aurait dû être examinée au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.

Une analyse des scénarios démographiques, présentée dans le rapport d'évaluation environnementale (p. 146 à 157), distingue un scénario au fil de l'eau à l'horizon 2035 fondé sur un besoin de 600 nouveaux logements et une consommation d'espaces pour de l'habitat et de l'équipement de 30 ha. La probabilité du scénario retenu n'est pas évaluée, ni donc justifiée.

L'hypothèse d'une croissance démographique élevée d'1,25 % par an contre 0,6 % entre 2014 et 2020, sur laquelle se fonde le projet de PLU, n'est pas justifiée. De 2009 à 2020, la commune a connu un gain de 262 habitants. Si la dynamique démographique était de +0,8 % par an entre 2009 et 2014, elle s'est ralentie depuis. Par ailleurs, le ménage moyen comprend 2,75 personnes. Compte tenu de la volonté d'accueillir 600 personnes de plus à l'horizon 2035 et de la prise en compte du desserrement des ménages, il faudrait donc construire 218 logements de plus et non 335 comme le mentionne la commune.

Par ailleurs, il est rappelé que la vacance de logement a fortement progressé de 2009 à 2020 passant de 49 à 131 logements et atteignant un taux très élevé en Île-de-France de 9,2 %, comparativement au taux moyen départemental (6,4 %) ou à celui du territoire de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires (6,6 %). Il convient donc, avant d'engager des extensions urbaines, de définir une stratégie de mobilisation du parc de logements vacants pour revenir à un taux plus en équilibre. Dans ce cas, la commune ferait l'économie de la construction de plusieurs dizaines de logements sur les 235 prévus par le projet de PLU en extension urbaine et consommant une surface de 12 ha.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale remarque qu'avec un taux de croissance démographique de 1,25 %/an, la population estimée en 2035 serait d'environ 4 230 habitants et non de 4 100 comme mentionné par la commune.

5 L'Autorité environnementale a émis un avis sur le projet de PCAET le 26 août 2021 : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021-08-26_avis_pcaet_rambouillet_territoires_delibere.pdf

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter les solutions de substitution raisonnables à celle retenue par le projet de PLU ainsi que l'analyse comparative de leurs incidences sur l'environnement et la santé ;
- reconsidérer le choix d'un taux de croissance démographique en rupture avec les tendances constatées ;
- définir une stratégie pour réduire très sensiblement le nombre de logements vacants ;
- réduire ainsi le nombre de logements prévus en extension et donc la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers projetée sur la base d'une hypothèse de croissance plus réaliste et d'une mobilisation ambitieuse des logements vacants.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Dans le calcul de la consommation foncière, le dossier ne prend en compte que les superficies liées à de l'habitat et de l'équipement, et non l'intégralité des surfaces des OAP créées. L'Autorité environnementale estime que le calcul est biaisé car c'est le changement de l'usage du sol qui implique une consommation d'espaces, et ainsi ce sont les surfaces des OAP dans leur ensemble, en ce qui concerne les secteurs actuellement classés en A ou N et qui sont reclassés en zones urbaines ou à urbaniser qui doivent être comptabilisés : ainsi, par exemple, pour le secteur de 3 ha situé à proximité des équipements sportifs et de l'équipement culturel au sud du bourg, classé en zone A au PLU en vigueur et reclassé en zone Ue dans le projet de PLU révisé.

Le rapport de présentation fait référence à l'objectif du « zéro artificialisation des sols » (Zan) fixé par la loi Climat et résilience de 2021 et à la trajectoire qu'il suppose d'une réduction de 50 % de la consommation d'espaces entre 2021 et 2030 par rapport à la décennie précédente. Sur cette base, il indique que la consommation foncière de la commune ayant été de 20 ha entre 2011 et 2021 (d'après le portail national de l'artificialisation des sols), son objectif serait de limiter sa consommation à l'horizon 2030 à moins de 10 ha. Or, La consommation d'espace prévue par le projet de PLU est de 50,4 ha avec 32 ha pour l'activité économique (29 ha pour la ZA Ablis Nord - dont 19 ha déjà aménagés et 10 ha à aménager - et 3 ha pour l'extension de la zone Ue au sud du bourg) et 14,4 ha pour de l'habitat (OAP 9A, 9B et 10), ce qui est en contradiction avec le principe de la trajectoire Zan précédemment évoqué.

