

Thierry NOËL

Commissaire enquêteur

tncommissaireenqueteur@gmail.com

Dossier n°E24000015/78

Enquête publique conjointe

Révision du Plan Local d'Urbanisme

et création du Périmètre délimité des abords de

l'église et de l'ancienne abbaye

de la commune d'Ablis (Yvelines)



Conclusions motivées

Conclusions motivées relatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Ablis

1 - L'objectif de l'enquête

L'enquête publique faisant l'objet des présentes conclusions avait pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ablis.

2 - La concertation

À Ablis, la concertation a pris les formes souhaitables pour un projet de cette nature et de cette importance. Le maître d'ouvrage, multipliant les initiatives suscitant les échanges sur son projet, a paru soucieux de la vitalité et de la qualité du débat public.

Nous avons pu prendre acte :

- de l'organisation de réunions publiques à chaque étape de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme et de la publication de comptes-rendus ;
- de la réalisation d'une exposition publique rendant immédiatement perceptibles les éléments du PLU révisé ;
- de l'organisation de diverses réunions et d'entretiens thématiques ;
- d'échanges avec les agriculteurs à propos de leurs besoins actuels, des perspectives d'évolution de leur activité et, le cas échéant, de réaffectation de leurs bâtiments d'exploitation ;

Toutefois, le maître d'ouvrage aurait pu davantage :

- réunir les propriétaires de parcelles incluses dans les zones A et N afin de débattre avec eux des limites de la constructibilité les concernant ;
- informer le public sur les exigences de la loi rappelées par les services de l'État, sur les prescriptions du SDRIF, du SCoT... et mieux expliquer en quoi elles limitent ses marges de manœuvre ;
- se montrer plus pédagogue sur le logement social, thème tabou s'il en est. Pourquoi la mixité sociale, à Ablis comme ailleurs ? Combien de logements locatifs sociaux pour garantir la diversité sociologique et favoriser les parcours résidentiels ? À qui de tels logements sont-ils dévolus ? Où les implanter ? Quand ? À quel rythme ?

L'enquête publique a montré les vertus du débat public préalable à l'élaboration d'un projet de cette envergure. Compte tenu des moyens qu'elle a mis en œuvre, on ne saurait faire grief à la commune de la relative désaffection du public pour la concertation.

3 - L'information du public sur l'enquête publique

L'information du public sur les conditions d'organisation de l'enquête a été assurée par tous les moyens à la disposition de la ville : presse départementale, magazine municipal, affichage, site internet de la ville.

4 - Le dossier d'enquête publique

Au premier abord plaisant à feuilleter, le dossier présenté à l'enquête publique s'est révélé incomplet, superficiel, en divers points obsolète (données démographiques et économiques datées) et imprécis. Manquait de surcroît de nombreuses pièces requises, parmi lesquelles un document de synthèse bien identifié, facilement accessible au public, qui aurait permis à celui-ci de cerner les enjeux et les moyens mis au service des objectifs de la ville, en quelques feuillets et quelques résumés non techniques.

Le bureau d'études a fait le choix de ne pas actualiser les données qu'il a collectées dès l'origine de sa mission, à partir desquelles sont élaborés les seuils et stratégies de développement économique et urbain de la Ville. Il en résulte des critiques fondées des services de l'État dans les Yvelines et de la MRAe sur le nombre de logements attendu et les espaces agricoles mobilisables. Il s'ensuivra très probablement l'obligation pour la commune de revoir, avant son l'approbation, un certain nombre de dispositions de son projet, afin d'éviter d'éventuels contentieux à venir.

5 - Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique relative à la création du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ablis qui fait l'objet du présent rapport s'est déroulée en mairie d'Ablis du 11 juin au 13 juillet 2024. Elle a donné lieu à 4 permanences, qui se sont tenues le mardi 11 juin 2024 de 10 h à 13 h, le samedi 15 juin 2024 de 9 h à 12 h, le jeudi 11 juillet 2024 de 17 h à 20 h, le samedi 13 juillet 2024 de 9 h à 12 h. Deux permanences le samedi matin et une en soirée n'ont pas suffi à mobiliser le public attendu.

L'enquête publique, bien annoncée par la municipalité, s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles, au bénéfice d'un public venu essentiellement se renseigner sur le devenir de leurs parcelles privatives. Signe des temps peut-être, peu nombreux furent les Ablisiens à s'être souciés à cette occasion du développement et de l'aménagement durable de leur commune.

Les 12 observations du public, orales ou déposées dans les registres mis à sa disposition, ont toutes été examinées et ont fait l'objet de réponses individualisées.

Quelques dossiers, parfois denses, parfois présentés par des avocats, ont été adressés au commissaire enquêteur qui a consacré le temps nécessaire à leur examen approfondi et à des visites sur site destinées à vérifier le bien fondé des demandes présentées.

À noter que l'opposition municipale a présenté ses observations lors de la dernière heure de l'enquête publique. Ses remarques critiques n'ont, hélas, été assorties d'aucune proposition susceptible d'amender ou d'enrichir le projet de PLU.

6 - Le projet et ses effets

Le zonage et les règlements

Au terme de cette enquête, il apparaît que la proposition de zonage pourrait être modifiée au bénéfice des zones A et N si le périmètre des OAP en extension venait à évoluer. Quelques corrections ou dispositions complémentaires relatives aux zones A, Ap et N pourraient être utilement intégrées au règlement.

Les effets du projet sur l'habitat, les services et équipements publics

Soucieuse de se mettre en conformité avec la loi SRU, la municipalité d'Ablis assume la perspective d'un accroissement et d'une diversification de sa population, à la fois dans le cadre d'une extension urbaine et en renouvellement. Cependant, le dossier ne présente pas d'échéancier et le nombre de logements attendus présenté dans le projet doit être revu.

La ville d'Ablis attire l'attention à juste titre sur les conséquences de l'absence d'une gare et sur la faiblesse du réseau de transports en commun sur son territoire, qui rend indispensable le recours à la voiture individuelle que le législateur, par ailleurs, s'efforce de bannir. Les caractéristiques rurales de cette commune beauceronne ne semblent pas avoir été pleinement appréciées, tant par les services de l'État que par la MRAe, qui formulent.

Le projet de PLU permet d'envisager un accroissement significatif de la population d'Ablis à moyen terme. Or le dossier ne montre pas que la commune a mesuré en parallèle la nécessité de l'évolution de la capacité d'accueil de ses équipements publics, les équipements existants étant réputés proche de la saturation. Le dossier ne dit pas ce que l'accroissement de la population rendra nécessaire, souhaitable, possible. La question de la construction et de la localisation d'un collège à moyen terme n'est pas clairement abordée, aucun emplacement n'est formellement réservé à cette fin.

Les effets du projet sur l'environnement

Le bureau d'études chargé du dossier a élaboré une très maigre partition sur le volet environnemental du PLU. L'environnement naturel d'Ablis, qu'il soit floristique ou faunistique, n'est pas inventorié, les enjeux environnementaux peu décrits. Les mesures susceptibles d'influer positivement sur la santé publique manquent. Les effets sur l'environnement des OAP sont qualifiés de positifs, négatifs ou neutres sans autre forme d'analyse. Cependant, il ne semble pas exister d'atteintes à l'environnement susceptibles de faire l'objet de mesures compensatoires.

Le zonage d'assainissement

Le sous-dossier « assainissement » incorporé par le bureau d'études au dossier présenté à l'enquête publique n'est pas digne de ce nom.

Interpellée sur ce point en cours d'enquête publique, la municipalité a produit les documents attendus avant la rédaction du présent rapport, en précisant que le syndicat compétent avait entrepris la révision du zonage d'assainissement.

7 - La compatibilité du projet

Ce point constitue une difficulté particulière pour l'élaboration du PLU d'Ablis :

- le SDRIF-e, en cours d'approbation (au lendemain de l'avis favorable de la commission d'enquête et à la veille de la saisine du Conseil d'État) est appelé à succéder à court terme au SDRIF en vigueur.
- Le SCoT Sud-Yvelines est lui-même en révision, à une échéance plus lointaine. Il semble raisonnable de ne pas prendre en considération les dispositions en vigueur dans ce document qui ne sont plus compatibles avec celles du SDRIF-e.

SDRIF ou SDRIF-e ? Les préconisations de la DDT 78 et de la MRAe sont contradictoires.

Compte tenu d'une incertitude juridique évoquée au cours de l'enquête sur la date d'entrée en vigueur du SDRIF-e par rapport à la date d'approbation du PLU, une consultation juridique pourrait être pertinente. Cette consultation pourra recommander, le cas échéant, de différer l'approbation de ce projet de PLU jusqu'à ce que le nouveau SDRIF soit opposable. Ce laps de temps permettra d'ajuster le projet aux contraintes et exigences du SDRIF-e et à la levée des réserves formulées par la DDT 78 et aux observations de la MRAe. La ville ferait ainsi l'économie d'un éventuel recours.

En l'état actuel de l'élaboration des documents d'urbanisme régional et local, je recommande de prendre en considération les dispositions du SDRIF-e bientôt applicable, afin de ne pas prendre le risque de devoir modifier le PLU aussitôt après son entrée en vigueur.

En résumé :

Malgré une présentation flatteuse, le projet de PLU présenté par la ville d'Ablis à l'enquête publique s'est avéré indigent sur le plan du diagnostic territorial. De surcroît, il fonde les perspectives de consommation d'espaces et l'étude des besoins de la commune en matière de logements sur des bases erronées et obsolètes qui affectent la crédibilité du projet.

La commune a pris conscience des carences et des faiblesses de son projet, qu'elle doit à la « légèreté » du bureau d'études qu'elle a missionné pour nourrir sa réflexion et qu'elle n'était pas en mesure de contrôler.

In fine, la nature des débats qui ont eu lieu au cours de l'enquête - enrichis pas des visites sur sites - ainsi que l'engagement pris par la commune :

- de mettre à jour des données démographiques et socio-économiques qui fondent ses projections pour l'avenir ;

- de prendre en compte les dispositions du SDRIF-e ;
- d'incorporer dans le dossier soumis à l'approbation du conseil municipal certaines corrections et modifications formulées par la DDT 78, la MRAe et les personnes publiques associées et le public,
- de lever les réserves formulées par les services de l'État et la CDPENAF, ou d'explicitier les raisons pour lesquelles il a été choisi de ne pas y donner suite ;

me conduisent à émettre un **avis favorable** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Ablis.

Cet avis est émis **sous réserve** d'incorporer dans le dossier soumis à l'approbation du conseil municipal les documents manquants, et notamment : une notice technique simplifiée, le bilan de la concertation, les plans des réseaux d'assainissement complétés et mis à jour, le plan de prévention des risques.

Cet avis est assorti de 2 recommandations :

- Dans un souci de sobriété foncière, **je recommande** à la municipalité de s'interroger sur le périmètre, le contenu et la densité de chacun de ses projets d'extension urbaine avant de soumettre ce projet de PLU à l'approbation du conseil municipal.
- **Je recommande** que la largeur de l'espace tampon entre les habitations et les zones de culture soumises à des traitements phytosanitaires néfastes pour la santé humaine soit établie au maximum de ce que la loi autorise.

Fait à Longpont-sur-Orge le 11 août 2024

Thierry NOËL

Commissaire enquêteur

Conclusions motivées relatives au périmètre de protection de l'église et de l'ancienne abbaye d'Ablis

1 - L'objectif de l'enquête publique

L'enquête publique faisant l'objet des présentes conclusions avait pour objet la révision du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Saint Pierre-Saint Paul et de l'ancienne abbaye (Prieuré Saint Epain-Saint Blaise), monuments historiques inscrits de la commune d'Ablis.

Justification du projet

Un périmètre de protection a pour objet la préservation raisonnée des abords d'un monument historique. Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un bâtiment de ce type, il ne peut faire l'objet d'aucune modification de nature à en modifier l'aspect sans un accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier juge en dernier ressort le caractère « menaçant » d'un projet de construction pour l'intégrité du monument protégé.

L'Architecte des Bâtiments de France et la municipalité ont estimé ensemble que le périmètre de protection actuel (un rayon de 500 mètres par rapport à l'église d'une part, par rapport au prieuré d'autre part) n'était pas le plus pertinent, car de nombreuses constructions inscrites dans ce périmètre n'étaient pas visibles des monuments, et réciproquement.

C'est la raison pour laquelle a été soumise à enquête publique la proposition consistant à ne maintenir dans le périmètre de protection que les bâtiments ayant le caractère de visibilité réciproque et qui bénéficient d'un lien historique ou patrimonial avec les monuments.

2 - Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée en mairie d'Ablis du 11 juin au 13 juillet 2024. Elle a donné lieu à 4 permanences, qui se sont tenues le mardi 11 juin 2024 de 10 h à 13 h, le samedi 15 juin 2024 de 9 h à 12 h, le jeudi 11 juillet 2024 de 17 h à 20 h, le samedi 13 juillet 2024 de 9 h à 12 h.

À noter que le 16 juillet 2024 m'a été transmis par la ville d'Ablis un document émanant de l'UDAP des Yvelines s'interrogeant sur la consultation des propriétaires des monuments historiques concernés par cette procédure. Cette correspondance m'étant parvenue **après la clôture de l'enquête**, aucune suite n'y a été donnée.

3 - Le débat

Sur le principe

Cette proposition n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de la population.

Sur la détermination du périmètre

2 élus municipaux ont jugé le périmètre proposé non satisfaisant. Ils ont proposé de l'étendre rue Pierre Trouvé, jusqu'à « La Parisienne ». Après débat et visualisation du site, cette option n'a pas été retenue.

4 - Les effets du projet sur l'environnement

La modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Saint Pierre-Saint Paul et de l'ancienne abbaye (Prieuré Saint Epain-Saint Blaise) ne semble avoir aucun effet négatif sur l'environnement.

5 - Conclusion

Considérant que la réduction du périmètre de protection de l'église d'Ablis n'est susceptible d'entraîner aucune conséquence en matière d'environnement et de préservation du bâti ancien du village, j'émet un **avis favorable** à la restriction du périmètre de protection de l'église d'Ablis selon les critères proposés.

Je recommande à la commune d'annexer au dossier un plan de délimitation à une échelle permettant une bonne visualisation des parcelles incluses dans le périmètre, et d'y faire apparaître clairement les cônes de vue qui ont été retenus.

Fait à Longpont-sur-Orge le 11 août 2024

Thierry NOËL

Commissaire enquêteur

Thierry NOËL

Commissaire enquêteur

tncommissaireenqueteur@gmail.com

Dossier n°E24000015/78

Enquête publique conjointe

Révision du Plan Local d'Urbanisme

et création du Périmètre délimité des abords de

l'église et de l'ancienne abbaye

de la commune d'Ablis (Yvelines)



Rapport d'enquête

Sommaire

I – Introduction	6
I – 1 – Les règles de l'enquête publique	6
I – 1 – 1 – Généralités	6
I – 1 – 2 – Le commissaire enquêteur	6
I – 1 – 3 – La procédure	7
I – 2 – Le cadre juridique des enquêtes sur les PLU	8
I – 3 – L'organisation des enquêtes conjointes	10
I – 3 – 1 – La désignation du commissaire enquêteur	10
I – 3 – 2 – La prescription des enquêtes	10
I – 3 – 3 – La publicité des enquêtes	10
I – 3 – 4 – Le calendrier des enquêtes	12
I – 3 – 5 – La composition des dossiers d'enquête soumis au public	12
I – 3 – 6 – Le registre d'enquête	14
II – Le contexte local : état des lieux	15
II – 1 – Institutions	15
II – 2 – Situation géographique	15
II – 3 – Dessertes routières	16
II – 4 – Organisation du territoire et consommation d'espace	16
II – 5 – Population	17
II – 6 – Habitat	18
II – 7 – Équipements publics	19
II – 8 – Activités économiques et emploi	19
II – 8 – 1 – L'emploi	19
II – 8 – 2 – L'agriculture	20
II – 8 – 3 – Commerces, artisanat et services	20
II – 9 – Déplacements	20
II – 9 – 3 – Déplacements domicile - travail	20
II – 9 – 1 – Transports en commun	21
II – 9 – 4 – Stationnement	21
II – 9 – 2 – Circulations douces	22
II – 10 – Le patrimoine d'Ablis	22
II – 10 – 1 – Les sites inscrits, les sites classés	22
II – 10 – 2 – Les édifices remarquables d'Ablis	22
II – 10 – 3 – La protection des abords des monuments historiques d'Ablis	23
II – 11 – Sols et sous-sols	24
II – 11 – 1 – Géologie	24
II – 11 – 2 – Hydrographie	24
II – 11 – 3 – La forêt	24
II – 11 – 4 – Les zones Natura 2000 et les ZNIEFF	25
II – 11 – 5 – Les zones humides	25
II – 11 – 6 – Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)	26
II – 11 – 7 – Les lisières des massifs boisés de 100 hectares et plus	27
II – 11 – 8 – La Trame Verte et Bleue (TVB)	27

II – 12 – Exposition aux risques	29
II – 12 – 1 – Exposition aux risques naturels	29
II – 12 – 2 – Exposition aux risques technologiques et industriels	30
II – 13 – Qualité de l'air	31
II – 14 – Nuisances sonores	31
II – 14 – Le rayonnement électromagnétique	31
II – 15 – Pollution des sols	31
II – 16 – Eau et assainissement	32
II – 16 – 1 – Eau potable	32
II – 16 – 2 – Eaux usées	32
II – 17 – Les déchets	33
II – 18 – Les énergies renouvelables	34
III - La révision du Plan Local d'Urbanisme	35
III – 1 – Les objectifs de la révision du PLU d'Ablis	35
III – 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : synthèse des orientations municipales	36
III - 3 - Les préconisations de la municipalité d'Ablis	39
III – 3 – 1 – Consommation d'espace, capacité de densification	39
III – 3 – 2 – Logement	40
III – 3 – 3 – Cadre de vie et patrimoine	40
III – 3 – 4 – Le périmètre de protection de l'église et de l'abbaye	41
III – 3 – 5 – Équipements et services publics	43
III – 3 – 6 – Activité économique	44
III – 3 – 7 – Circulations et stationnement	44
III – 3 – 8 – Énergies renouvelables	46
III – 4 – Le zonage	47
III – 4 – 1 – L'évolution du zonage en superficie	47
III – 4 – 2 – Les emplacements réservés	48
III – 5 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	49
III – 5 – 1 – Les 3 OAP thématiques	49
III – 5 – 2 – Les OAP sectorielles	51
III – 6 – Les servitudes d'utilité publique	58
III – 6 – 1 – Qu'est-ce qu'une servitude d'utilité publique ?	58
III – 6 – 2 – Quelles sont ces servitudes ?	58
III - 7 - Les effets du projet sur l'environnement	59
III – 7 – 1 – Le paysage	59
III – 7 – 2 – Le patrimoine	59
III – 7 – 3 – Les espaces paysagés à protéger (EPP)	59
III – 7 – 4 – Les espaces boisés	59
III – 7 – 5 – Les lisières et les sites urbains constitués	60
III – 7 – 6 – La trame verte	60
III – 7 – 7 – L'agriculture	60
III – 7 – 8 – La trame bleue, les zones humides et inondables	61
III – 7 – 9 – La qualité de l'eau	61
III – 7 – 10 – L'assainissement	61
III – 7 – 11 – L'exposition aux risques	62
III – 7 – 12 – La qualité de l'air	62
III – 7 – 13 – Le bruit	63
III – 7 – 14 – Les déplacements	63

III – 7 – 15 – Les énergies	63
III – 7 – 16 – Les déchets	63
III – 8 – Les documents de référence du PLU	64
III – 8 – 1 – Le Schéma Directeur d'Île-de-France	64
III – 8 – 2 – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud-Yvelines	65
III – 8 – 3 – Le PLHI de Rambouillet Territoires	67
III – 8 – 4 – Le SDAGE Seine-Normandie	67
III – 8 – 5 – Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	69
III – 8 – 6 – Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)	70
III – 8 – 7 – Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France (PPA)	70
III – 8 – 8 – Le Schéma Régional Éolien (SRE)	70
III – 8 – 9 – Le PCAET	71
III – 8 – 10 – Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets	72
III – 8 – 11 – Le Plan des mobilités en Île-de-France	73
III – 8 – 12 – Le Plan Local de déplacements (PLD)	73
III – 8 – 13 – Le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains	73
III – 8 – 14 – Le Plan de Prévention des Risques d'inondation	74
III – 8 – 15 – Le SDADEY	74
IV - Le débat public	76
IV – 1 – L'information et la concertation en amont des enquêtes publiques	76
IV – 1 – 1 – La concertation	76
IV – 1 – 2 – Le bilan de la concertation	77
IV – 2 – Les observations du public durant l'enquête	78
V – Les avis de l'État, de la MRAe et des personnes publiques associées	92
V – 1 – La synthèse des avis des services de l'État	92
V – 1 – 1 – Les réserves à lever	92
V – 1 – 2 – Les remarques à prendre en compte	97
V – 1 – 3 – Mises à jour et erreurs à rectifier	104
V – 2 – L'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	106
V – 3 – L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	110
V – 4 – L'avis du Conseil régional d'Île-de-France	123
V – 5 – L'avis du Conseil départemental des Yvelines	123
V – 6 – L'avis de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires (CART)	125
V – 7 – L'avis de la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France	126
V – 8 – L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Versailles-Yvelines	128
V – 9 – L'avis du Syndicat de l'eau et de l'assainissement du Sud Yvelines (SEASY)	128
V – 10 – L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Île-de-France	129
V – 11 – L'avis des communes limitrophes	130
V – 11 – 1 – La commune de Sonchamp	130
V – 11 – 2 – La commune de Prunay-en-Yvelines	130
V – 11 – L'avis des communes limitrophes	131
V – 11 – 1 – L'avis de la commune de Sonchamp	131
V – 11 – 1 – L'avis de la commune de Prunay-en-Yvelines	131
Annexes	132

I – Introduction

I – 1 – Les règles de l'enquête publique

I – 1 – 1 – Généralités

Une enquête publique a entre autres pour objet de permettre au public de disposer de tous les éléments nécessaires à sa bonne information et à la parfaite compréhension de la nature et des enjeux du projet soumis à son avis par l'autorité qui en a pris l'initiative.

Elle permet l'expression publique de toutes les opinions, les analyses effectuées et les avis exprimés contribuant à mettre en évidence les éventuels inconvénients générés par le projet, dans le but de les supprimer, de les réduire ou de les compenser dans toute la mesure du possible.

L'enquête publique s'attache tout particulièrement à analyser les décisions susceptibles d'avoir un impact non négligeable sur l'environnement, cette notion devant être entendue au sens le plus large.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont portées à la connaissance de l'autorité compétente, pour délibération.

I – 1 – 2 – Le commissaire enquêteur

Le lecteur du présent rapport doit avoir à l'esprit que le commissaire enquêteur chargé de la conduite de cette enquête est une personnalité désignée par le Tribunal Administratif, et non pas par le maître d'ouvrage du projet.

La loi précise que « *ne peuvent être désignées commissaires-enquêteurs (...) les personnes intéressées au projet à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête* », ce qui garantit leur neutralité vis-à-vis de toutes les parties concernées par le projet.

N'étant ni le défenseur ni le détracteur du projet, le commissaire enquêteur est en situation de diriger l'enquête publique librement et de formuler son avis de façon indépendante.

Il est du ressort du Tribunal Administratif, et non pas du commissaire enquêteur, qui n'est pas juriste, de se prononcer sur la légalité des pièces administratives soumises à son examen. En revanche, le commissaire enquêteur est dans son rôle lorsqu'il vérifie que la procédure réglementaire a été respectée.

S'agissant de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, un arrêt du Conseil d'État précise : « *Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au*

registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport son avis personnel, qu'il n'est pas tenu à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conforter nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête » .

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier qu'il a recensés et analysés, à partir des observations relevées dans les registres ou les courriers qui lui ont été adressés, en tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le commissaire enquêteur rend, *in fine*, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

I – 1 – 3 – La procédure

Suite à sa désignation par le Tribunal Administratif, le commissaire enquêteur prend l'attache de la municipalité pour :

- prendre connaissance du dossier et s'en faire remettre un exemplaire ;
- fixer d'un commun accord les dates de début et de fin d'enquête ;
- déterminer les modalités de publicité ;
- décider du nombre de permanences qui paraîtront nécessaires et suffisantes pour accueillir le public et recevoir ses observations ;
- arrêter les dates, heures et lieux de ces permanences.

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre autant que de besoin les auteurs du projet : le maire et ses représentants, les services administratifs et techniques compétents. Il reçoit au cours de ses permanences le public qui souhaite s'informer et exprimer son opinion sur la nature du projet et sur ses conséquences, ou formuler des propositions. Il peut rencontrer toute personne de son choix dont les connaissances ou la compétence permettent d'éclairer son avis. Toute personne intéressée peut lui adresser des courriers au siège de l'enquête.

À l'expiration du délai d'enquête, conformément au Code de l'environnement, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du ou des registres, le commissaire enquêteur effectue une synthèse des observations du public, qu'il transmet au responsable du projet sous la forme d'un procès-verbal. Ce dernier peut y répondre s'il le souhaite.

Dès lors, le commissaire enquêteur est en mesure :

- d'établir le rapport qui relate le déroulement de l'enquête,
- d'examiner au fond les observations recueillies,
- d'analyser le cas échéant les propositions et contre-propositions produites durant l'enquête,
- d'incorporer les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public,
- de formuler son avis personnel motivé.

Il est important de noter que l'avis personnel du commissaire enquêteur ne peut être que de 3 ordres :

- **favorable**, éventuellement assorti de recommandations (qui n'ont pas de caractère impératif),
- **favorable assorti de réserve(s)**, avec ou sans recommandations,
- **défavorable**.

Dans l'hypothèse où les réserves qui conditionnent l'avis favorable ne seraient pas levées, l'avis du commissaire enquêteur serait *ipso facto* réputé défavorable. Ceci impose au commissaire enquêteur de n'exprimer de réserves que si celles-ci sont susceptibles d'être levées.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête (délai qui peut être prolongé d'un commun accord), le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif compétent qui, après en avoir validé les conclusions, l'autorise à en adresser copie au maître d'ouvrage du projet.

Le responsable du projet peut dès lors prendre acte du rapport d'enquête. Précisons que l'autorité qui a prescrit l'enquête reste libre de passer outre l'avis du commissaire enquêteur.

Le rapport, les conclusions motivées et les annexes sont tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

I – 2 – Le cadre juridique des enquêtes sur les PLU

Le Code de l'urbanisme encadre les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme.

L'article R 151-1 :

- Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même ;
- Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

L'article R 151-2 expose :

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles, ou selon la dimension des constructions, ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

- la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- la délimitation des zones ;
- l'institution des zones urbaines ou des zones à urbaniser lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Article R 151-3 :

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences *Natura 2000* mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 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 le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et conformément à l'article L131-7 du Code de l'urbanisme, le PLU de La Celle Saint-Cloud doit être compatible avec le Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE.

Conformément à ces mêmes références, le PLU doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), les programmes d'équipements de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le Code de l'urbanisme prévoit que le PLU doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et du Programme Local de l'Habitat.

I – 3 – L'organisation des enquêtes conjointes

I – 3 – 1 – La désignation du commissaire enquêteur

Le tribunal administratif de Versailles a désigné M. Thierry NOËL en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique conjointe relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme d'une part, et à la modification du Périmètre délimité des abords de l'église et de l'ancienne abbaye d'Ablis d'autre part, par décision du 18 mars 2024.

Par la même décision, le Tribunal administratif de Versailles a désigné M. Christian LAMARCHE en qualité de commissaire enquêteur suppléant (voir document en annexe).

I – 3 – 2 – La prescription des enquêtes

Les enquêtes publiques conjointes ont été prescrites par l'arrêté municipal n°115/05/2024 daté du 16 mai 2024 signé par M. Jean-François SIRET, Maire d'Ablis..

I – 3 – 3 – La publicité des enquêtes

I – 3 – 3 – 1 – L'affichage



Des affiches en nombre suffisant et au format réglementaire ont été apposés en divers endroits de la ville.

I – 3 – 3 – 2 – Les annonces dans la presse

Commune d'ABLIS

Projet de plan local d'urbanisme et création du périmètre délimité des abords

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 115/05/2024 en date du 16 mai 2024, le maire d'Abilis a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur le PLU d'Abilis et la création du périmètre délimité des abords des monuments historiques (PDA).

A cet effet, M. Thierry NOËL a été désigné par la vice-présidente du Tribunal administratif comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera en mairie d'Abilis du 11 juin 2024 à 10h au 13 juillet 2024 à 12h 00.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie le 11 juin de 10 h 00 à 13 h 00, le 15 juin de 9 h 00 à 12 h 00, le 11 juillet de 17 h 00 à 20 h 00 et le 13 juillet de 9 h 00 à 12 h 00.

Le PLU est porté par la Commune d'Abilis (8, rue de la Mairie, 78660 Abilis). La création du PDA est portée par le préfet de région (Préfecture de Région, 5, rue Leblanc, 75015 Paris) représenté par la DRAC (UDAP, 7, rue des Réservoirs, 78000 Versailles).

Les observations sur le projet de PLU et l'instauration du PDA pourront être consignées sur le registre d'enquête en mairie d'Abilis, être adressées par écrit à l'attention de « Monsieur le Commissaire enquêteur – 8, rue de la Mairie, 78660 Abilis » ou encore transmettre ses observations et propositions à l'adresse mail suivante : enquetepublique@abilis.fr.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport d'enquête avec conclusions motivées sera mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture habituels de la Mairie, ainsi que sur le site www.abilis.fr pendant 1 an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Avis administratifs

7366119301 - AA

Commune d'ABLIS

Projet de plan local d'urbanisme et création du périmètre délimité des abords

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE 2ÈME AVIS

Par arrêté n° 115/05/2024 en date du 16 mai 2024, le maire d'Abilis a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur le PLU d'Abilis et la création du périmètre délimité des abords des monuments historiques (PDA).

A cet effet, M. Thierry NOËL a été désigné par la vice-présidente du tribunal administratif comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera en mairie d'Abilis du 11 juin 2024 à 10 h 00 au 13 juillet 2024 à 12 h 00.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie :

- le 11 juin de 10 h 00 à 13 h 00
- le 15 juin de 9 h 00 à 12 h 00
- le 11 juillet de 17 h 00 à 20 h 00
- le 13 juillet de 9 h 00 à 12 h 00.

Le PLU est porté par la commune d'Abilis (8, rue de la Mairie, 78660 Abilis). La création du PDA est portée par le Préfet de Région (Préfecture de Région, 5, rue Leblanc, 75015 Paris) représenté par la DRAC (UDAP, 7, rue des Réservoirs, 78000 Versailles).

Les observations sur le projet de PLU et l'instauration du PDA pourront être consignées sur le registre d'enquête en mairie d'Abilis, être adressées par écrit à l'attention de « Monsieur le commissaire enquêteur, 8, rue de la Mairie, 78660 Abilis » ou encore transmettre ses observations et propositions à l'adresse mail suivante : enquetepublique@abilis.fr.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport d'enquête avec conclusions motivées sera mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture habituels de la mairie, ainsi que sur le site www.abilis.fr pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Toutes les Nouvelles, 12 juin 2024

Toutes les Nouvelles, 22 mai 2024

Enquête publique	Enquête publique
<p>COMMUNE D'ABLIS</p> <p>AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE : PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS</p> <p>Par arrêté n° 115/05/2024 en date du 16 mai 2024, le Maire d'Abilis a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur le PLU d'Abilis et la création du périmètre délimité des abords des monuments historiques (PDA).</p> <p>A cet effet, M. Thierry NOËL a été désigné par la vice-Présidente du tribunal administratif comme commissaire enquêteur.</p> <p>L'enquête se déroulera en mairie d'Abilis du 11 juin 2024 à 10h au 13 juillet 2024 à 12h.</p> <p>Le Commissaire enquêteur recevra en Mairie le 11/06 de 10h à 13h, le 15/06 de 09h à 12h, le 11/07 de 17h à 20h et le 13/07 de 09h à 12h.</p> <p>Le PLU est porté par la Commune d'Abilis (8 rue de la Mairie – 78660 ABLIS). La création du PDA est portée par le Préfet de Région (Préfecture de Région, 5, rue Leblanc – 75015 PARIS) représenté par la DRAC (UDAP, 7 rue des réservoirs – 78000 VERSAILLES).</p> <p>Les observations sur le projet de PLU et l'instauration du PDA pourront être consignées sur le registre d'enquête en mairie d'Abilis, être adressées par écrit à l'attention de « Monsieur le Commissaire enquêteur – 8 rue de la Mairie – 78660 ABLIS » ou encore transmettre ses observations et propositions à l'adresse mail suivante : enquetepublique@abilis.fr.</p> <p>A l'issue de l'enquête publique, le rapport d'enquête avec conclusions motivées sera mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture habituels de la Mairie, ainsi que sur le site www.abilis.fr pendant 1 an à compter de la clôture de l'enquête publique.</p>	<p>COMMUNE D'ABLIS</p> <p>AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE : PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS</p> <p>Par arrêté n° 115/05/2024 en date du 16 mai 2024, le Maire d'Abilis a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur le PLU d'Abilis et la création du périmètre délimité des abords des monuments historiques (PDA).</p> <p>A cet effet, M. Thierry NOËL a été désigné par la vice-Présidente du tribunal administratif comme commissaire enquêteur.</p> <p>L'enquête se déroulera en mairie d'Abilis du 11 juin 2024 à 10h au 13 juillet 2024 à 12h.</p> <p>Le Commissaire enquêteur recevra en Mairie le 11/06 de 10h à 13h, le 15/06 de 09h à 12h, le 11/07 de 17h à 20h et le 13/07 de 09h à 12h.</p> <p>Le PLU est porté par la Commune d'Abilis (8 rue de la Mairie – 78660 ABLIS). La création du PDA est portée par le Préfet de Région (Préfecture de Région, 5, rue Leblanc – 75015 PARIS) représenté par la DRAC (UDAP, 7 rue des réservoirs – 78000 VERSAILLES).</p> <p>Les observations sur le projet de PLU et l'instauration du PDA pourront être consignées sur le registre d'enquête en mairie d'Abilis, être adressées par écrit à l'attention de « Monsieur le Commissaire enquêteur – 8 rue de la Mairie – 78660 ABLIS » ou encore transmettre ses observations et propositions à l'adresse mail suivante : enquetepublique@abilis.fr.</p> <p>A l'issue de l'enquête publique, le rapport d'enquête avec conclusions motivées sera mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture habituels de la Mairie, ainsi que sur le site www.abilis.fr pendant 1 an à compter de la clôture de l'enquête publique.</p>

Le Parisien, 23 mai

Le Parisien, 11 juin

Les annonces relatives à l'enquête publique conjointe ont été publiées dans deux journaux dans les délais réglementaires.

Observation du commissaire enquêteur :

La publicité pour l'enquête publique a été effectuée conformément aux prescriptions réglementaires.

I – 3 – 4 – Le calendrier des enquêtes

Les deux enquêtes publiques conjointes, organisées du 11 juin au 13 juillet 2024, ont fait l'objet de permanences tenues en mairie d'Ablis :

- le mardi 11 juin 2024 de 10 h à 13 h ;
- le samedi 15 juin 2024 de 9 h à 12 h ;
- le jeudi 11 juillet 2024 de 17 h à 20 h ;
- le samedi 13 juillet 2024 de 9 h à 12 h.

Observation du commissaire enquêteur :

Les permanences ont été parfaitement organisées par la ville, la confidentialité des échanges entre les public et le commissaire enquêteur a été respectée.

Le public a été reçu une fois jusqu'à 20 heures, deux fois un samedi matin.

Le personnel communal et les élus peuvent être remerciés de leur disponibilité.

I – 3 – 5 – La composition des dossiers d'enquête soumis au public

Les dossiers soumis à l'enquête publique comprenaient les pièces suivantes :

- La délibération du 14 décembre 2021 prescrivant la révision du PLU
- La délibération du 7 février 2023 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- La délibération du 30 janvier 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU
- L'arrêté du 16 mai 2024 portant ouverture d'une enquête publique unique
- Le bilan de la concertation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) daté du 16 janvier 2024
- Le Rapport de présentation daté du 18 janvier 2024
- Le règlement écrit, daté du 21 janvier 2023
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), datées du 18 janvier 2024
- Le plan de zonage du centre-ville à l'échelle 1/2000, daté du 15 janvier 2024
- Le plan de zonage du nord de la commune à l'échelle 1/5000, daté du 15 janvier 2024
- Une vue aérienne au format A3 représentant le réseau de distribution d'eau potable et la localisation des compteurs d'eau sur l'ensemble de la commune d'Ablis
- Une vue aérienne au format A4 représentant le réseau de distribution d'eau potable et la localisation des compteurs d'eau dans le bourg d'Ablis.

- Une vue aérienne au format A4 représentant le réseau de distribution d'eau potable et la localisation des compteurs d'eau dans le hameau de Mainguérim.
- Une vue aérienne au format A3 représentant le réseau d'assainissement et la localisation des stations d'épuration sur l'ensemble de la commune d'Ablis.
- Une vue aérienne au format A4 représentant le réseau d'assainissement et la localisation de la station d'épuration dans le bourg d'Ablis.
- Une vue aérienne au format A4 représentant le réseau d'assainissement et la localisation de la station d'épuration dans le hameau de Mainguérim.
- Une vue aérienne au format A3 représentant la localisation des regards d'eau pluviale sur l'ensemble de la commune d'Ablis.
- Une vue aérienne au format A4 représentant la localisation des regards d'eau pluviale dans le bourg d'Ablis.
- Une vue aérienne au format A4 représentant la localisation des regards d'eau pluviale dans le hameau de Mainguérim.
- Le plan de zonage du sud de la commune à l'échelle 1/5000, daté du 15 janvier 2024.
- Une notice portant sur la gestion de l'eau et des déchets.
- Un plan des périmètres de protection des captages d'eau dans la région Ablis, document à l'échelle 1/45000 édité par l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France le 11 mars 2021.
- Annexe 3 : Un lien [http](#) permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides.
- Annexe 4 : un guide en matière d'intégration architecturale des capteurs solaires.
- Annexe 5 : un schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux.
- Annexe 6 : une liste non exhaustive d'essences préconisées, à éviter ou proscrites.
- Un relevé de la qualité de l'eau distribuée à Ablis, document édité par l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France en juillet 2021.
- Le plan des servitudes daté du 21 janvier 2023.
- Le tableau des servitudes daté du 21 janvier 2023.
- Les avis des personnes publiques associées (dossier complété à mesure de la réception desdits avis).
- La notice justifiant la proposition de création d'un périmètre délimité des abords de l'église Saint-Pierre-Saint-Paul et de l'ancienne abbaye (Prieuré Saint Epain-Saint Blaise, monuments historiques inscrits).

Observation du commissaire enquêteur :

Dans le dossier d'origine présenté au public, il manquait notamment :

- le résumé non technique permettant au public de percevoir rapidement les enjeux et les principales dispositions du PLU ;
- le bilan de la concertation ;
- un document distinct présentant et justifiant la création du périmètre des abords de l'église et du prieuré ;

- les plans des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, collectifs et non collectifs, présenté à une échelle convenable ;
- un document attestant de la compatibilité des réseaux et stations d'épuration existants avec le projet de développement urbain.- ;
- le plan de prévention des risques.

Ces documents devront être incorporés au dossier de PLU avant que celui-ci soit soumis à l'approbation du Conseil municipal.

I – 3 – 6 – Le registre d'enquête

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été ouvert et paraphé le 11 juin 2024.

Il a été clos et signé le 13 juillet 2024.

Les conclusions motivées du présent rapport font l'objet d'un document séparé.