En outre, le dossier rappelle que le SCoT Sud Yvelines, approuvé en 2014 et en cours de révision, permet un potentiel d'extension de 19 ha pour des activités économiques et 15 ha pour de l'habitat (60 ha à répartir entre les communes d'Ablis, de Saint-Arnoult-en-Yvelines, des Essarts-le-Roi et du Perray-en-Yvelines). La consommation prévue par le projet de PLU est également en contradiction avec le potentiel d'extension du SCoT, alors même que celui-ci devrait ne plus faire référence compte tenu de son ancienneté.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- reprendre finement le calcul de la consommation d'espace projetée en y incluant l'ensemble des secteurs reclassés en zone urbaine ou à urbaniser ;
- reconsidérer sensiblement à la baisse la consommation ainsi prévue afin d'inscrire le projet de PLU dans la trajectoire de l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à l'échéance de 2050.

3.2. La biodiversité

Le PADD affiche comme objectif de « veiller au maintien de la biodiversité » (axe 5) en « préservant et restaurant les continuités écologiques du territoire » (axe 3). L'ancienne voie ferrée, identifiée comme un espace natu-

rel sensible (ENS) et formant une coulée verte, est classée en zone N et repérée dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue ». De plus, tous les boisements sont aussi classés en zone N. Le dossier indique que le classement en espace boisé classé (EBC) ne concerne pas les massifs d'un seul tenant dont la superficie est supérieure à 4 ha car ils sont soumis au régime forestier et que toute opération de défrichement implique une autorisation. L'Autorité environnementale ne partage pas cette analyse et estime qu'ils devraient également être classés en EBC.

La présentation de l'état initial identifie les continuités écologiques du schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Le PLU doit décliner plus finement les continuités écologiques sur son territoire, notamment au niveau des OAP sectorielles en extension de l'enveloppe urbaine et analyser leurs incidences potentielles sur les continuités écologiques et la biodiversité. Aucun inventaire n'est réalisé sur ces périmètres afin de caractériser leurs fonctionnalités écologiques. Or, l'Autorité environnementale rappelle qu'une OAP est un secteur de projet et que l'évaluation environnementale doit être rigoureuse et présenter un état initial précis afin de dérouler la séquence éviter, réduire, compenser.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- classer tous les massifs boisés en EBC ;
- compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement en réalisant un diagnostic faune/flore de terrain sur chaque secteur de projet (OAP notamment) ;
- approfondir l'analyse des incidences du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels afin de proposer des mesures ERC adaptées aux caractéristiques des sites.

3.3. La santé

■ Nuisances sonores



Figure 18: Carte des principaux axes routiers de la commune d'Ablis (RP, p. 64)

L'autoroute A11 est classée en catégorie 1 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre (catégorie la plus bruyante), tout comme la partie nord de la RN10, sa partie sud étant classée en catégorie 2 tout comme la RN191.

Les secteurs des OAP 9A et 9B, de l'Oreille et de l'OAP 10 « La grosse Pierre » sont particulièrement exposés aux nuisances sonores dues aux axes routiers bruyants. Cet enjeu est d'autant plus important qu'il est prévu la création de 234 logements sur ces secteurs.

Le dossier ne fournit pas de mesures des intensités sonores sur ces secteurs et ne permet pas ainsi de caractériser finement les nuisances auxquelles seront soumis les futurs habitants.