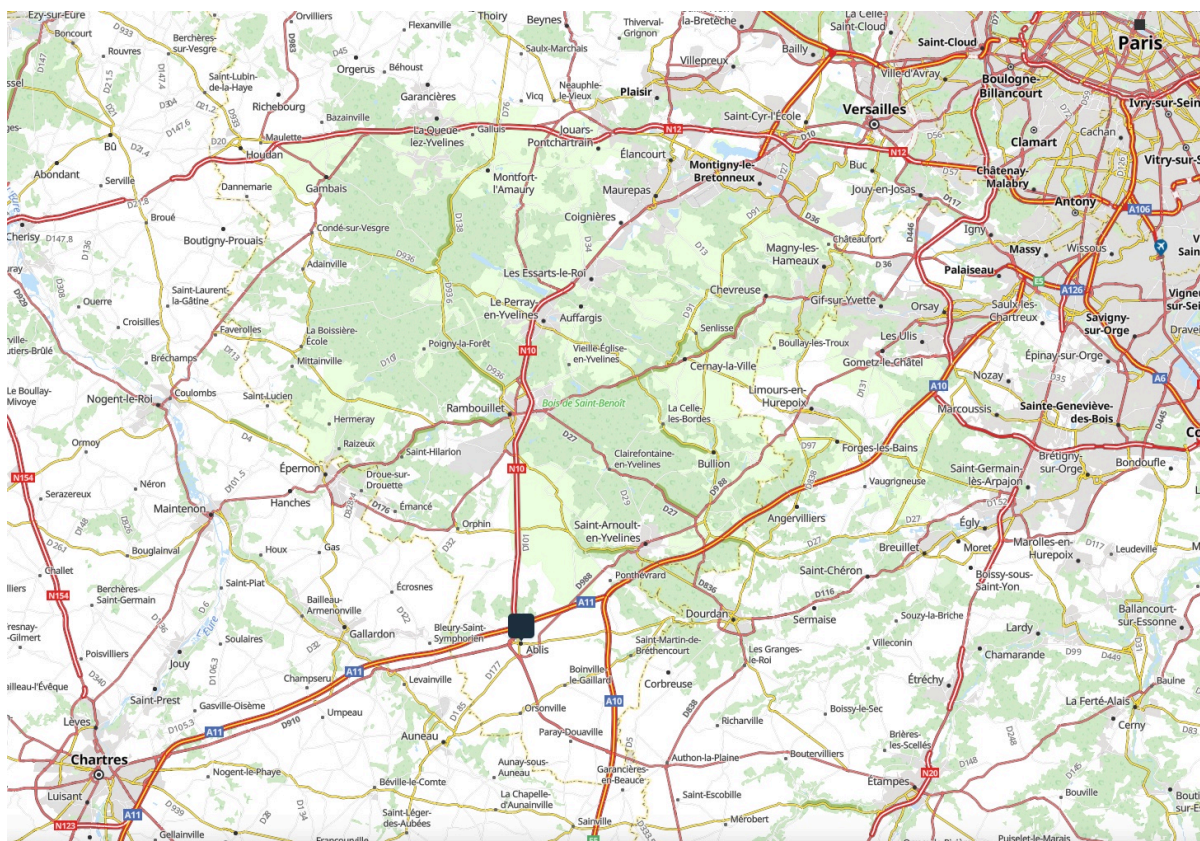
II – Le contexte local : état des lieux



II – 1 – Institutions

Ablis fait partie de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires (CART) qui regroupe 36 communes et compte près de 81 000 habitants.

II – 2 – Situation géographique



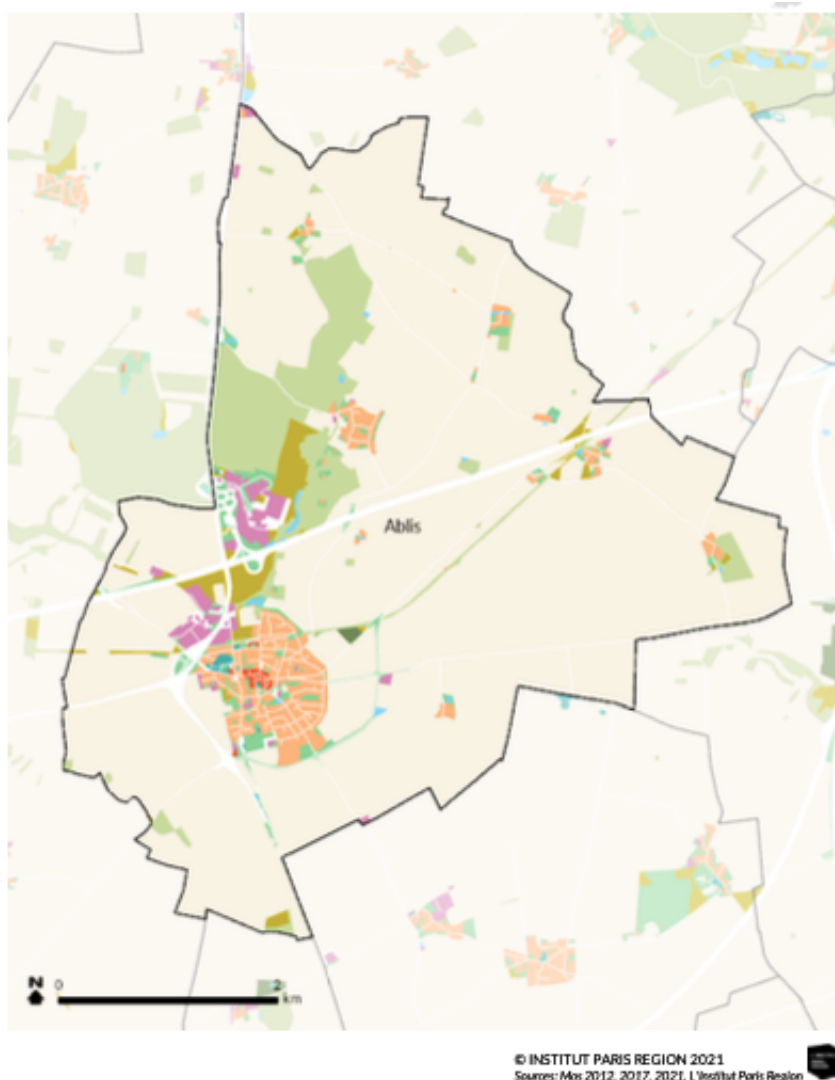
La commune d'Ablis se situe dans le département des Yvelines, à environ 65 km au sud-est de Paris, à 16 km au sud de la ville-centre de Rambouillet.

II – 3 – Dessertes routières

Les communications routières sont assurées principalement par la RN 10, qui est orientée nord-sud depuis Rambouillet et bifurque à hauteur d'Ablis vers l'ouest en direction de Chartres, et par 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. Un échangeur permet les communications avec les RN 10 et 191.

II – 4 – Organisation du territoire et consommation d'espace



La commune d'Ablis s'étend sur environ 2 592 hectares selon sa fiche Wikipedia, sur 2 594 hectares selon le site internet de la ville. D'autres mesures indiquent un total plus important encore (voir ci-après), répartis comme suit :

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	210,85	211,45	211,45
Milieux semi-naturels	52,65	53,13	52,08
Espaces agricoles	2073,1	2062,74	2058,31
Eau	5,41	5,41	5,41
Total espaces naturels agricoles et forestiers	2342,01	2332,73	2327,25
Espace ouverts artificialisés	61,7	64,93	64,76
Habitat individuel	96,52	99,77	107,55
Habitat collectif	4,33	4,33	4,33
Activités	38,95	39,6	40,31
Équipements	3,64	3,64	3,64
Transport	69,73	69,29	69,29
Carrières, décharges et chantiers	2,4	5,01	2,16
Total espaces artificialisés	277,28	286,57	292,05
Total communal	2619,3	2619,3	2619,3

Le territoire communal est constitué d'un bourg, de plusieurs hameaux (Ménainville, Guéherville, Mainguérin et Long-Orme) et de deux zones d'activités (Ablis-Nord et Ablis-Ouest), l'ensemble urbanisé occupant 7 % du territoire communal.

En 2021, le territoire communal était composé à 88,8 % d'espaces naturels agricoles et forestiers (dont 78,6 % d'espaces agricoles).

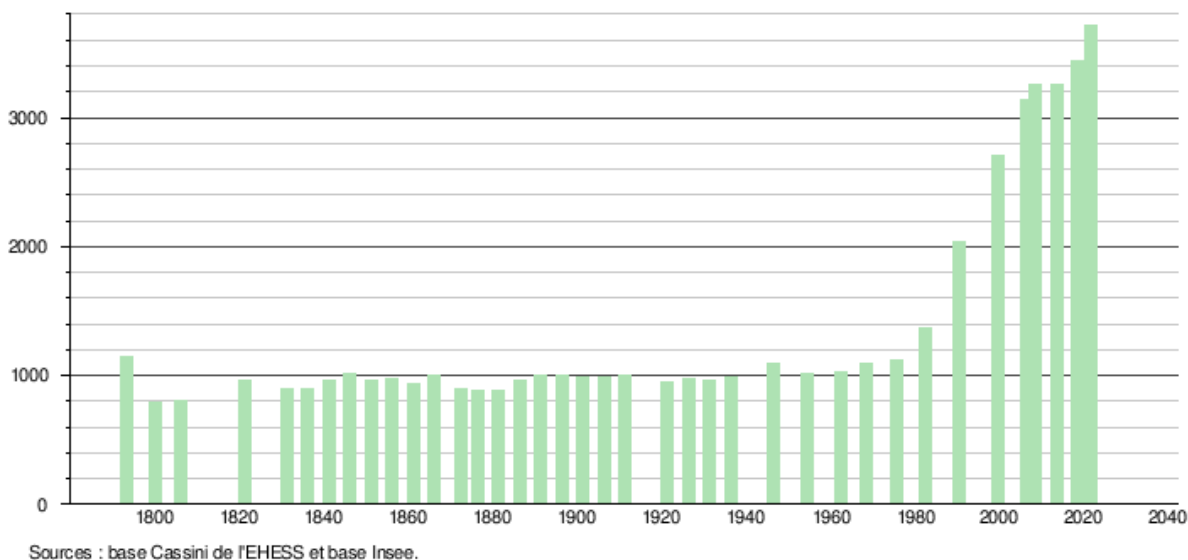
Selon le rapport de présentation, le bilan de la consommation de l'espace révèle que la superficie d'espaces urbanisés a augmenté de 20 hectares entre 2011 et 2021. Il en résulterait que, selon la loi ZAN, 10 hectares resteraient disponibles pour une urbanisation future en extension.

II – 5 – Population

Ablis comptait 3 490 habitants au recensement de 2020, 3 715 habitants en 2021, soit 143 habitants par km². Des chiffres plus récente, hélas, ne sont pas connus. La hausse sensible de la croissance démographique mesurée depuis les années 1980 s'est ralentie dans les années 2000 pour reprendre ces dernières années à un rythme de 1,2 % par an.

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
1 150	790	809	966	901	903	964	1 009	964
1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
970	934	1 001	898	883	879	965	1 006	1 008
1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
991	985	996	950	981	958	986	1 099	1 014
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008	2013
1 034	1 100	1 115	1 367	2 033	2 705	3 142	3 260	3 250
2018	2021	-	-	-	-	-	-	-
3 443	3 715	-	-	-	-	-	-	-

Histogramme de l'évolution démographique



La pyramide des âges fait apparaître une légère sous-représentation des personnes de 60 ans et plus par rapport à la moyenne départementale. Un certain vieillissement de la population semble avoir été enregistré récemment.

Observations du commissaire enquêteur :

La mise à jour des données démographiques présentées dans le rapport de présentation n'a pas été faite depuis 2021, voire 2019 pour certaines d'entre elles. De ce fait, les constructions apparues depuis ne sont pas prises en compte.

On regrettera que la disparité des données selon les sources ne permettent pas d'effectuer des projections précises et fiables.

II – 6 – Habitat

Ablis est composée essentiellement d'un habitat pavillonnaire. Dans une période récente, un habitat plus dense (> 20 logements/hectare) est apparu sur le territoire. Faute d'une diversité suffisante, l'offre de logements rend toujours difficile un parcours résidentiel au sein de la ville d'Ablis. Les petits logements sont, par exemple, sous-représentés.

Le taux de vacance des logements (plus de 9 %) est très important et en progression constante.

Selon le dossier présenté au public, le parc de logements sociaux représentait 6,6 % des résidences principales en 2021. Les services de la DDT l'estiment à 11,97 % fin 2023.

Observation du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation ne mentionne pas le taux de LLS postérieur à 2021. Il faut pourtant noter une évolution notable, quoiqu'encore insuffisante au regard de la loi, du taux de logements sociaux à Ablis.

Cette erreur est lourde de conséquences, dans la mesure où c'est sur cette donnée erronée que se fonde le projet de PLU présenté à l'enquête, qui inclut le rattrapage du déficit de logements sociaux constaté à Ablis.

La prise en compte de la donnée réelle pourrait permettre à la ville d'Ablis de réduire ses objectifs de construction de logements et de faire preuve de davantage de sobriété foncière.

II – 7 – Équipements publics

La commune d'Ablis compte une école maternelle et une école primaire, un stade, une médiathèque, un centre de loisirs et un remarquable espace culturel. Ablis ne dispose pas (encore) d'un collège.

Observation du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation ne dresse pas l'inventaire des équipements publics de la ville d'Ablis, ni n'évalue la satisfaction des besoins de la population actuelle. Toutefois, de l'avis des services municipaux, le degré de saturation des équipements existants indique que des investissements seront impératifs pour accueillir une population nouvelle.

II – 8 – Activités économiques et emploi

L'activité économique de la commune est largement dominée par la culture céréalière et par les zones d'activités d'Ablis-Ouest et Ablis-Nord. Le bourg concentre quelques activités commerciales et de services.

Observation du commissaire enquêteur :

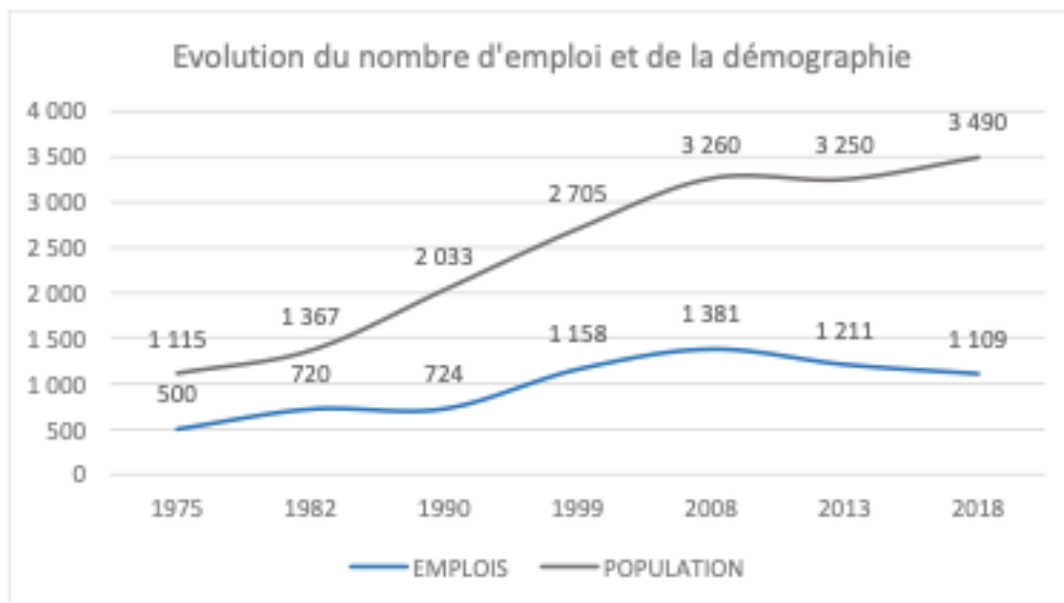
La visite du site a montré que les abords de l'église et du prieuré étaient majoritairement occupés par des activités de type banques, assurances, agences immobilières... qui génèrent peu d'animation au contraire des bars, restaurants, commerces de bouche ou d'habillement.

II – 8 – 1 – L'emploi

Le nombre d'emplois locaux et d'actifs Ablisiens travaillant dans leur commune de résidence est en baisse constante depuis un certain nombre d'années. Il semble que l'offre d'emplois, plutôt orientée vers la catégorie des ouvriers et employés, ne corresponde pas à la demande (cadres et professions intermédiaires).

Observation du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation s'appuie sur des données de 1975 à... 2018. C'est peu exploitable.



II – 8 – 2 – L’agriculture

Observation du commissaire enquêteur :

Le chapitre du rapport de présentation consacré à l’agriculture se limite à la présentation d’une carte et de photos aériennes permettant de localiser les exploitations et d’inventorier leurs diverses productions.

On ne trouve ni mise en perspective ni détermination des enjeux sur l’avenir de cette activité économique qui occupe près de 90 % du territoire communal.

II – 8 – 3 – Commerces, artisanat et services

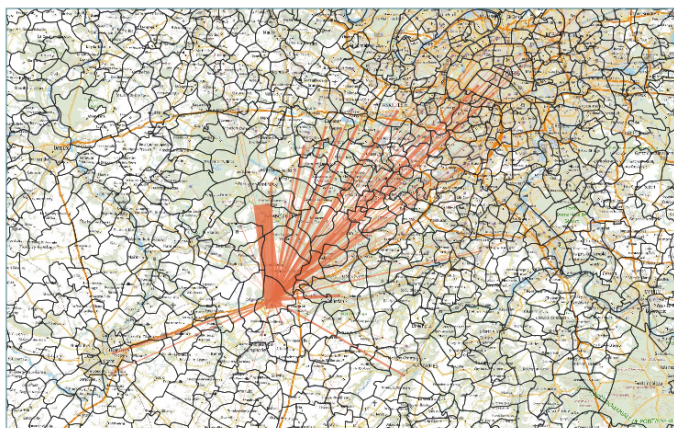
Observation du commissaire enquêteur :

Ce chapitre n’est pas détaillé dans le rapport de présentation du PLU d’Ablis. Le développement du commerce de proximité est souhaité. Cependant, ni les objectifs de maintien ou de développement de ce type de commerce (alimentaire en particulier) ni les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre ne sont explicités.

II – 9 – Déplacements

II – 9 – 3 – Déplacements domicile - travail

Les actifs Ablisiens travaillent en grande majorité hors de la commune (86,8 % en 2019). 77 % d’entre eux utilisent leur voiture. 15 % des actifs utilisent les transports en commun pour leur trajet domicile-travail, notamment vers Rambouillet, Dourdan, et Saint-Arnoult en Yvelines.



LE FLUX SORTANT DES ACTIFS ABLISIENS

II – 9 – 1 – Transports en commun

La commune d'Ablis ne dispose pas d'une gare RER. Elle est desservie par 5 lignes de bus permettant de d'assurer le transport scolaire, de rejoindre les principaux pôles urbains du secteur et d'accéder aux gares de RER de Rambouillet et de Dourdan.



Observation du commissaire enquêteur :

L'absence de gare de chemin de fer, la relative faiblesse du réseau de bus à Ablis, sans perspective de renforcement à court et moyen termes, rend nécessaire l'usage de la voiture individuelle. L'utilisation de 2 voitures est souvent impérative pour se rendre sur les lieux de travail, commerces, loisirs.

II – 9 – 4 – Stationnement

Observations du commissaire enquêteur :

En matière de stationnement, le rapport de présentation du PLU se réduit à un inventaire des places publiques disponibles. Le taux de motorisation moyen des ménages n'est pas connu ; il pourrait confirmer que de nombreux ménages ont un besoin impératif de 2 voitures.

Une situation spécifique à Ablis, qui veut que des travailleurs des communes voisines situées hors Île-de-France stationnent à Ablis pour bénéficier de la tarification avantageuse des transports publics franciliens, n'est pas mentionnée. Elle est pourtant à l'origine de l'encombrement de l'espace public ablisien, particulièrement en centre-bourg, et doit être traitée.

II – 9 – 2 – Circulations douces

Observation du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation ne décrit pas les circulations douces au chapitre du diagnostic socio-économique. Il existe un réseau. Quelles sont ses caractéristiques ?

II – 10 – Le patrimoine d'Ablis

II – 10 – 1 – Les sites inscrits, les sites classés

La loi du 2 mai 1930 organise, au nom de l'intérêt général, la protection des monuments naturels et des sites qui ont une valeur patrimoniale naturelle, scientifique, pittoresque, artistique, historique ou légendaire.

Toute modification de leur aspect nécessite une autorisation préalable du Ministère de l'Environnement ou du préfet de Département après avis de la DRIEE, de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et, le plus souvent, de la Commission départementale des sites.

Le classement n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale.

L'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie de protection. Elle oblige les maîtres d'ouvrage à informer l'administration de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site.

II – 10 – 2 – Les édifices remarquables d'Ablis

- Église Saint Pierre-Saint Paul du XI^e siècle. L'édifice fait l'objet d'une protection par l'inscription à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1950. La démolition/modification des ouvertures existantes, la pose de panneaux solaires et photovoltaïques, sont interdites sur l'ensemble de la construction. Il existe actuellement un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres autour de cet édifice, que la présente enquête publique a pour objet de modifier.
- Ancienne abbaye Saint Épain-Saint Blaise : bâtiment du XVI^e siècle et prieuré du XII^e siècle, équipé de deux tourelles en « poivrières ».
- Vieil hôtel du Heaume où aurait séjourné Guillaume le Conquérant.
- Ancien hospice fondé au XII^e siècle.
- Ancienne chapelle Sainte-Madeleine du XII^e siècle.
- Ferme fortifiée datant de la fin du Moyen-Âge au lieu-dit Long-Orme.

- Borne de la Liberté rappelant l'avancée des troupes alliées lors de la Libération de la France, implantée le long de la RN 191 et réimplantée en 2017 devant la ferme Labiche.



II – 10 – 3 – La protection des abords des monuments historiques d'Ablis

Le Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques d'Ablis concerne l'église Saint-Pierre-Saint Paul et l'ancienne abbaye/Prieuré Saint Épain-Saint Blaise.

Il répond aujourd'hui aux exigences de la loi, qui dispose que :

- un périmètre des 500 mètres est tracé autour du monument historique ;
- au sein de ce périmètre, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'ABF lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique.

2 cercles apparaissent sur le plan ci-dessous et se chevauchent : ils définissent la distance de 500 mètres à partir de chacun des monuments concernés par la protection, qui se trouvent proches l'un de l'autre.

Un nouveau périmètre est proposé, qui fait l'objet de la présente enquête publique. On se reportera au chapitre III - 3 - 4 du présent document.

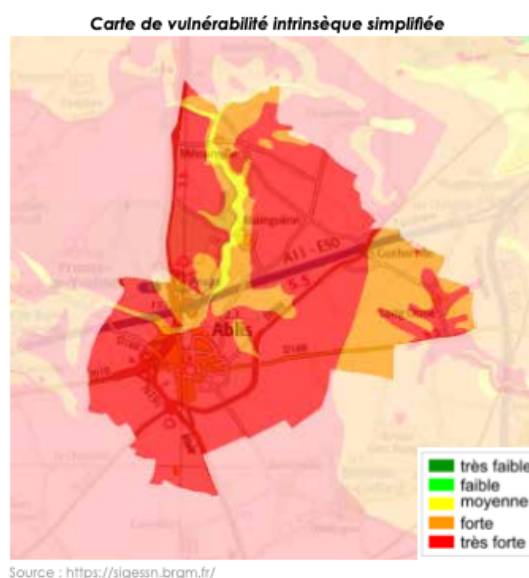


II – 11 – Sols et sous-sols

II – 11 – 1 – Géologie

La commune d'Ablis est inscrite dans le bassin parisien et plus précisément dans la partie du plateau beauceron. Les principales formations géologiques rencontrées sur la commune d'Ablis sont les argiles à meulières et les limons des plateaux.

II – 11 – 2 – Hydrographie



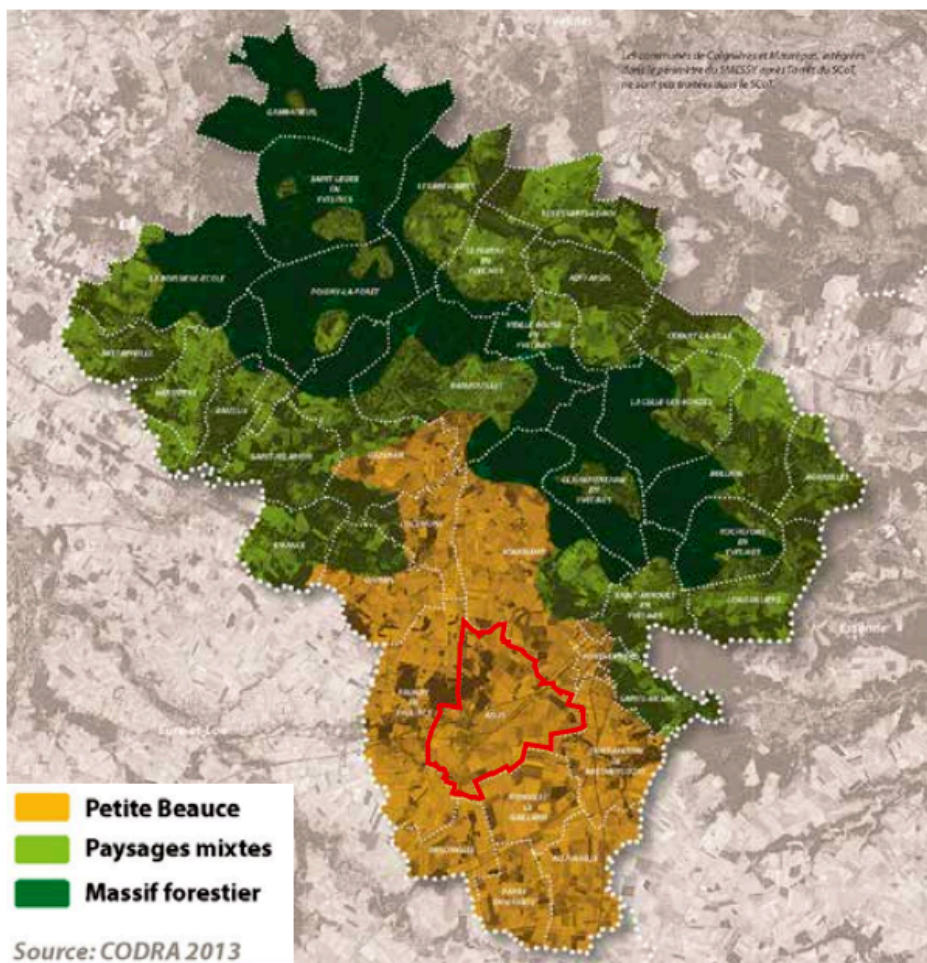
Le réseau hydrographique superficiel de la commune d'Ablis n'est pas très développé. Il se compose :

- d'un étang communal ;
- de la Rémarde (également appelé Ru du Perray), cours d'eau naturel qui prend sa source à Ablis et se jette dans la Voise ;
- du ruisseau de Dimancheville, qui prend sa source à Ablis et se jette dans la Rémarde ;
- de l'Orge, qui prend sa source à Ablis et se jette dans la Seine.

Les masses d'eau souterraines (la nappe des *Calcaires de Beauce* - l'un des réservoirs d'eau souterraine les plus importants de France - et la nappe de *l'Albien-Néocomien* - réserve stratégique d'eau potable à l'échelle de la région Ile-de-France et du bassin Seine-Normandie -) sont en bon état quantitatif et chimique, mais sont réputées vulnérables.

II – 11 – 3 – La forêt

Avec plus de 220 hectares, les espaces boisés représentent les principaux milieux naturels de la commune.



Observation du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation ne détaille ni les périmètres, ni la superficie, ni les caractéristiques ni les conditions de classement des espaces forestiers d'Ablis.

II – 11 – 4 – Les zones Natura 2000 et les ZNIEFF

Ablis ne possède ni zone Natura 2000 ni zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique.

II – 11 – 5 – Les zones humides

Les zones humides constituent une source importante de biodiversité. Elles permettent une régulation des crues en hiver et un soutien d'étiage pour les ruisseaux en été. Inondées ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, elles assurent, notamment grâce à leur flore adaptée, une épuration très efficace des pollutions diffuses (pollution agricole, assainissement...). Ces zones sont principalement situées dans les fonds de vallées et les prairies.



LES ZONES HUMIDES D'ABLIS

Observation du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation produit une cartographie des zones humides d'Ablis, assortie de quelques généralités sur leurs fonctions.

On regrette vivement qu'aucune observation, qu'aucun relevé n'aient été effectués sur le terrain concernant la composition et l'état de la faune et de la flore spécifiques de ces secteurs.

II – 11 – 6 – Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Un Espace Naturel Sensible (ENS) est un espace qui présente des fonctions écologiques ou paysagères remarquables ou menacées qu'il convient de protéger et de valoriser.

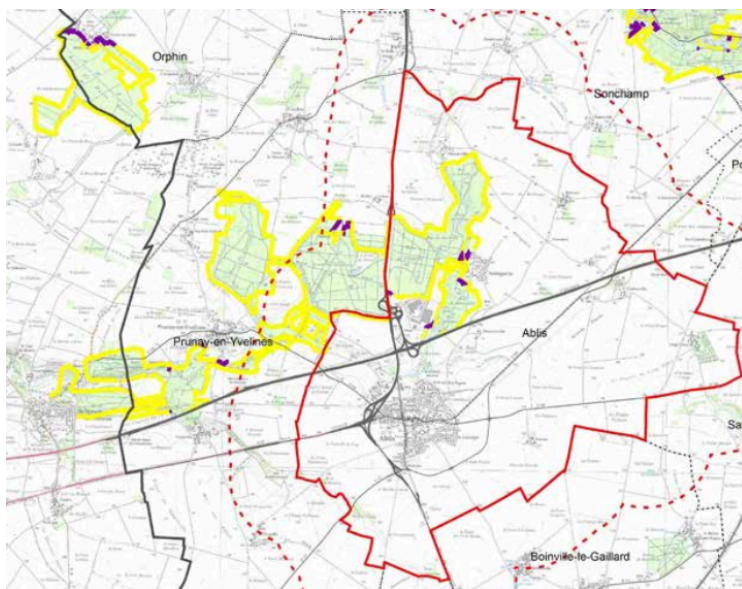
À Ablis, le seul ENS répertorié est l'ancienne voie ferrée.



L'ESPACE NATUREL SENSIBLE D'ABLIS

II – 11 – 7 – Les lisières des massifs boisés de 100 hectares et plus

Le Schéma Directeur d'Île-de-France encore en vigueur dispose que les lisières de ces massifs sont inconstructibles sur une profondeur de 50 mètres et sur la totalité du linéaire, quel que soit le type d'occupation du sol. Cette règle s'applique à tous les espaces non bâtis, espaces agricoles et paysagers. Au sein de Sites Urbains Constitués (SUC), des constructions peuvent être autorisées dans cette bande de 50 mètres.



LES LISIÈRES DES MASSIFS FORESTIERS DE PLUS DE 100 HECTARES À D'ABLIS

Observation du commissaire enquêteur :

Le rapport ne fait pas apparaître de sites urbains constitués à la lisière du massif forestier.

II – 11 – 8 – La Trame Verte et Bleue (TVB)

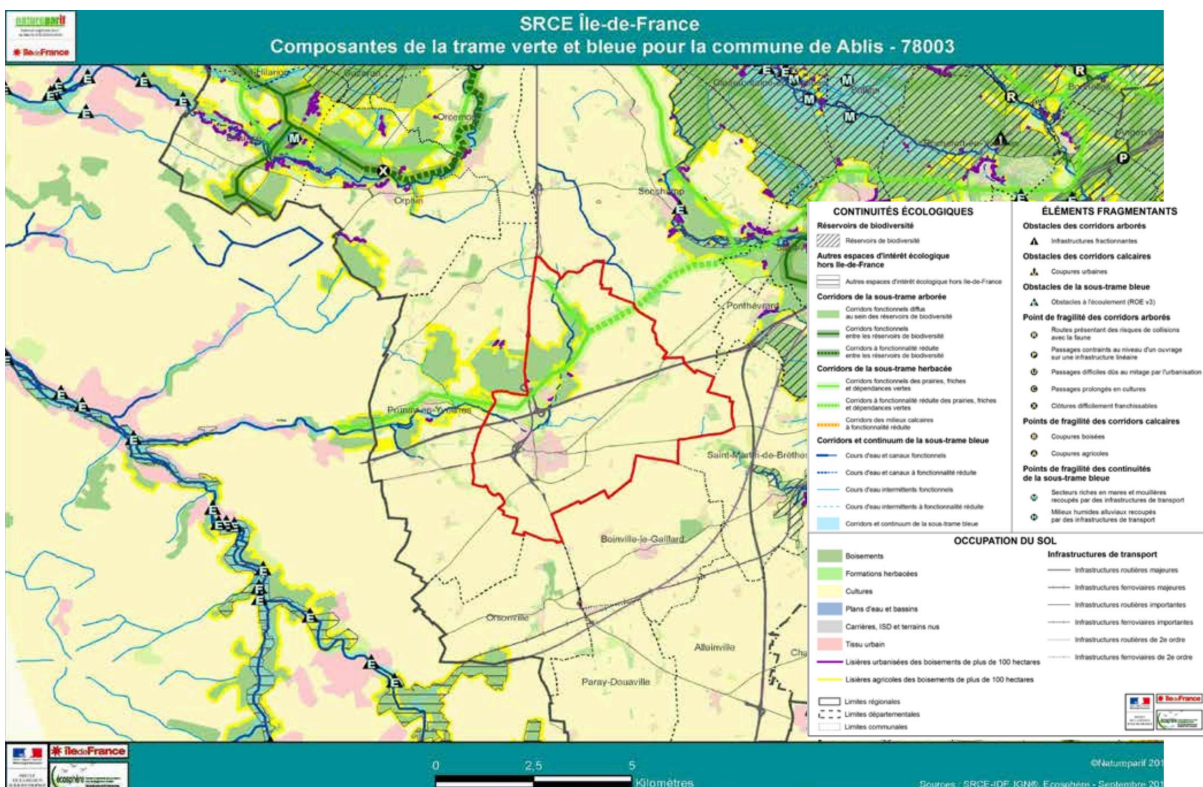
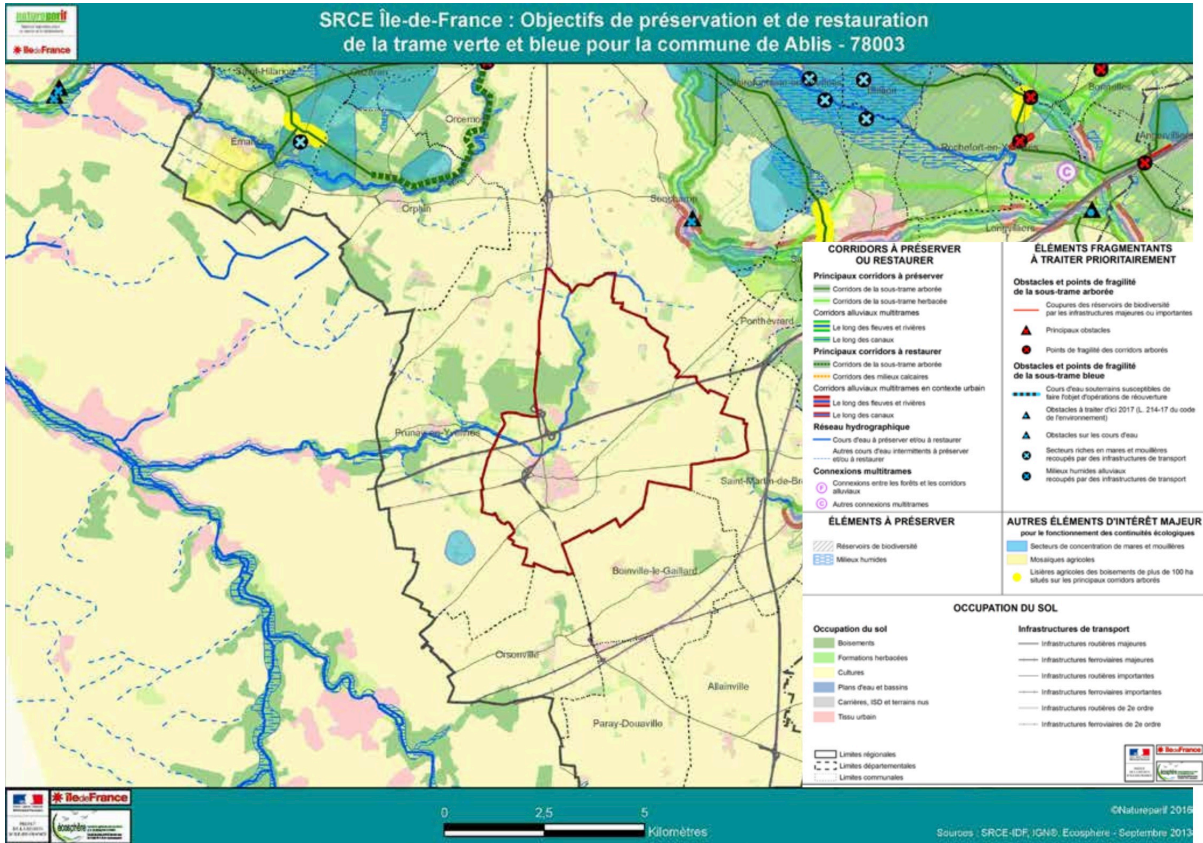
La TVB, élaborée en 2009 par le « Grenelle de l'environnement », est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité en :

- restaurant et en maintenant la continuité des espaces à valeur écologique ;
- conservant, rétablissant ou créant des continuités cohérentes permettant d'accomplir l'essentiel du cycle de vie des espèces (reproduction, migration, alimentation, etc...) et obtenir des écosystèmes, des populations animales et végétales viables.

On distingue la trame verte, qui est constituée des espaces terrestres, de la trame bleue qui regroupe les espaces aquatiques.

Le SRCE identifie les points de fragilité pouvant nuire aux continuités écologiques des réservoirs de biodiversité. En Beauce, plusieurs grandes infrastructures linéaires difficilement franchissables traversent le territoire, en particulier les autoroutes A10 et A11, la ligne TGV Atlantique et les routes RN10, RN20 et RN191 qui fragmentent l'espace en unités parfois difficiles à connecter. Ce découpage est accentué par le réseau secondaire qui est aussi bien développé (D191, D836, D838, D910 et D988).

La rivière est un élément essentiel de la TVB. Sa gestion doit prendre en compte les aspects naturalistes, hydrologiques, hydrauliques et pédologiques, ainsi que son usage par l'homme. Toutes les zones naturelles du lit majeur (prairies, friches, boisements, zones humides ouvertes) encore préservées doivent être maintenues dans un bon état de conservation.



Les milieux humides doivent également être maintenus dans leur intégrité naturelle et rester fonctionnels au sein du système hydrologique. Des continuités naturelles auraient-elles disparu au fil du temps et des usages entre les zones humides, les cours d'eau et les sources ? Des points d'artificialisation existent-ils ? L'étude ne le dit pas.

Observation du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation reproduit 3 écrans du SRCE. Il ne détaille ni n'illustre à une échelle convenable les composantes de la trame verte et bleue à Ablis. Il n'identifie pas les éventuelles discontinuités ou obstacles auxquels il conviendrait de remédier (par exemple sur la Rémarde).

II – 12 – Exposition aux risques

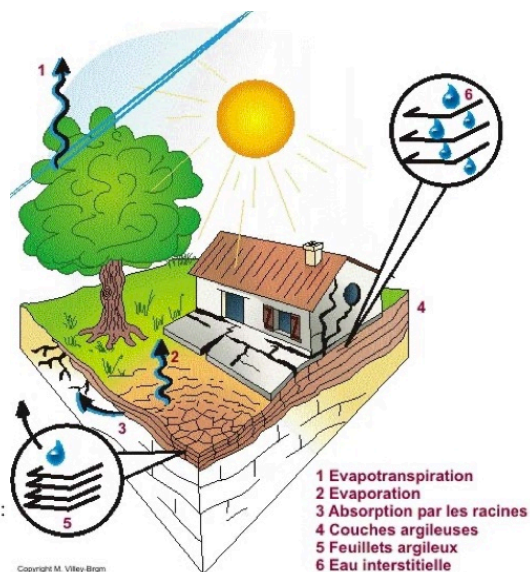
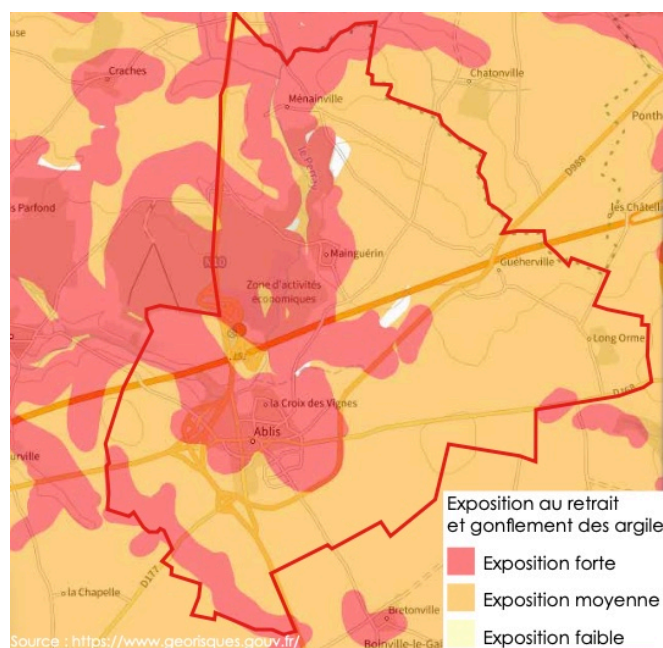
II – 12 – 1 – Exposition aux risques naturels

Depuis 1983, quatre arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris concernant la commune d'Ablis. Tous concernent des inondations, coulées de boue et/ou mouvements de terrain.