Les mesures de réduction proposées consistent à définir les zones d'implantation de l'habitat hors de la zone non aedificandi (zone inconstructible de part et d'autre des axes routiers en application de leur classement sonore) et de mettre en place une lisière végétale entre la zone d'habitat et les axes routiers. L'Autorité environnementale souligne que l'efficacité de ces mesures, dont la première est une obligation réglementaire, n'est pas démontrée. Par ailleurs, même si le respect de la réglementation sur le bruit s'apprécie au stade du projet, le PLU, par les règles qu'il pose et les éventuelles dispositions de réduction à la source ou de protection phonique qu'il peut prévoir au-delà du respect des normes d'isolation des façades, doit permettre la réalisation de projets dans des conditions n'affectant pas de manière importante la santé humaine. En l'état des informations dont dispose l'Autorité environnementale, le projet de PLU ne pose pas, par ses règles, des conditions suffisantes en matière de pollutions phoniques pour que les opérations envisagées n'aient pas des conséquences notables sur la santé humaine.

L'Autorité environnementale rappelle que le respect des valeurs réglementaires ne signifie pas l'absence d'incidence de la pollution sonore sur la santé humaine. L'évaluation environnementale doit analyser, compte tenu des projets envisagés, les conséquences de ceux-ci sur les populations existantes et à venir notamment en prenant pour références les valeurs retenues par l'organisation mondiale de la santé pour caractériser les effets néfastes du bruit sur la santé.

(11) L'Autorité environnementale recommande de revoir le projet de révision du PLU pour évaluer les incidences négatives sur la santé humaine de la pollution sonore et prévoir des dispositions d'aménagement respectueuses de la santé des futurs occupants, notamment en intégrant les valeurs retenues par l'OMS au-dessus desquelles le bruit est considéré comme ayant un impact néfaste sur la santé.

■ Qualité de l'air

Le dossier fournit les valeurs relevées pour la commune, pour l'année 2018, mais sans citer les valeurs à ne pas dépasser, ce qui ne permet pas de rendre compte de la qualité de l'air. De plus, les valeurs sont données à l'échelle du territoire communal et pas des OAP en extension et ne sont pas fournies dans la même unité que les valeurs de référence, ce qui ne permet pas une comparaison.

L'Autorité environnementale rappelle que l'OMS a défini les valeurs au-delà desquelles la santé est altérée par la pollution atmosphérique. Ces valeurs sont, en moyenne annuelle : 15 µg/m³ pour les PM₁₀, 5 µg/m³ pour les PM_{2,5}, 10 µg/m³ pour le NO₂, 40 µg/m³ pour le SO₂ et 4 mg/m³ pour le CO₂.

Les OAP auraient dû selon l'Autorité environnementale être plus prescriptives et prévoir des dispositions spécifiques telles que la position des prises d'air pour le système de ventilation des nouveaux équipements, ou la multi-exposition des nouveaux logements.

L'absence de mesures prévues, hormis le développement de l'offre des transports en commun et des modes doux, conduit à augmenter les risques pour la santé liés à l'exposition aux polluants atmosphériques de populations supplémentaires, notamment dans les secteurs où la réalisation de logements est programmée.

(12) L'Autorité environnementale recommande de préciser et renforcer la portée prescriptive des dispositions prévues par le projet de PLU pour éviter ou réduire significativement les risques sanitaires liés aux niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, par référence aux valeurs établies par l'OMS, et de démontrer leur efficacité attendue.

3.4. Les mobilités

■ Trafic routier

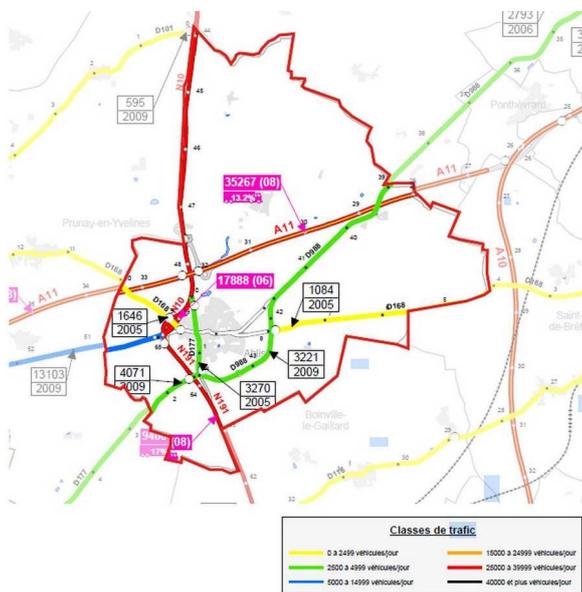


Figure 19: Carte du trafic sur les axes routiers national et départemental de la commune d'Ablis (RP, p. 65)