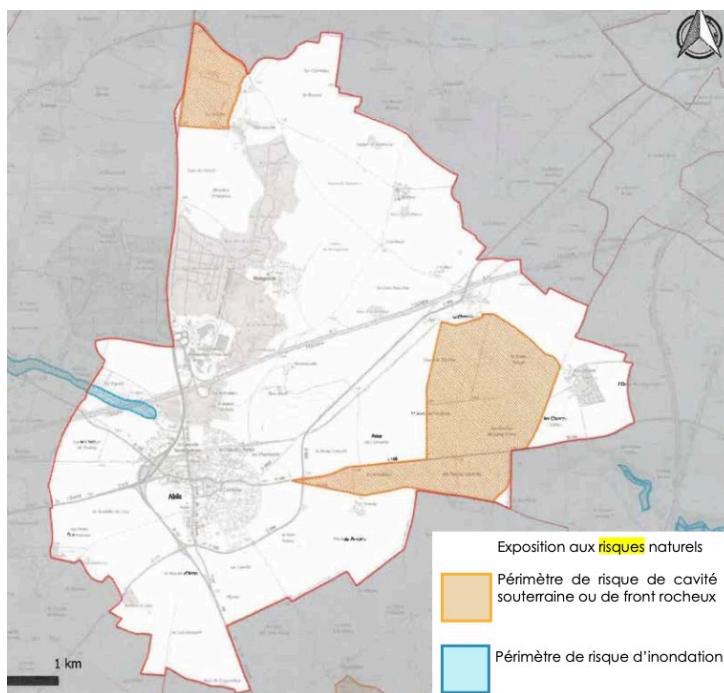
Le risque retrait-gonflement des argiles

Sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante et entraînent des mouvements de terrain pouvant provoquer la fissuration de certaines constructions.

La commune est concernée par un risque « faible à forte » de retrait gonflement des argiles selon les secteurs. Cet aléa n'empêche pas la construction. Certaines dispositions préventives permettent de diminuer fortement ce risque.



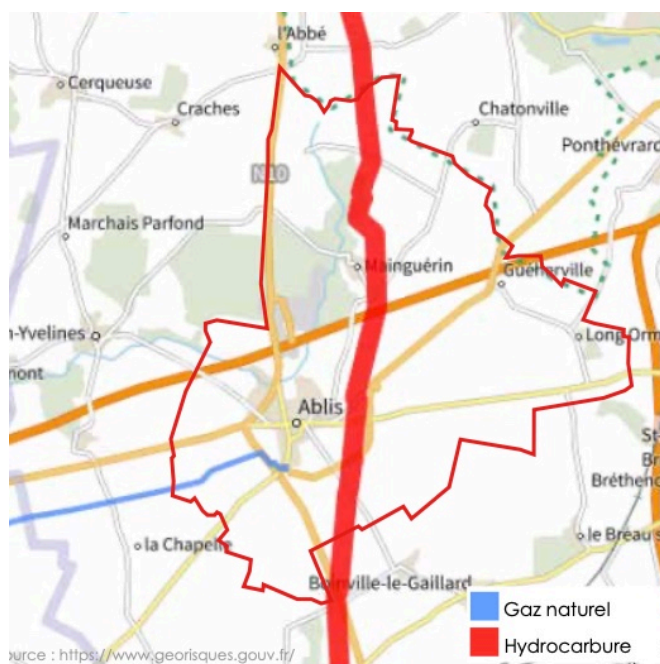
Le risque inondations et le risque de cavités



II – 12 – 2 – Exposition aux risques technologiques et industriels

Il n'existe aucun site recensé sur la base de données BASIAS ni aucune installation classée SEVESO dans la commune d'Ablis.

Un réseau d'hydrocarbure traverse la commune. Ablis est également traversée par des infrastructures terrestres supportant le transport de matières dangereuses et radioactives. Ces infrastructures terrestres sont les auto- routes A10 et A11.



II – 13 – Qualité de l'air

Ablis n'est pas située dans la zone sensible pour la qualité de l'air d'Ile-de-France définie par le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) : les concentrations annuelles sont en dessous des valeurs limites réglementaires.

Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) sont générées par le chauffage du parc résidentiel, et par les activités tertiaires, e trafic routier et l'agriculture.

II – 14 – Nuisances sonores

Les nuisances sonores sont majoritairement dues aux transports routiers :

- La totalité de l'A11 est classée en catégorie 1.
- La partie Nord de la N10 Sonchamp/Bretelle A11 est classée en catégorie 1.
- La partie Sud de la N10 Bretelle A11/Prunay-en-Yvelines est classée en catégorie 2.
- La totalité de la N191 est classée en catégorie 2.

Un couloir aérien au-dessus de la commune engendre de faibles nuisances sonores.

II – 14 – Le rayonnement électromagnétique

Observation du commissaire enquêteur :

Le rayonnement des antennes de téléphonie mobile fait l'objet de controverses sur son caractère néfaste pour la santé humaine. Le dossier d'enquête publique ne produit aucune analyse ni ne tire aucune conséquence de ces implantations.

II – 15 – Pollution des sols

La base de données BASIAS, gérée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières, recense toutes les installations industrielles ou entreprises, en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols. La commune d'Ablis possède aucun site classé dans la base de données BASIAS.

Observation du commissaire enquêteur :

Le dossier ne documente pas la nature de la pollution des sols due à l'activité agricole.

IMPACTS POTENTIELS



II – 16 – Eau et assainissement

II – 16 – 1 – Eau potable

L'eau prélevée à Ablis est d'origine souterraine. Le réseau est alimenté par 3 installations de traitement.

Le Syndicat de l'Eau et de l'Assainissement du Sud Yvelines (SEASY) assure en régie directe la production, le traitement et la distribution de l'eau potable pour la commune d'Ablis.

II – 16 – 2 – Eaux usées

La quasi-totalité des habitations de la commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif.

Le traitement des eaux usées est effectué par deux stations d'épuration dont l'une, située dans le hameau de Mainguérin, est saturée.



RÉSEAU D'EAUX USÉES DU BOURG D'ABLIS



RÉSEAU D'EAUX USÉES DU HAMEAU DE MAINGUÉRIN

Observations du commissaire enquêteur :

Le sous-dossier « assainissement » incorporé par le bureau d'études au dossier présenté à l'enquête publique n'est pas digne de ce nom. Par exemple, on découvre reporté, sur une photo aérienne au format A3, l'ensemble des regards du réseau collectif d'assainissement (information parfaitement inutile ici), mais on ne trouve nulle trace du zonage d'assainissement non collectif (information indispensable). Combien d'habitations disposent-elles d'un assainissement individuel ? Qui en exerce le contrôle ?

Interpellée sur ce point en cours d'enquête publique, la municipalité s'est engagée à produire les documents attendus avant la rédaction du présent rapport.

Il a été demandé de joindre au dossier un document par lequel le syndicat compétent atteste que les réseaux et stations qu'il gère sont de nature à supporter les conséquences du développement économique et urbain attendu à Ablis.

II – 17 – Les déchets

Le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères de la région de Rambouillet (SICTOM) a en charge la collecte des déchets ménagers et valorisables. Le Syndicat Intercommunal pour le Traitement et la Valorisation de Déchets (SITREVA) assure, optimise et valorise l'ensemble des déchets. Il gère aussi un réseau de déchetteries.

II – 18 – Les énergies renouvelables

La commune ne mène pas de politique particulière sur les énergies renouvelables. Par ailleurs, aucune installation industrielle de production électrique n'est recensée sur la commune.

III - La révision du Plan Local d'Urbanisme

III – 1 – Les objectifs de la révision du PLU d'Ablis

1. Redéfinir, au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins de la commune, notamment en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transports et de déplacements, d'équipements et de services à la population ;
2. Protéger le patrimoine bâti d'intérêt local et les sites remarquables de la commune, mettre en valeur son patrimoine historique, architectural et urbain ;
3. Instaurer un périmètre délimité des abords des monuments historiques ;
4. Renforcer et encadrer la mixité sociale et intergénérationnelle, planifier la création de logements sociaux de façon cohérente avec les besoins du territoire et les objectifs législatifs ;
5. Intégrer les études réalisées dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, notamment la rénovation et l'amélioration des équipements et services adaptés aux besoins de la population, la revitalisation du centre-ville, le développement des activités commerciales et artisanales, la rénovation de l'habitat ancien, la création de modes de déplacements doux ;
6. Maîtriser la densification urbaine dans le bourg et les hameaux par la refonte du zonage et des règles d'urbanisme, et par l'optimisation du foncier ;
7. Renforcer le parti d'aménagement durable en lien avec la transition écologique, encourager la performance énergétique, les énergies renouvelables, le stockage et l'usage des eaux pluviales à des fins domestiques, les aménagements favorisant l'usage des transports en commun ;
8. Reconsidérer les zones AU et les OAP du PLU en fonction des objectifs démographiques, de mixité sociale et de transition écologique ;
9. Étudier l'opportunité d'étendre les zones d'activités de la commune ;
10. Adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires ;
11. Établir un document d'urbanisme numérisé, conforme au standard validé par le conseil national de l'information géographique (CNIG), afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

« La révision du PLU d'Ablis 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 ».

III – 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : synthèse des orientations municipales

Le PLU en vigueur a été approuvé le 16 octobre 2014, et modifié en 2015 et 2017. La présente 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 orientations ont été présentées et débattues au conseil municipal du 7 février 2023.

La stratégie communale est ainsi organisée autour de cinq axes et, pour chacun d'entre eux, un certain nombre d'objectifs généraux :

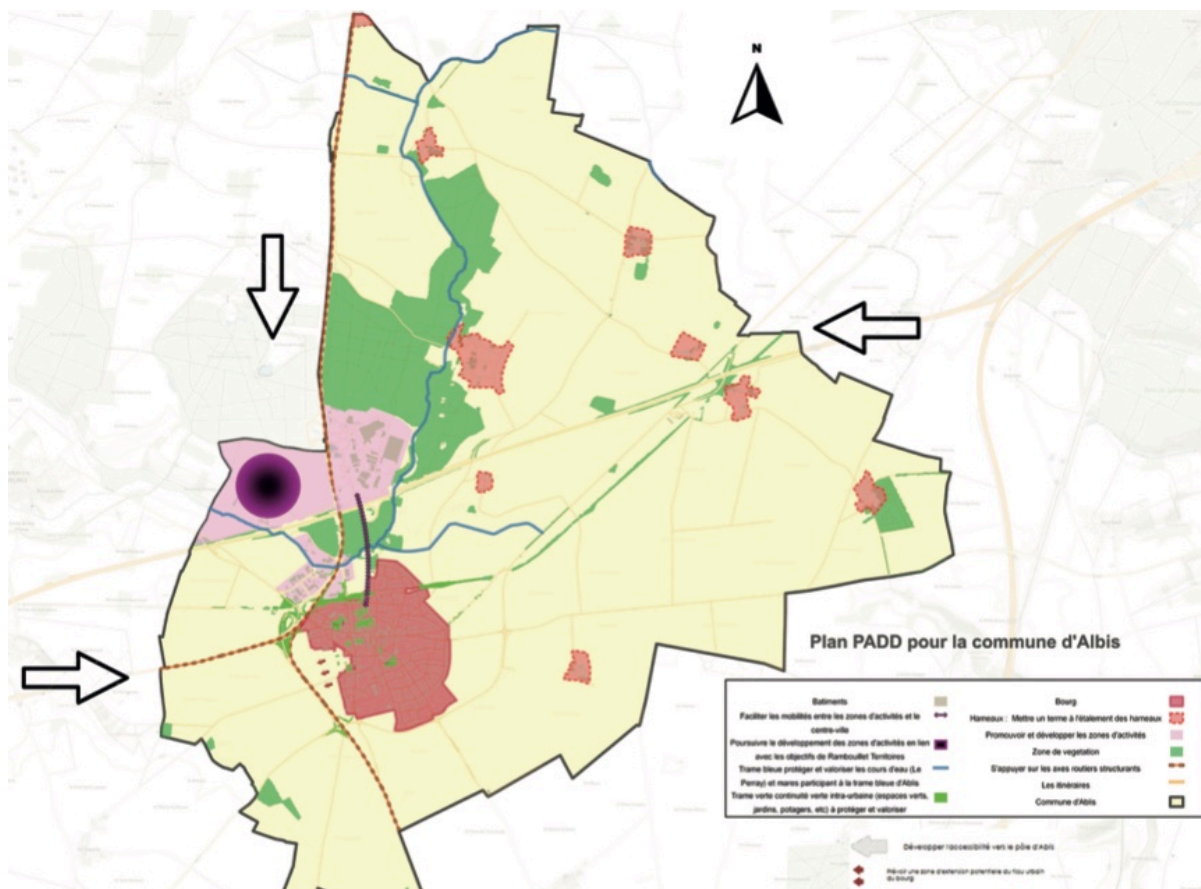


• Axe 1 : veiller à l'équilibre social de la commune :

- Ménager l'équilibre démographique de la commune : poursuivre le développement démographique d'Ablis en veillant à l'équilibre intergénérationnel et au maintien des ménages sur le territoire communal.

- Répondre à l'enjeu de diversification de l'offre de logements :
 - Poursuivre la trajectoire de rattrapage en matière de production raisonnée de logements sociaux (d'ici 2035, un taux de logements sociaux d'environ 15% du parc de logements) ;
 - Diversifier la taille des logements et les modes d'habiter, notamment à destination des jeunes ménages et des aînés.
- **Axe 2 : asseoir le développement de la polarité d'Ablis :**
 - Conforter le pôle par le renforcement de la qualité de l'offre urbaine :
 - Renforcer l'offre de services et de commerces en centre-ville ;
 - Tenir compte de la gestion des équipements dans le rythme de production de logements ;
 - Développer l'accessibilité vers le pôle d'Ablis.
 - Rendre la ville plus attractive :
 - Renforcer la convivialité et l'équilibre des usages ;
 - Proposer de nouveaux types de logements intermédiaires entre l'individuel et le collectif ;
 - Encourager le développement de formes urbaines plus qualitatives.
- **Axe 3 : mettre en valeur l'identité et la spécificité du bourg :**
 - Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune :
 - Préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire ;
 - Préserver et valoriser les paysages et les milieux identitaires d'un bourg entre Beauce et Hurepoix ;
 - Mettre en valeur le patrimoine historique de la commune.
 - Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique :
 - Encadrer les opérations de densification en centre-bourg ;
 - Respecter les formes urbaines historiques, l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, la trame végétale.
 - Encourager la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg :
 - Prôner la mixité sociale dans les opérations de densification en centre-bourg ;
 - Renforcer la multifonctionnalité du centre-bourg, et des futures opérations d'aménagement.
- **Axe 4 : accompagner le développement économique :**
 - Permettre le développement et le désenclavement des zones d'activités :
 - Poursuivre le développement des zones d'activités en lien avec les objectifs de Rambouillet Territoires ;
 - Faciliter les mobilités entre les zones d'activités et le centre-ville.
 - Favoriser le développement de l'activité agricole et sa diversification en lien avec l'économie locale :

- Préserver les espaces agricoles comme préalable au développement de l'activité agricole ;
- Encourager les projets de diversification en lien avec l'économie locale.



- Accompagner le développement de l'économie présentielle :
 - Permettre le développement de l'artisanat au sein du tissu bâti ;
 - Favoriser le développement d'une offre touristique au sens large ;
 - Accompagner les nouvelles formes de travail.
- Poursuivre et le déploiement des réseaux divers (téléphonie, internet)

● **Axe 5 : promouvoir un aménagement durable :**

- Réduire l'empreinte écologique de la commune :
 - Réduire la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie ;
 - Favoriser les mobilités actives ;
 - Veiller au maintien de la biodiversité ;
 - Participer à la transition énergétique du territoire ;
 - Mettre un terme à l'étalement des hameaux.
- Adapter les principes d'aménagement du territoire :
 - Développer une culture du risque et l'intégrer aux principes d'aménagement du territoire ;
 - Favoriser la nature en ville.

III - 3 - Les préconisations de la municipalité d'Ablis

III – 3 – 1 – Consommation d'espace, capacité de densification

III – 3 – 1 – 1 – Consommation d'espace

Le projet indique : « La loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) vise à tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Selon l'observatoire de l'artificialisation, la commune d'Ablis a consommé entre 2011 et 2021 20 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Si l'on suit l'objectif de réduction de 50 %, la commune devrait consommer 10 hectares sur la décennie 2021-2031 ».

Observations du commissaire enquêteur :

La consommation d'espace de la période à venir devra être ajustée, avant l'approbation du projet, sur la base de données fiables sur les consommations antérieures et dans les limites posées par le SDRIF-e.

III – 3 – 1 – 2 – Capacité de densification

• Logements vacants

Le projet retient 23 logements vacants.

Observation du commissaire enquêteur :

Les données issues de l'INSEE annoncent 131 logements vacants en 2020 à Ablis.

• OAP

SECTEURS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

	SUPERFICIE DE L'OAP (ha)	SUPERFICIE DÉDIÉE A L'HABITAT (ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS	DENSITÉ BRUTE	DENSITÉ NETTE	PART LOGTS SOCIAUX
OAP PROMENADE DES ECOLES	0,75	0,225	8	35,6	40	2
OAP LE CLOS DE LA FERME	0,6	0,47	30	63,8	71	15
OAP LA CASTAIGNE	3,1	0,3	15	50,0	56	8
OAP RUE D'ARRAS	0,74	0,74	35	47,3	63	14
OAP RUE DE LA LIBERATION / RUE D'ARRAS	0,78	0,32	2	6,3	7	/
OAP RUE DU JEU DE PAUME	0,2	0,2	2	10,0	11	/
OAP RUE DE LA LIBERATION	0,57	0,2	3	15,0	17	/
	6,74		95		59	39

SECTEURS EN EXTENSION

	SUPERFICIE DE L'OAP (ha)	SUPERFICIE DÉDIÉE A L'HABITAT (ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS		DENSITÉ NETTE 25% dédiée aux emprises communes	PART LOGTS SOCIAUX
OAP LA GROSSE PIERRE (GENDARMERIE)	5,4	2,2	36	16,4	22	12
OAP L'OREILLE						
OREILLE NORD	5,3	4,3	128	29,8	40	42
OREILLE SUD	4	2,7	70	25,9	35	23
	14,7	9,2	234		35	77

Observation du commissaire enquêteur :

Le nombre de permis de construire accordés depuis 2021 n'est pas actualisé.

III – 3 – 2 – Logement

Le rapport de présentation du PLU stipule que la production de logements de la commune doit être relativement soutenue. Ceci est d'autant plus nécessaire qu'il y a lieu d'améliorer le parcours résidentiel, donc la diversité des logements.

La commune entre dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU et de la loi ALUR. Elle compte une faible proportion de logements sociaux.

Afin de respecter la loi, la commune doit produire le nombre de logements locatifs sociaux inscrit dans le tableau des objectifs triennaux reproduit ci-après :

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			

Observations du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation évalue à 6,6 % le taux de logements locatifs sociaux (LLS) recensé sur la ville. L'État l'estime à près de 12 %. Là encore, une mise à jour du rapport de présentation s'impose, et de nouvelles projections devront être établies sur des bases incontestées.

Il serait souhaitable de faire évoluer le nombre des petits logements afin d'améliorer les conditions du « parcours résidentiel » souhaité par la commune.

III – 3 – 3 – Cadre de vie et patrimoine

La commune d'Ablis souhaite préserver et mettre en valeur son patrimoine environnemental, paysager et architectural. À cette fin, elle a créé une OAP spécifique concernant le bâti agricole, l'aménagement des entrées de ville, et une OAP dédiée au centre historique de la ville.

Elle exprime l'intention de « renforcer le réseau de trames écologiques » au travers d'une OAP thématique.

III – 3 – 4 – Le périmètre de protection de l'église et de l'abbaye



Un périmètre de protection a pour objet la préservation raisonnée des abords d'un monument historique. Lorsqu'un immeuble est situé dans l'aire de protection d'un bâtiment de ce type, il ne peut faire l'objet d'aucune modification de nature à en modifier l'aspect sans un accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ce dernier juge en dernier ressort le caractère « menaçant » d'un projet de construction pour l'intégrité du monument protégé.