(13) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le trafic routier actuel et projeté en tenant compte des projets urbains susceptibles d'être autorisés par le PLU révisé.

Le diagnostic mentionne que « le trafic routier sur ces axes principaux – autoroute A11 et les deux routes nationales RN10 et RN191- et sur les routes convergentes peut être conséquent » (RP, p. 28), avec des trafics journaliers compris entre 25 000 et 39 999 véhicules sur la RN191 et la RN10 notamment.

Le projet de PLU prévoit l'accueil de 600 nouveaux habitants, ce qui va forcément engendrer une hausse du trafic, sans pour autant que cette hausse soit estimée dans le dossier.

Si le dossier présente l'état du trafic routier en 2021 (cf. carte), il n'évalue pas les incidences des projets d'urbanisation autorisés par le projet de PLU, notamment sur le trafic routier.

■ Déplacements automobiles et mobilités alternatives à la voiture individuelle

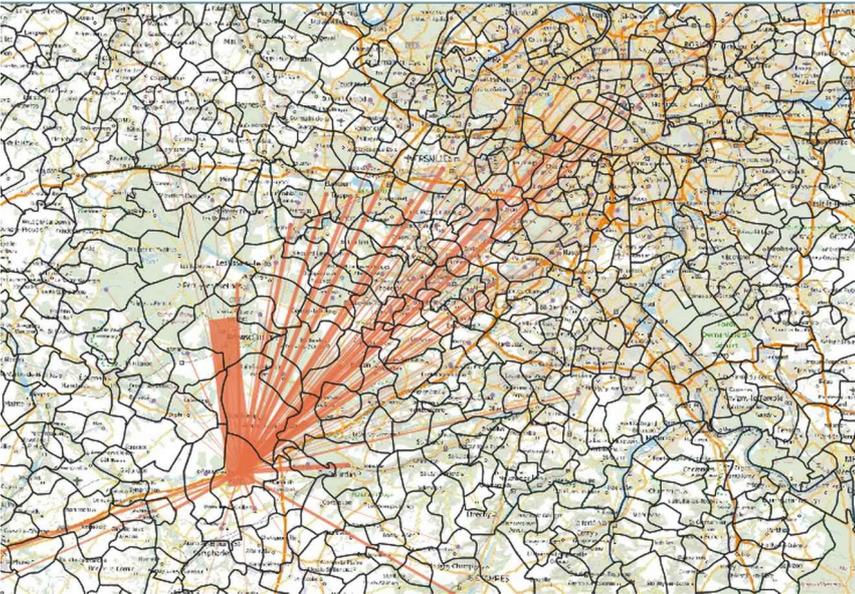


Figure 20: Flux sortant journalier Source; p. 26 Rapport de présentation

Selon le dossier, « les actifs résidant à Ablis travaillent en grande partie du côté Île-de-France, vers Rambouillet en premier lieu, dans les Yvelines, mais aussi dans l'agglomération parisienne. Certains actifs vont également travailler du côté de Chartres » (Figure 20). Les actifs travaillant à Ablis viennent surtout d'Eure-et-Loir, de l'agglomération chartraine, mais également du secteur d'Auneau et d'Epervon. Du côté des Yvelines, les actifs venant travailler dans la commune résident dans les bassins de vie voisins de Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines ».

Ces sont 77,4 % de la population qui utilisent ainsi son véhicule pour aller au travail pour seulement 15 % des actifs de la commune ayant recours aux transports en commun (p. 27 du Rapport de présentation). L'Autorité environnementale observe en premier lieu que seuls les déplacements des actifs sont analysés, à l'exclusion des déplacements répondant à d'autres motifs. Elle estime par ailleurs qu'il convient de restituer le projet dans toute la chaîne de déplacement des modes actifs et dans le contexte global de la desserte en transports en commun du territoire, en détaillant et, si nécessaire, en renforçant les conditions d'utilisation des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations du quotidien.

(14) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse des déplacements afin qu'elle porte sur l'ensemble des motifs de mobilités ;
- détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations quotidiennes.

Le règlement écrit (p.29 et 30) fixe les règles suivantes pour le stationnement automobile, indépendamment des zones : deux places de stationnement par logement créé pour de l'habitat individuel (quelle que soit la taille du logement), deux places de stationnement par logement auxquelles s'ajoute une place visiteur par tranche de cinq logements créés pour l'habitat collectif ; absence d'obligation pour le stationnement vélo. Au total sur le territoire communal, 946 places de stationnement pour les automobiles sont disponibles et 27 pour les vélos.

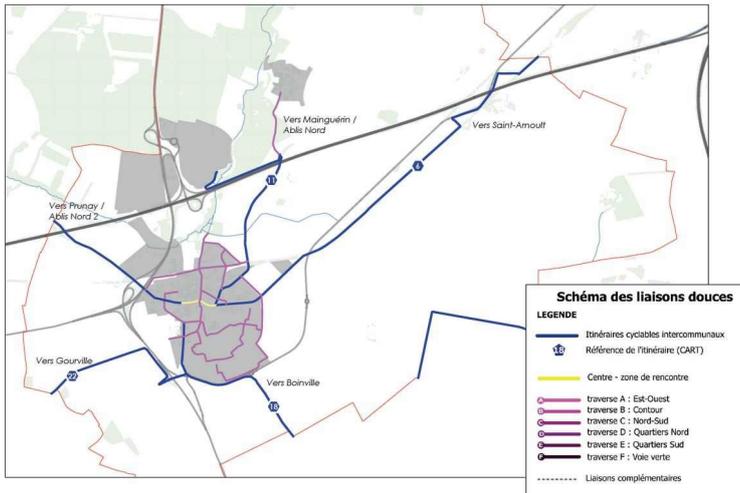


Figure 21: Carte des mobilités actives de la commune d'Ablis (OAP p. 64)

L'ambition du PADD est de « favoriser les mobilités actives » (axe 5.1), en créant un maillage permettant de relier le bourg aux différents hameaux et zones d'activités.

Une OAP thématique « les mobilités actives » est d'ailleurs créée. Elle affiche comme l'une de ses orientations « d'offrir des commodités telles que des garages à vélo » (OAP, P.70).

Sept emplacements réservés, sur les onze prévus au PLU, sont également envisagés pour le développement des axes de mobilité actives, notamment pour augmenter les voies cyclables.

L'Autorité environnementale relève que cette volonté n'a pas été traduite dans le règlement par une obligation de réalisation des parkings vélos, ce qui ne traduit pas la volonté d'encourager le développement des mobilités actives.

(15) L'Autorité environnementale recommande de revoir les normes de stationnement automobile au sein des constructions de logements, afin notamment de les adapter en fonction de la taille du logement, et de prévoir des parkings pour les vélos afin de favoriser les mobilités actives.

4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme d'Ablis envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 15 mai 2024