Les motifs

L'ABF et la municipalité ont estimé ensemble que le périmètre de protection actuel (un rayon de 500 mètres par rapport à l'église d'une part et au prieuré d'autre part) n'était pas le plus pertinent, car :

- les périmètres actuels de 500 m couvrent des zones sans lien historique, architectural, patrimonial ou paysagé avéré avec le monument historique ;
- certains liens paysagés existants avec l'église ne présentent pas ou plus de valeur patrimoniale ou architecturale de nature à valoriser le cadre bâti du monument historique.

L'intention

C'est la raison pour laquelle est soumise à l'enquête la proposition consistant à ne maintenir dans le périmètre de protection que les bâtiments répondant à des objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère répondant aux critères suivants :

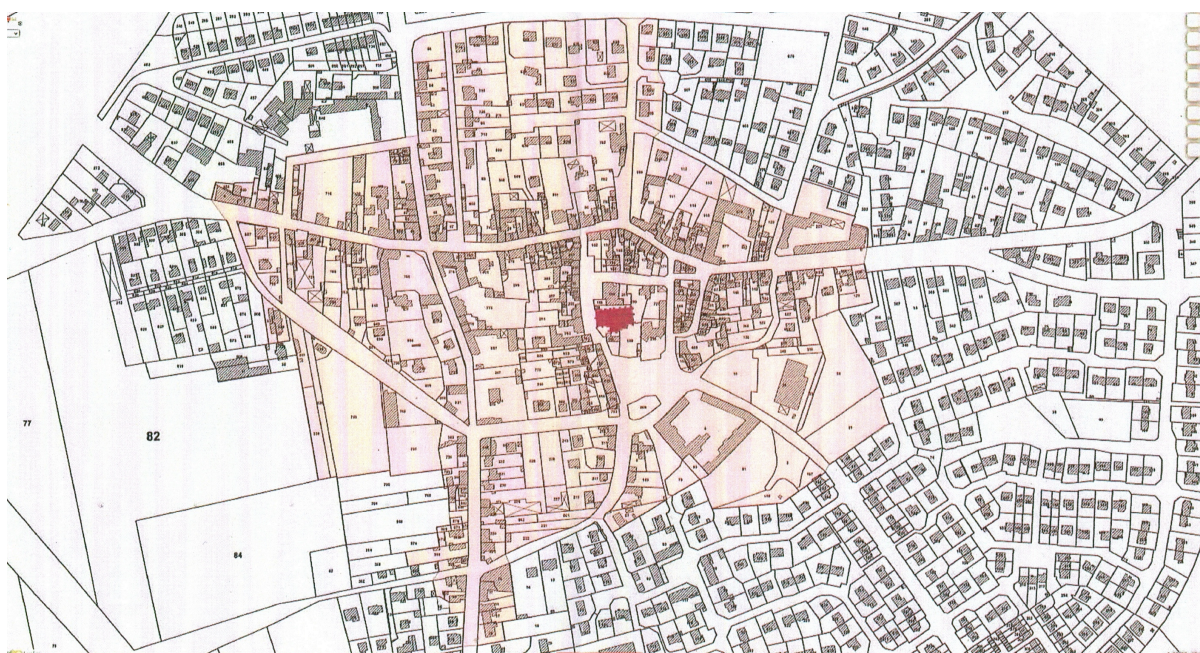
- la prise en compte de la nature et des caractéristiques architecturales des monuments historiques ;
- la valorisation des bâtis et paysages en lien avec les édifices protégés ;
- la pertinence de la consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur le centre ancien dont le tissu bâti, à préserver, constitue le cadre de mise en valeur de ces monuments historiques.

Les enjeux

Par ailleurs, le dossier précise que « les enjeux et les motifs de l'instauration de ce périmètre d'études sont les suivants :

- La pression foncière est de plus en plus pressante sur des terrains qui offrent un potentiel important de densification urbaine compatible avec le PLU actuel ;
- Certains projets d'aménagement représentent à court terme une menace sur le patrimoine bâti d'intérêt local ;
- La commune doit pouvoir anticiper et encadrer les projets immobiliers dans ces secteurs dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants ;
- À la suite d'une période de forte croissance de l'habitat et de la démographie, la commune entend maîtriser le développement urbain au sein de ce périmètre ;
- Ce périmètre d'étude permettra de protéger l'identité propre de ces secteurs, et de limiter la spéculation foncière et immobilière sur ces emprises foncières ;
- La création de ce périmètre d'études est cohérente avec les engagements de la commune dans la révision de son PLU et le projet Petites Villes de Demain. »

Le périmètre retenu



Pour l'UDAP, les éléments déterminants quant à la proposition de PDA sont les suivants :

- La prise en compte des spécificités propres à chacun des deux monuments historiques ;
- Les zones d'urbanisation installées ou sujettes à une évolution en rapport visuel direct à l'un ou aux deux édifices ;
- Le cadrage des cônes de vues et perspectives urbaines présentant un intérêt paysager et patrimonial ;
- L'étude des cartes anciennes favorisant la préservation du tissu bâti historique de la commune.

La proposition de PDA se recentre donc sur les édifices protégés et leur environnement bâti d'origine, mais prend également certains éléments bâtis et cônes de vue remarquables à inclure dans le cadre de la présente proposition de périmètre délimité des abords.

Ainsi sont notamment retenus :

- L'environnement immédiat, en lien direct avec chacun des monuments historiques : une grande partie de la rue Pierre Trouvé, rue centrale ainsi que le centre-bourg ancien ;
- Les parcelles et vues cadrant les vues patrimoniales sur l'église :
 - au sud-ouest les parcelles liées en limite de plaines agricoles, et cadrant le bourg ;
 - au nord la rue du Guichet présentant une perspective sur l'église nécessitant un contrôle des mutations de la rue, particulièrement sur les clôtures qui cadrent cette vue.
- Les secteurs à proximité présentant un intérêt architectural, qui participent à la qualité et la valorisation de l'environnement des monuments historiques, comme au nord la rue Marcille marquée par des bâtis de caractère.

Le périmètre exclu

Conformément aux motifs exposés ci-dessus, les zones suivantes du périmètre de protection actuel ne sont pas retenues :

- Le tissu pavillonnaire au nord-est, à l'est et au sud-sud/est de la commune ;
- Les zones d'équipements au nord et au sud
- Les parcelles agricoles au sud-ouest.

Observation du commissaire enquêteur :

Cette proposition n'a fait l'objet d'aucune opposition de la part de la population.

Une modification mineure du périmètre a été suggérée durant l'enquête, consistant à étendre le PDA vers l'Est, jusqu'au site de « La Parisienne ».

Avis du commissaire enquêteur :

Il serait souhaitable de symboliser sur le plan les cônes de vue retenus.

III – 3 – 5 – Équipements et services publics

La commune souhaite étoffer son offre d'équipements collectifs en continuité de l'actuel pôle situé au sud de la commune sur une emprise de 3 ha.



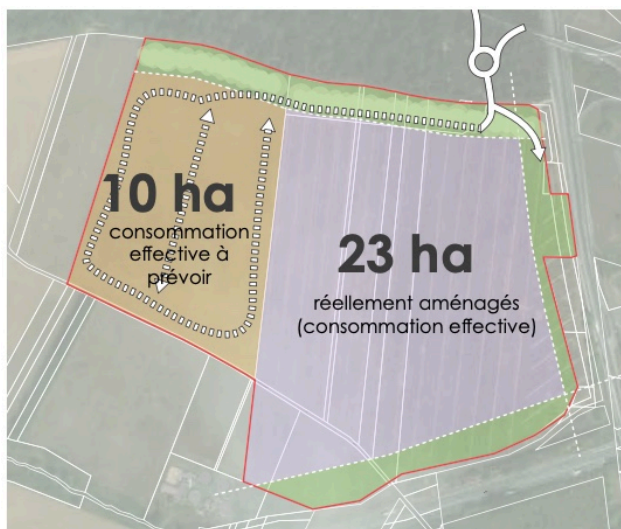
Observation du commissaire enquêteur :

Alors que les équipements publics ablisiens sont réputés proches de la saturation, le projet de PLU ne précise pas la nature des services et équipements publics à créer dans le contexte d'un développement urbain relativement important. Il s'agit d'un point faible de ce document de planification.

III – 3 – 6 – Activité économique

Le SDRIF-e arrêté en juillet 2023 par le Conseil régional identifie la ZA Ablis Nord (illustration ci-après) comme secteur d'urbanisation préférentielle. « *Chaque pastille pleine indique une capacité d'extension de l'ordre de 25 hectares que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins* ».

S'ajoute à la première tranche de 23 ha occupée par LIDL, qui a fait l'objet d'une OAP dès 2017, un projet conçu sur une emprise d'environ 10 ha.



Ce projet fait l'objet d'une nouvelle OAP, portant la consommation d'espace à 33 ha dans ce secteur.

Avis du commissaire enquêteur :

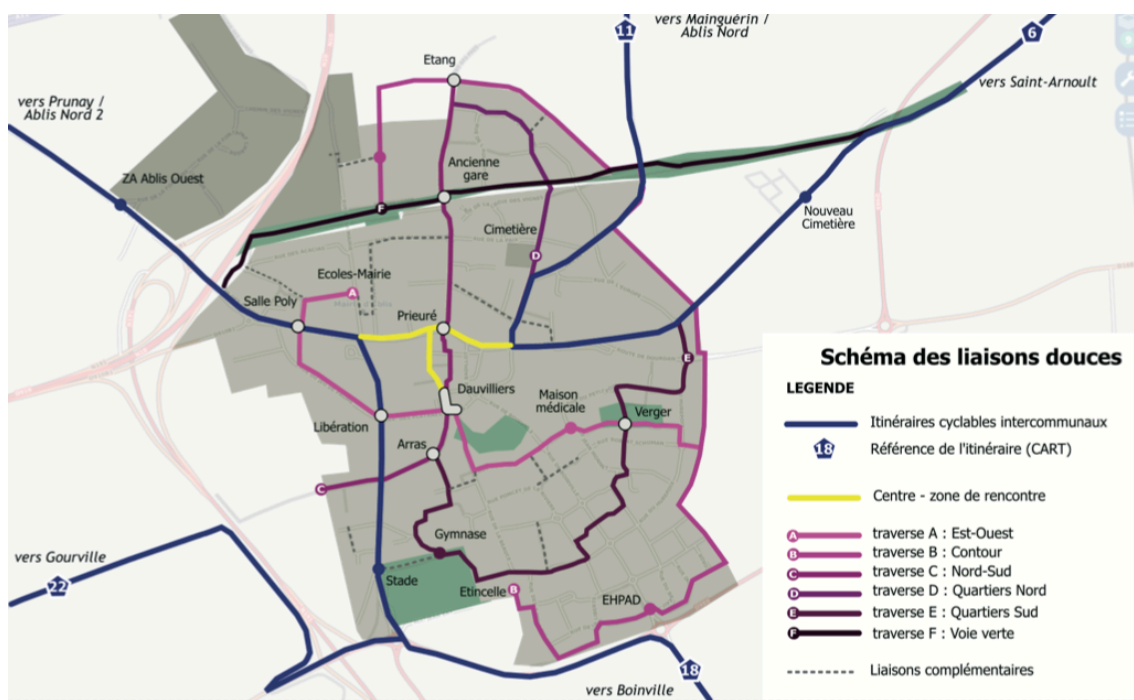
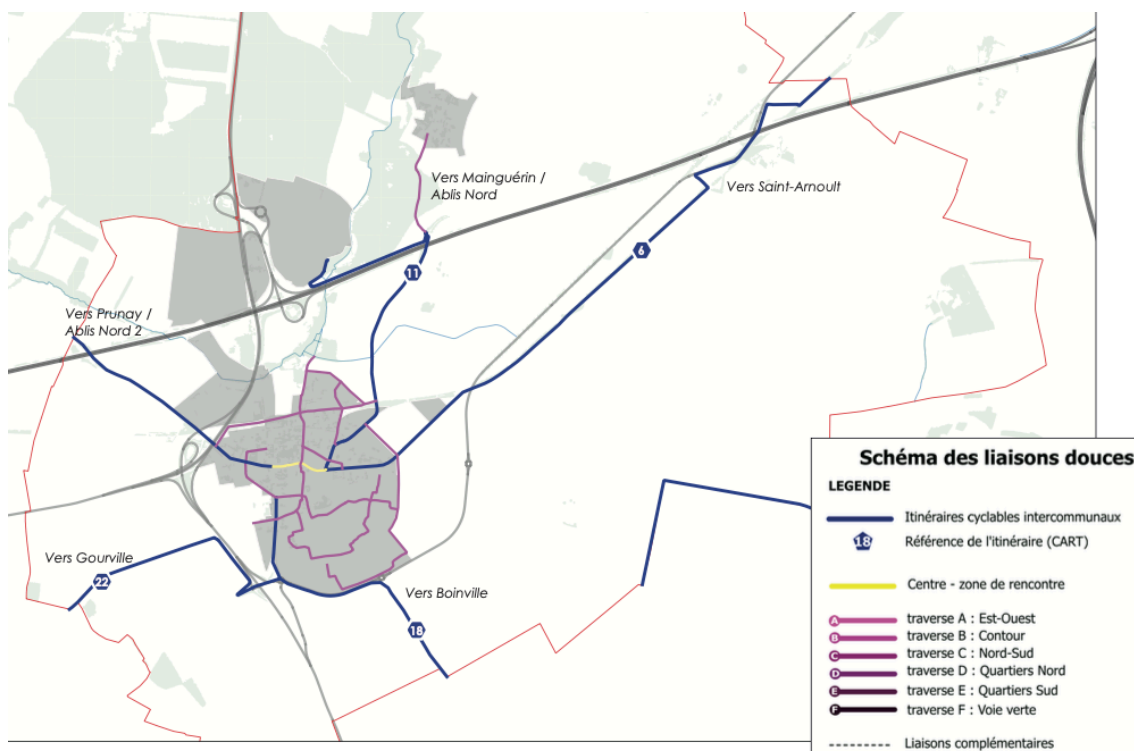
L'espace réservé au développement de l'activité économique semble bien compatible avec les dispositions du SDRIF-e.

Le développement commercial est l'un des objectifs du dispositif « *Petites Villes de Demain* ». En quoi consiste-t-il concrètement ? Le rapport ne le décrit pas.

III – 3 – 7 – Circulations et stationnement

Observations du commissaire enquêteur :

- Aucune évolution notable de l'offre de transports publics n'est envisagée.
- On note une volonté de créer un réseau de circulations douces (plans ci-après).



- Le règlement favorisera le stationnement résidentiel sur les espaces privés afin de désencombrer l'espace public.
- L'intention louable de supprimer les places de stationnement jouxtant l'église et dégradant la qualité du site semble compensée par un jeu de délocalisations.
- La question du stationnement quotidien « parasite » de véhicules originaires de la région Centre n'est pas traitée.

III – 3 – 8 – Énergies renouvelables

Observations du commissaire enquêteur :

Le document soumis à l'enquête n'évalue pas le potentiel géothermique et éolien d'Ablis.

III – 4 – Le zonage

III – 4 – 1 – L'évolution du zonage en superficie

comparatif des superficies des zones du PLU actuel et du PLU en révision

PLU actuel		Projet de PLU	
Zone	superficie (ha)	Zone	superficie (ha)
UCV1 - UCV2	17,7	Ua	19,6
UR1	1,3	Ub	71,6
UR2 a-b-c-d	73,2	Ub1	4,6
UR3	20,1	Ue	16,0
UE	12,8	Uh	12,0
UAE	62,1	Uj	6,3
		Ux	91,9
Sous-total Urbanisées	187,2		221,9
AU	17,4	1AU	9,3
AUR2	10,8	1AUx	9,9
AUAE	25,3		
Sous-total à urbaniser	53,5		19,2
A	2127,8	A	2057,8
		Ap	36,8
N	247,4	N	282,0
N*	3,9		
Sous-total naturel/agricole	2375,2		2376,6
Total Territoire	2615,9		2617,7

LÉGENDE DU ZONAGE	
-----	Limite de zone
Ua	Secteur historique de centre-ville ancien
Ub	Secteur d'habitat pavillonnaire
Ub1	Secteur d'habitat pavillonnaire dense
Uh	Zone de hameaux
Ue	Zone à dominante d'équipements publics
Uj	Secteur de jardins
Ux	Zone à dominante d'activités économiques
A	Zone d'activités agricoles
Ap	Zone d'activités agricoles avec enjeux paysagers
N	Zone de protection du paysage
1AU	Secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
1AUx	Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités industrielles

Observations du commissaire enquêteur :

Entre le PLU actuel et le PLU en révision, on note un maintien global des équilibres entre les zones affectées à l'urbanisation et les secteurs naturels et agricoles.

III – 4 – 2 – Les emplacements réservés

Liste des emplacements réservés			
n°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1.	Création d'une liaison douce	370 m2	Commune
2.	Aménagement d'un accès	150 m2	Commune
3.	Création d'une liaison douce	2 000 m2	Commune
4.	Création d'une liaison douce	580 m2	Commune
5.	Création d'une liaison douce	1 460 m2	Commune
6.	Elargissement et sécurisation de la voirie	60 m2	Commune
7.	Elargissement et sécurisation du carrefour	26 m2	Commune
8.	Aménagement d'un parc ouvert au public	300 m2	Commune
9.	Création d'une sente piétonne	265 m2	Commune
10.	Création d'une liaison douce	1 400 m2	Commune
11.	Création d'une liaison douce	973 m2	Commune

Avis du commissaire enquêteur :

- Les emplacements réservés prévus au projet sont bien définis et justifiés dans le rapport de présentation. Leur intérêt public ne paraît pas contestable.
- Cet outil pourrait être utilement mis en œuvre pour assurer la maîtrise publique des sols du Passage Parrichet, utile à la mise en œuvre du projet de rénovation du centre-bourg.

III – 5 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les axes de développement retenus par le Maître d'ouvrage sont déclinés au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles.

Rendues obligatoires par la loi, les OAP offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement. Elles sont utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer. Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville....

III – 5 – 1 – Les 3 OAP thématiques

III – 5 – 1 – 1 – La trame verte et bleue

Cette OAP a pour objectif de renforcer les continuités écologiques.