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de joindre le bilan de la concertation et de présenter dans quelle mesure et de quelle manière les contributions des participants à la concertation ont été prises en compte dans la révision du projet de PLU.....14
- (2) L'Autorité environnementale recommande de corriger les incohérences du dossier.....14
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur les secteurs qui changeront de destination.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de doter l'ensemble des indicateurs de suivi du PLU de valeurs cibles et définir des mesures correctives à mettre en œuvre en cas de non atteinte des objectifs pour les différents indicateurs de suivi.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande De compléter le résumé non technique, avec notamment des illustrations, de manière à ce que le lecteur puisse appréhender les enjeux du projet de PLU ainsi que l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale ; et d'en faire un document distinct du rapport de présentation pour en faciliter son accès.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande De mettre en cohérence les prescriptions des OAP avec les informations contenues dans le rapport de présentation, notamment les surfaces dédiées à de l'habitat.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec :
- le schéma directeur de la région d'Île-de-France en vigueur ; - le PCAET de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, notamment avec les dispositions rappelées en annexe du présent avis.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter les solutions de substitution raisonnables à celle retenue par le projet de PLU ainsi que l'analyse comparative de leurs incidences sur l'environnement et la santé ; - reconsidérer le choix d'un taux de croissance démographique en rupture avec les tendances constatées ; - définir une stratégie pour réduire très sensiblement le nombre de logements vacants ; - réduire ainsi le nombre de logements prévus en extension et donc la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers projetée sur la base d'une hypothèse de croissance plus réaliste et d'une mobilisation ambitieuse des logements vacants.....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - reprendre finement le calcul de la consommation d'espace projetée en y incluant l'ensemble des secteurs reclassés en zone urbaine ou à urbaniser ; - reconsidérer sensiblement à la baisse la consommation ainsi prévue afin d'inscrire le projet de PLU dans la trajectoire de l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à l'échéance de 2050.....17
- (10) L'Autorité environnementale recommande De : - classer tous les massifs boisés en EBC ; - compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement en réalisant un diagnostic faune/flore de terrain sur chaque secteur de projet (OAP notamment) ; - approfondir l'analyse des incidences du PLU sur

la biodiversité et les milieux naturels afin de proposer des mesures ERC adaptées aux caractéristiques des sites.....18

(11) L'Autorité environnementale recommande de revoir le projet de révision du PLU pour évaluer les incidences négatives sur la santé humaine de la pollution sonore et prévoir des dispositions d'aménagement respectueuses de la santé des futurs occupants, notamment en intégrant les valeurs retenues par l'OMS au-dessus desquelles le bruit est considéré comme ayant un impact néfaste sur la santé.....19

(12) L'Autorité environnementale recommande de préciser et renforcer la portée prescriptive des dispositions prévues par le projet de PLU pour éviter ou réduire significativement les risques sanitaires liés aux niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, par référence aux valeurs établies par l'OMS, et de démontrer leur efficacité attendue.....19

(13) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le trafic routier actuel et projeté en tenant compte des projets urbains susceptibles d'être autorisés par le PLU révisé.....20

(14) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse des déplacements afin qu'elle porte sur l'ensemble des motifs de mobilités ; - détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations quotidiennes.....21

(15) L'Autorité environnementale recommande De revoir les normes de stationnement automobile au sein des constructions de logements, afin notamment de les adapter en fonction de la taille du logement, et de prévoir des parkings pour les vélos afin de favoriser les mobilités actives.....22

Dispositions du PCAET de Rambouillet Territoires avec lesquelles la compatibilité du PLU doit être démontrée.

AXE 1 Pour une mobilité moins polluante

- Renforcer l'offre de transports en commun
- Établir un plan de déploiement de circulation douce sur les voies d'intérêt communautaire
- Encourager les trajets entre domicile et écoles par des trajets vélo et piétons sécurisés
- Développer l'usage du vélo à usage de loisir et de tourisme sur le territoire

AXE 2 Pour des logements performants et un urbanisme résilient

- Faire évoluer les Plans Locaux d'Urbanisme pour y intégrer les critères climat, air et énergie en particulier favoriser les énergies renouvelables

AXE 5 pour une activité économique résiliente et bas carbone

- Encourager les prescriptions environnementales sur les zones d'activité
- favoriser le développement d'activités économiques en accord avec les enjeux climat air énergie produire de l'énergie renouvelable

AXE 7 déployer une politique ambitieuse d'adaptation au changement climatique

- protéger les captages
- lutter contre les inondations
- massifier la récupération d'eau de pluie