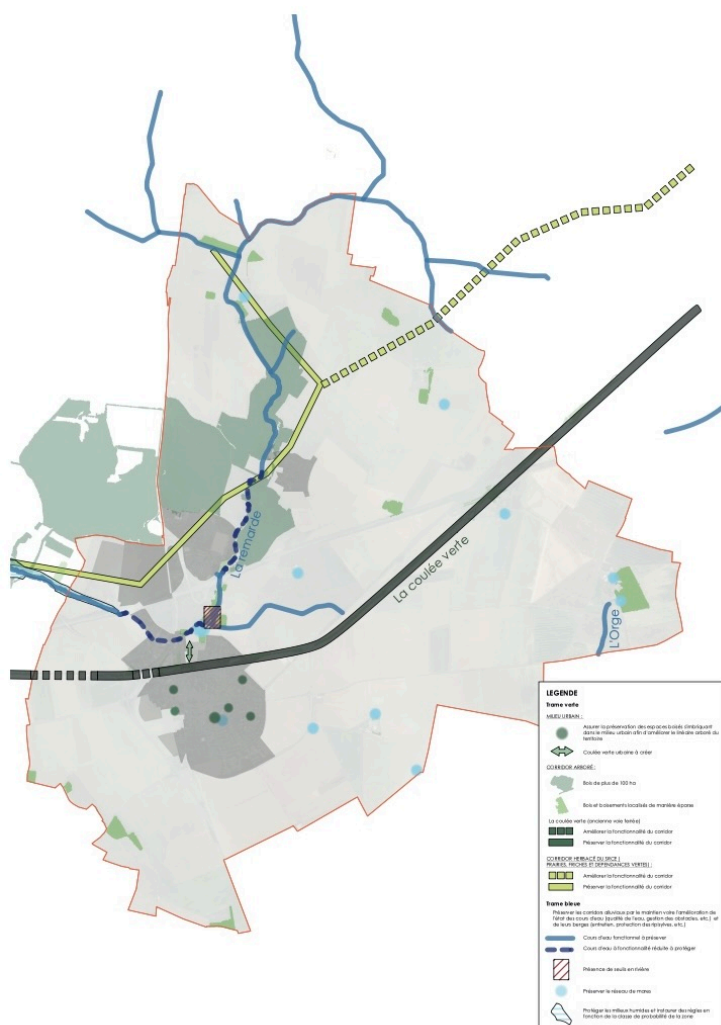


FIGURE 3: SCHÉMA DE L'OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

III – 5 – 1 – 2 – Les mobilités actives

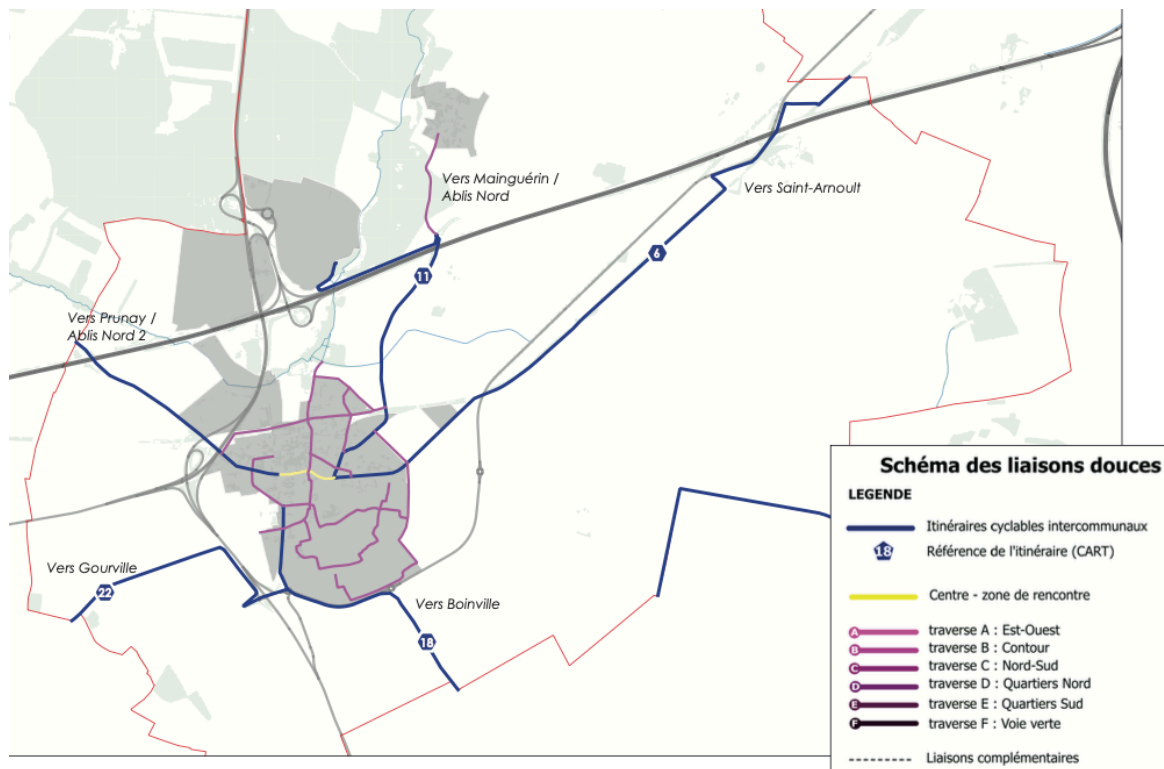


SCHÉMA DES LIAISONS DOUCES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

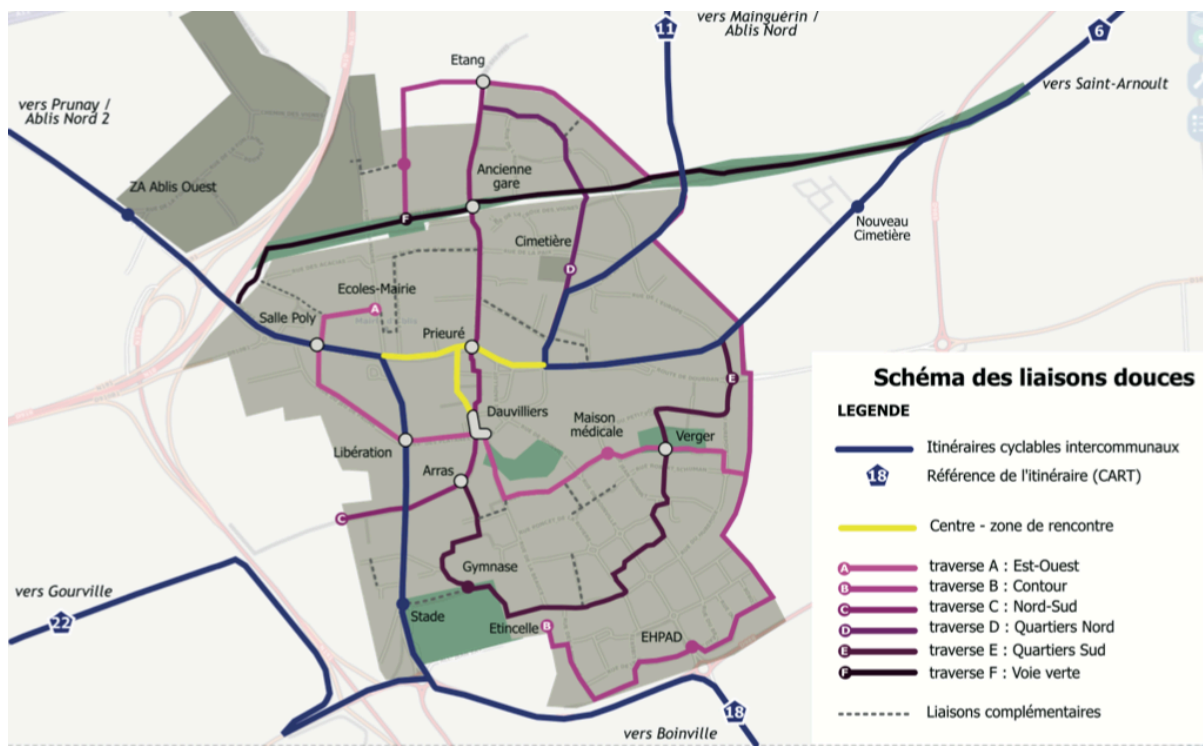


SCHÉMA DES LIAISONS DOUCES À L'ÉCHELLE DU BOURG

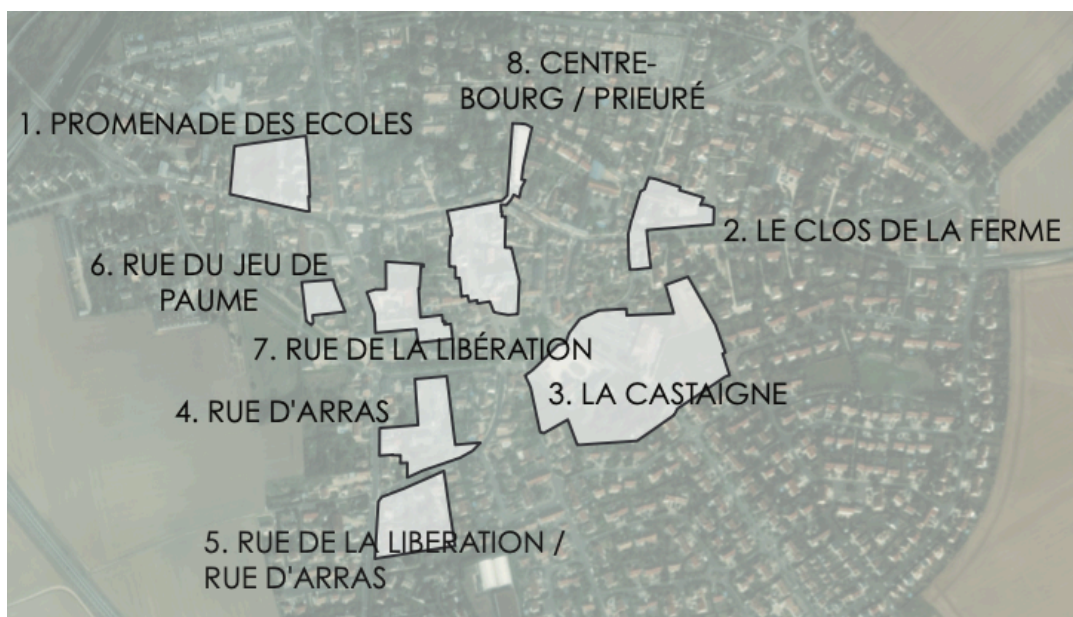
Cette OAP a pour objectif de relier le bourg et les différents hameaux et zones d'activités.

III – 5 – 1 – 3 – Le patrimoine

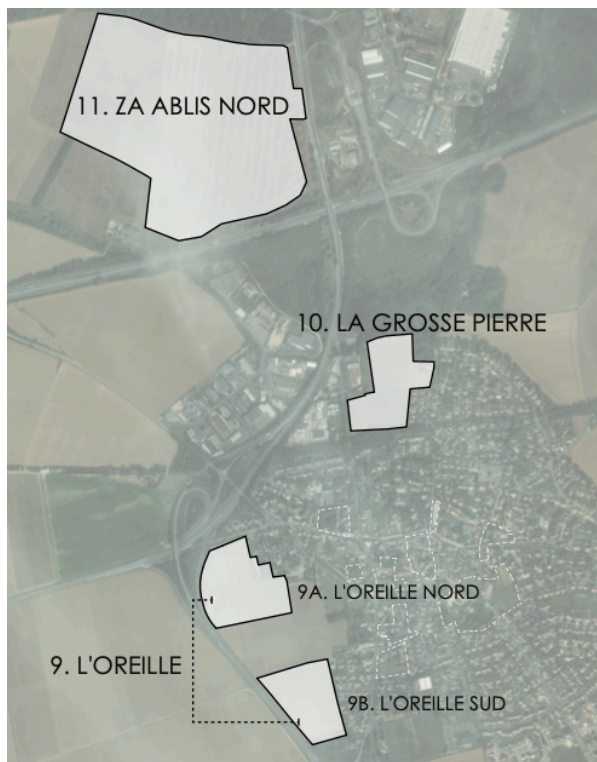
Cette OAP permet de répondre à l'enjeu de mise en valeur du patrimoine bâti de la commune.

III – 5 – 2 – Les OAP sectorielles

Le projet de PLU prévoit 12 OAP sectorielles, dont 8 pour de la densification et quatre pour de l'extension :

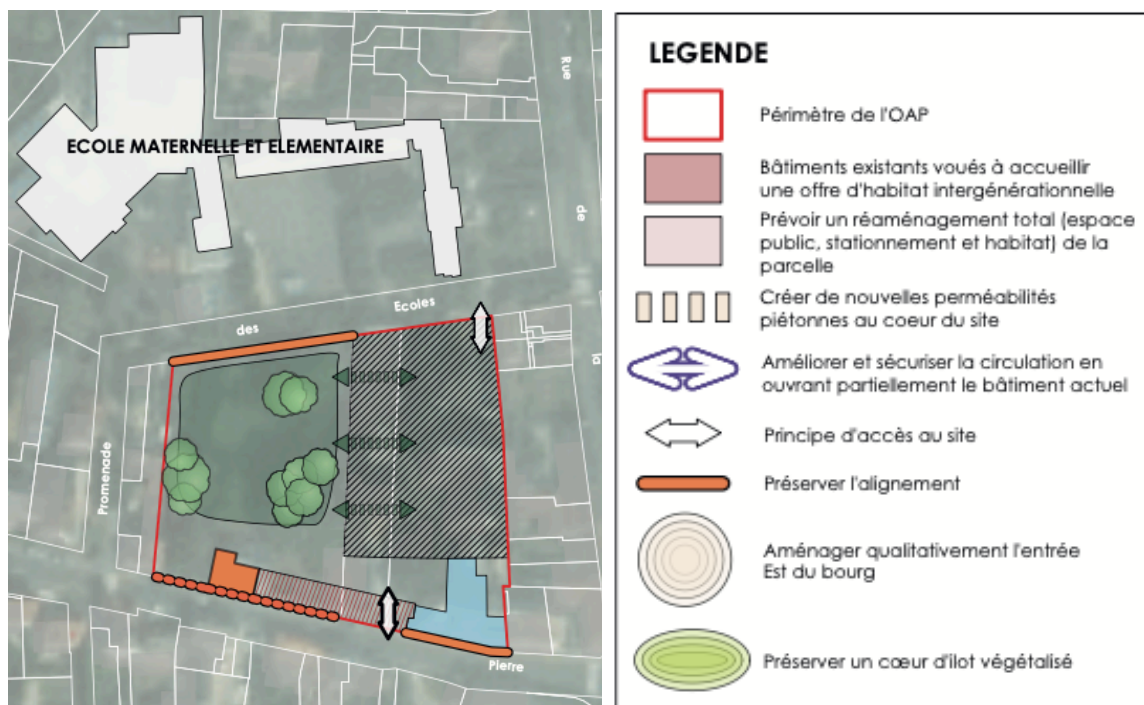


LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES EN DENSIFICATION



LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES EN EXTENSION

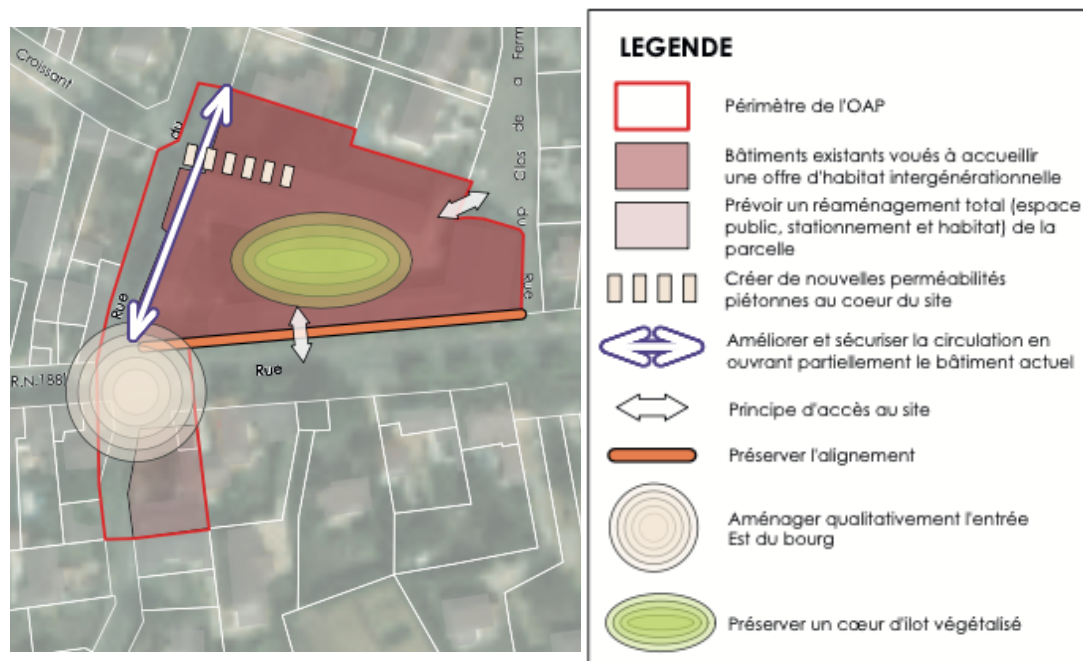
III – 5 – 2 – 1 – OAP 1 : La promenade des écoles ou « Pierre Trouvé Ouest »



Superficie : 7 500 m².

Programme : 8 nouveaux logements, réhabilitation/rénovation de l'ancien Ehpad et de l'ancien garage automobile. 30 % de logements locatifs sociaux (LLS).

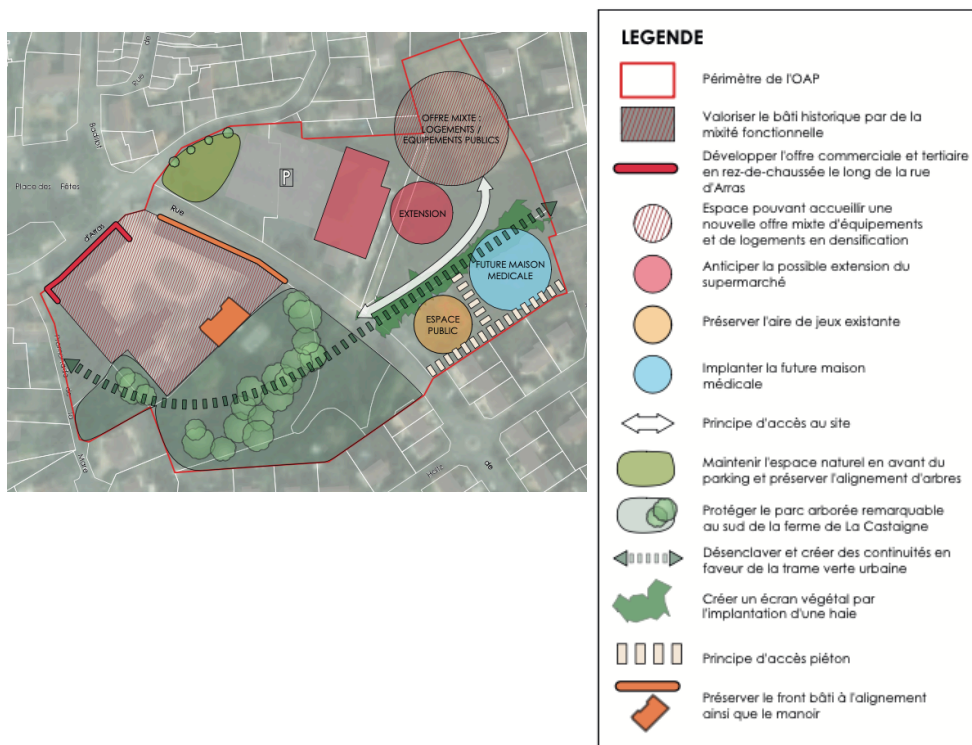
III – 5 – 2 – 2 – OAP 2 : Le clos de la ferme



Superficie : 6 000 m²

Programme : 30 logements en renouvellement urbain ou constructions neuves. 50 % de LLS.

III – 5 – 2 – 3 – OAP 3 : La Castaigne



Superficie : 31 400 m²

Programme : 15 logements, commerces et équipements (maison médicale), réhabilitation de l'existant. 50 % de logements locatifs sociaux (LLS).

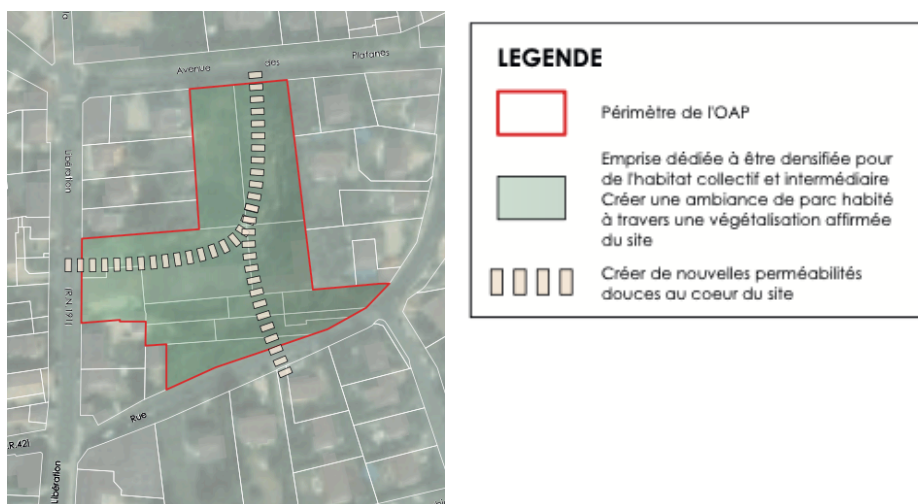
Observation du commissaire enquêteur :

Les grandes orientations de ce projet d'OAP ne semblent pas avoir été suffisamment partagées avec les propriétaires.

III – 5 – 2 – 4 – OAP 4 : Rue d'Arras

Superficie : 7 400 m²

Programme : 35 logements, démolition de la scierie. 40 % de LLS.



III – 5 – 2 – 5 – OAP 5 : Rue d'Arras/Rue de la Libération

Superficie : 7 800 m²

Programme : 2 logements.

Observation du commissaire enquêteur :

LLS ou non ? Le projet ne le précise pas.

III – 5 – 2 – 6 – OAP 6 : Rue du Jeu de Paume

Superficie : 2 000 m²

Programme : 2 logements.

Observation du commissaire enquêteur :

LLS ou non ? Le projet ne le précise pas.



III – 5 – 2 – 7 – OAP 7 : Rue de la Libération

Superficie : 5 700 m²

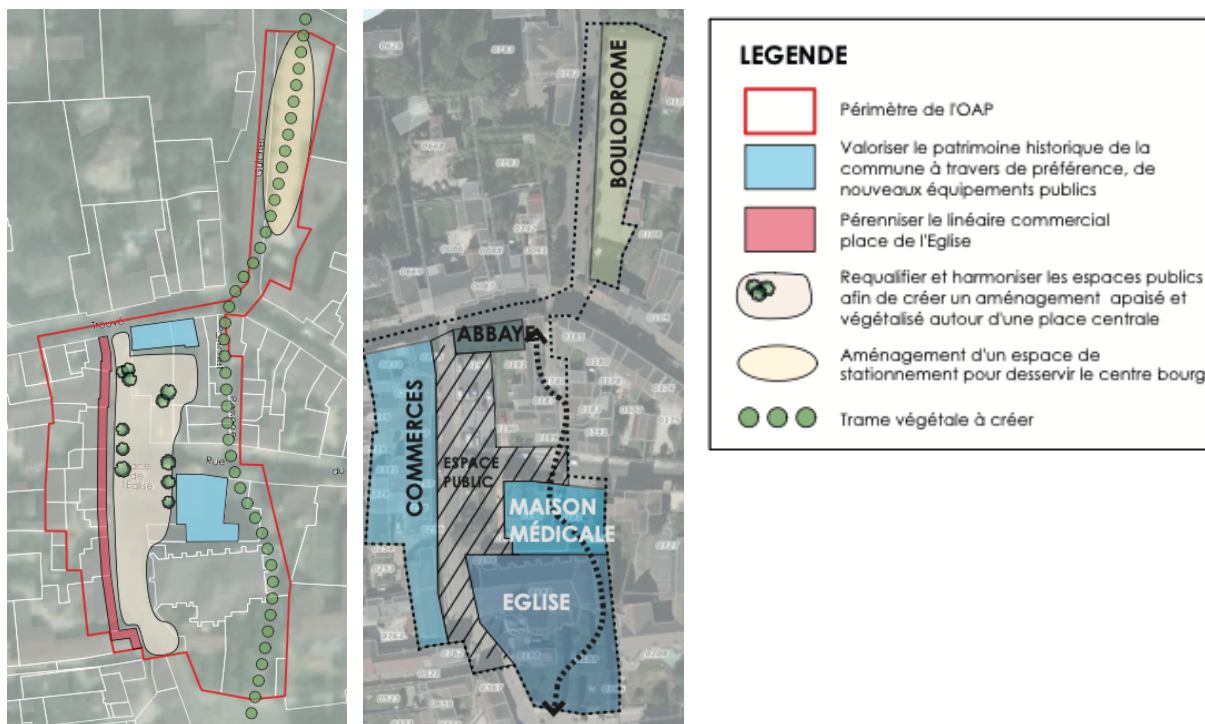
Programme : réhabilitation du corps de ferme, 3 logements individuels **LLS ou non ? Le projet ne le précise pas.**



III – 5 – 2 – 8 – OAP 8 : Centre bourg - Prieuré

Superficie : 1,1 hectare

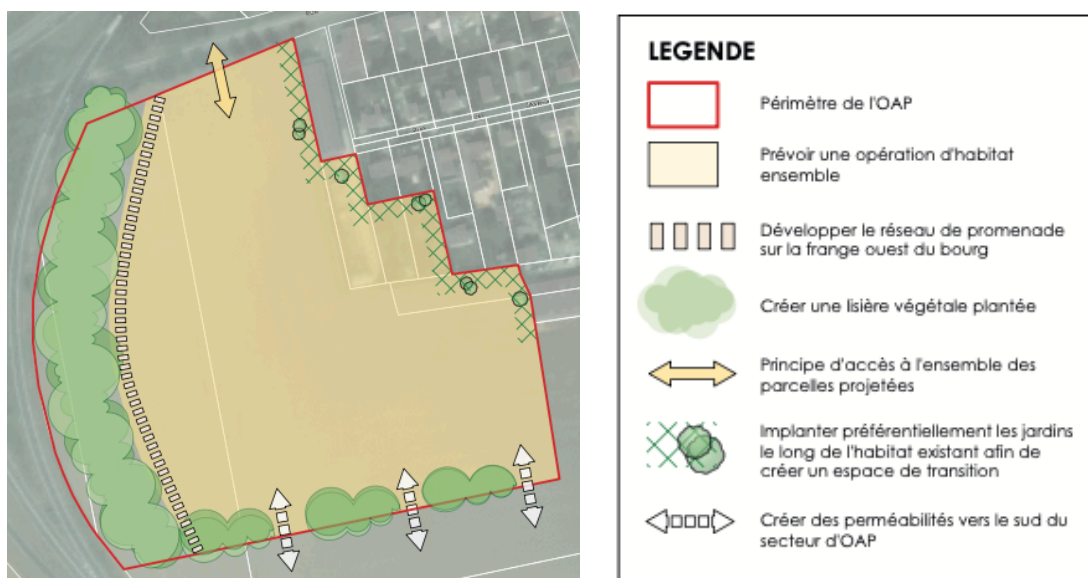
Programme : réhabilitation du prieuré, nouveaux équipements publics.



III – 5 – 2 – 9 – OAP 9A : Oreille-Nord

Superficie : 5 hectares soumis à des recherches archéologiques.

Programme : 128 logements. 33 % de LLS.










III – 5 – 2 – 10 – OAP 9B : Oreille-Sud

Superficie : 4 hectares soumis à des recherches archéologiques

Programme : 70 logements. 33 % de LLS.



LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Prévoir une opération d'habitat ensemble
-  Développer le réseau de promenade sur la frange ouest du bourg
-  Créer une lisière végétale plantée
-  Principe d'accès à l'ensemble des parcelles projetées
-  Créer des continuités en faveur de la trame verte urbaine
-  Maintenir l'accès agricole
-  Implanter préférentiellement les jardins le long de l'habitat existant afin de créer un espace de transition

III – 5 – 2 – 11 – OAP 10 : Secteur de la Grosse Pierre

Superficie : 5,4 hectares

Programme : 36 logements. 33 % de LLS.

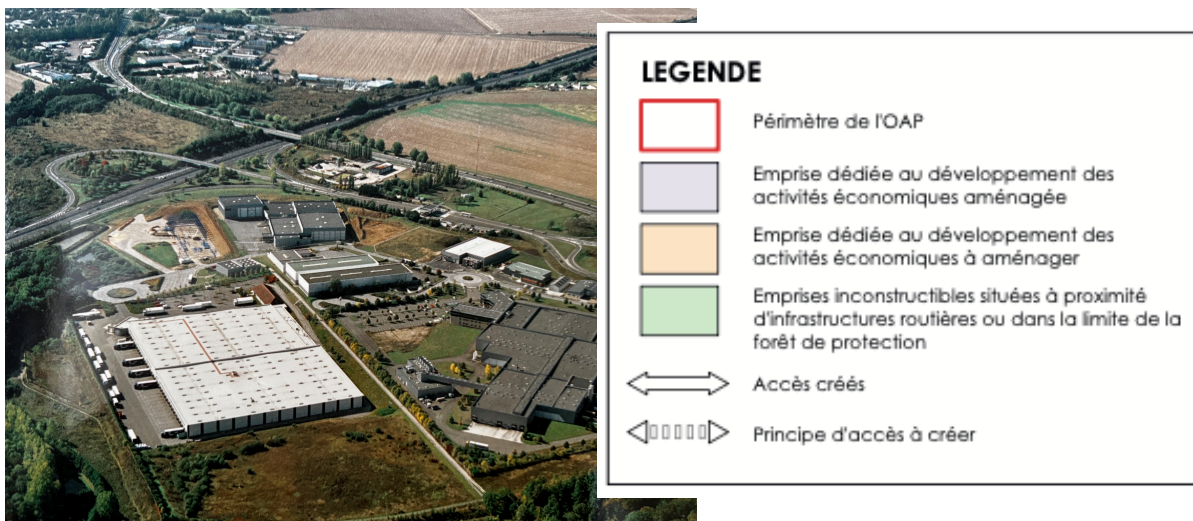


LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Prévoir une opération d'habitat ensemble : logements individuels
-  Prévoir une opération d'habitat ensemble : logements intermédiaires / collectifs
-  Prolonger l'installation d'activités économiques le long de la rue de la Mairie
-  Aménager la rue des Loges
-  Préserver les milieux humides
-  Créer une sente piétonne au coeur de l'opération
-  Réserver une zone tampon dédiée aux aménagements paysagers
-  Créer une lisière végétale plantée
-  Créer des perméabilités vers la voie verte
-  Créer un réseau de bassins de rétention

III – 5 – 2 – 12 – OAP 11 : La zone d'activités Ablis-Nord

Superficie : 10 hectares pour la partie restant à aménager, 23 hectares pour la partie déjà aménagée et occupée par un entrepôt Lidl.



Avis du commissaire enquêteur :

1. Les OAP proposées par le projet de PLU sont cohérentes avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.
2. L'ensemble de ces OAP totalise 329 logements, dont environ un tiers de logements locatifs sociaux, ce qui va bien dans le sens souhaité par le législateur.
3. Dans l'hypothèse d'une réduction de cette projection du fait d'un ajustement du nombre de logements réputés nécessaires, le principe, le périmètre, la densité et la composition des OAP Oreille-Sud et Oreille Nord, soumises à des contraintes archéologiques d'une part et au bruit des infrastructures routières d'autre part, pourraient être reconsidérés.

III – 6 – Les servitudes d'utilité publique

La commune d'Ablis est concernée par X servitudes d'utilité publique.

III – 6 – 1 – Qu'est-ce qu'une servitude d'utilité publique ?

Il s'agit d'une limitation administrative au droit de propriété instituée au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), de concessionnaires de services ou de travaux publics, ou de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Les dispositions d'une servitude d'utilité publique peuvent aboutir :

- à certaines interdictions ou limitations à l'exercice, par les propriétaires, du droit d'occuper ou d'utiliser le sol
- au droit d'accès au terrain par les voies particulières ou les cheminements habituellement utilisés par le propriétaire, le fermier ou le locataire,
- au droit d'accès au terrain par les voies particulières ou les cheminements habituellement utilisés par le propriétaire, le fermier ou le locataire,
- à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages,
- à imposer l'obligation aux propriétaires d'effectuer certains travaux d'entretien.

III – 6 – 2 – Quelles sont ces servitudes ?

Le dossier de PLU produit une carte et dresse l'inventaire des 10 servitudes auxquelles le projet de PLU est soumis.

Observation du commissaire enquêteur :

La carte est peu lisible et ne fait pas figurer l'ensemble des servitudes.

III - 7 - Les effets du projet sur l'environnement

III – 7 – 1 – Le paysage

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de PLU consomme un espace non négligeable qui impactera le paysage d'Ablis. Compte tenu des contraintes dues à l'impératif de développement urbain assigné à la ville d'Ablis, cet effet négatif n'est pas évitable. Il peut cependant être réduit dans le cadre de la redéfinition des OAP en extension.

III – 7 – 2 – Le patrimoine

Avis du commissaire enquêteur :

- Le projet de PLU a un impact positif sur la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine d'Ablis : monuments historiques et/ou remarquables, logements anciens, bâtiments d'exploitation agricole...
- La transformation du centre-bourg et le développement du réseau des liaisons douces amélioreront sans doute la perception, par les Ablisiens, des éléments du patrimoine naturel et bâti de la ville.

Observation du commissaire enquêteur :

L'inventaire des plantations remarquables paraît peu fourni.

III – 7 – 3 – Les espaces paysagés à protéger (EPP)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger.

Observation du commissaire enquêteur :

Le projet de PLU, peu descriptif, ne mentionne formellement aucun espace paysagé à protéger.

III – 7 – 4 – Les espaces boisés

Observation du commissaire enquêteur :

Les massifs boisés de la ville d'Ablis sont protégés.

III – 7 – 5 – Les lisières et les sites urbains constitués

Les lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares identifiés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dont un est recensé à Ablis, sont protégées de toute construction à venir par une bande de 50 mètres de profondeur.

À l'intérieur de cette bande de 50 mètres, des sites urbains constitués (SUC) peuvent être identifiés.

Observation du commissaire enquêteur :

Les limites de cette lisière doivent apparaître sur les plans. En cas de Site Urbain Constitué (SUC), la limite de constructibilité doit également être visible sur le règlement graphique.

III – 7 – 6 – La trame verte

Avis du commissaire enquêteur :

- La trame verte est menacée au contact de la ZA Ablis-Nord. Il conviendra de réduire cet impact négatif dans l'étude de l'OAP si celle-ci est maintenue dans son périmètre prévisionnel.
- A contrario, le projet de « ceinture verte » aura un effet positif dans la mise en place et en valeur des continuités écologiques. Cette ceinture pourrait être élargie pour répondre à des impératifs de protection de la santé humaine.
- Un inventaire de la biodiversité serait bienvenu.

III – 7 – 7 – L'agriculture

Le dossier précise que « *le PADD transcrit la volonté de ne pas consommer excessivement des espaces agricoles afin de préserver l'activité agricole. Dans le règlement, les zones 1AU ont été modérées par rapport au PLU précédent. Elles correspondent aujourd'hui aux justes besoins du territoire en matière de production de logements.* »

Avis du commissaire enquêteur :

- À la faveur de la mise à jour du nombre de logements réputé nécessaire et d'une augmentation de la densité des OAP, le projet de PLU pourrait réduire la consommation d'espaces agricoles, et sans doute mieux préserver la fonctionnalité de l'espace cultivable compris entre les OAP « Oreille-Sud » et « Oreille-Nord ».
- Il est très regrettable que le projet de PLU n'aborde pas la question de la réglementation des pratiques agricoles, dont certaines constituent des enjeux de santé publique et de pollution des cours d'eau, des sols et des sous-sols.

III – 7 – 8 – La trame bleue, les zones humides et inondables

Avis du commissaire enquêteur :

- Une partie de l'OAP « Grosse Pierre » est constituée d'une zone humide. Le schéma d'aménagement de cette OAP devra protéger ce secteur ou éviter de couvrir son périmètre.
- Un inventaire de la biodiversité serait bienvenu.

III – 7 – 9 – La qualité de l'eau

Avis du commissaire enquêteur :

- Le projet est sans effet sur la qualité de l'eau potable distribuée à Ablis.
- La qualité des masses d'eau souterraines ne devrait pas être impactée par le projet.

III – 7 – 10 – L'assainissement

III – 7 – 10 – 1 – Eaux pluviales

La gestion des eaux de pluie doit être assurée sur le terrain où est effectuée la collecte, l'absence de rejet est la règle générale. Dans le cas où cette gestion n'est pas réalisable, les eaux pluviales doivent être stockées avant rejet à débit régulé. Ces dispositions réglementaires permettent de limiter les impacts de l'urbanisation sur les risques liés au ruissellement et aux pollutions diffuses.

Observation du commissaire enquêteur :

Le règlement du PLU doit être précis et le règlement des OAP intransigeant sur ce point.

III – 7 – 10 – 1 – Eaux usées

Avis du commissaire enquêteur :

Les réseaux d'eau et d'assainissement ne semblent pas constituer un frein au développement de la commune.

Évolution du zonage d'assainissement

Observation du commissaire enquêteur :

Le zonage d'assainissement n'est, semble-t-il, pas appelé à évoluer.

III – 7 – 11 – L'exposition aux risques

III – 7 – 11 – 1 – Le risque lié aux argiles

Avis du commissaire enquêteur :

L'impact du PLU semble neutre sur ce point. Un guide réalisé par l'État sera annexé au PLU afin de garantir la mise en œuvre de bonnes pratiques constructives.

III – 7 – 11 – 1 – Le risque lié aux cavités

Avis du commissaire enquêteur :

L'impact du PLU semble neutre sur ce point.

III – 7 – 11 – 2 – Le risque d'inondation par ruissellement

Depuis l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 (Yvelines), la commune est incluse dans un Périmètre de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), dont les règlements graphique et écrit tiennent compte. Le risque concerne un secteur distant des zones habitées.

Avis du commissaire enquêteur :

L'impact du PLU, qui encourage obligatoirement la récupération des eaux de pluie, semble légèrement positif sur ce point.

III – 7 – 11 – 2 – Le risque industriel et technologique

Avis du commissaire enquêteur :

L'impact du PLU semble neutre sur ce point. Toutefois, le développement de la filière logistique peut affecter la sécurité routière.

III – 7 – 11 – 2 – Le risque lié à l'activité agricole

Observation du commissaire enquêteur :

La commune ne dit pas comment elle entend protéger la population exposée au risque de contamination par les produits phytosanitaires actuellement utilisés pour améliorer les rendements agricoles.

La question se pose de protéger les cours d'eau, les sols et sous-sols des concentrations en nitrates.

III – 7 – 12 – La qualité de l'air

Avis du commissaire enquêteur :

- La qualité de l'air sera impactée par l'inévitable augmentation du trafic automobile dans cette commune fort dépourvue en matière de transports collectifs.

- En revanche, la réduction des îlots de chaleur due au retour de la nature en ville aura un effet positif sur la « respirabilité » du centre-bourg.

III – 7 – 13 – Le bruit

Le PLU instaure des zones *non aedificandi* autour des grands axes de circulation. Cependant, certaines zones à urbaniser proches de ces axes routiers seront impactées par les nuisances sonores.

Avis du commissaire enquêteur :

L'impact du PLU est négatif sur ce point important pour la santé humaine. L'implantation des futures habitations devra se faire à distance des infrastructures de transport et être accompagnée de mesures de protection contre le bruit, efficaces aussi l'été, lorsque les fenêtres sont ouvertes, les jardins et les terrasses occupés.

III – 7 – 14 – Les déplacements

Avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu de l'absence de perspectives positives en matière de transports en commun d'une part, de l'inadéquation entre l'offre et la demande d'emplois, les effets négatifs des déplacements routiers s'amplifieront probablement à Ablis.

III – 7 – 15 – Les énergies

Avis du commissaire enquêteur :

Bien qu'il ne soit envisagé aucun projet d'envergure en termes de production d'énergie, l'impact du PLU semble légèrement positif sur ce point dans la mesure où la production individuelle d'énergie solaire est encouragée.

Les potentiels de géothermie, d'énergie éolienne, d'énergie solaire et de biomasse ne sont pas examinés.

III – 7 – 16 – Les déchets

Avis du commissaire enquêteur :

L'augmentation de la population entraînera une augmentation du volume de déchets à traiter. La capacité de traitement permet d'envisager cette augmentation.

L'impact du PLU semble donc neutre sur ce point.

- **les déplacements** : « Les itinéraires pour les modes actifs (marche, vélo, trottinette...) seront développés de façon à relier, pour la mobilité quotidienne, les zones d'habitat, les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires. En outre, ils doivent permettre et favoriser l'accès aux espaces ouverts, sites touristiques et équipements de loisirs. »
- **la valorisation de l'environnement et des paysages** : « La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville et des espaces en périphérie des villes, doit être améliorée (ex : désimperméabilisation, végétalisation, intégration des circulations douces). La restructuration de ces espaces participe à la limitation de l'étalement urbain ».
- **la protection contre les nuisances et les risques** : « Les évolutions urbaines permises par les documents d'urbanisme ne doivent pas accentuer l'exposition des populations aux pollutions et nuisances (principalement le bruit, la pollution de l'air ou des sols). »

Observation du commissaire enquêteur :

Le projet de PLU d'Ablis s'efforce de répondre aux prescriptions du SDRIF-e. Cependant, les modalités d'actions concrètes sont rares.

III – 8 – 2 – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud-Yvelines

Un SCoT vise à coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux à l'échelle d'agglomérations ou de territoires cohérents.

Ablis fait partie du Syndicat Mixte d'Élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Yvelines (périmètre ci-après).



Les principaux objectifs de ce SCoT sont :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Pour Ablis, le SCoT préconise :

- **Sur la consommation d'espace** : Un potentiel maximal en extension urbaine de 60 ha pour les 4 pôles urbains structurants (Ablis, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Le-Perray-en-Yvelines et Les-Essarts-le-Roi) à l'horizon 2023 ;
- **Pour le logement** : 2 secteurs d'extension : un secteur au sud, urbanisé aujourd'hui ; et le secteur de l'Oreille, où pourraient se construire « entre 201 et 400 logements » ;
- **Pour l'activité économique** : 19 ha ont été attribués afin d'étendre la ZA d'Ablis Nord. La surface a été utilisée pour la plateforme logistique LIDL. Cette extension comptera comme un « coup parti » dans la consommation d'espace du futur PLU. « *Il s'agit d'exploiter son potentiel d'extension important dans le domaine de la transformation, tout en s'efforçant d'attirer d'autres activités plus diverses, de type tertiaires par exemple.* »
- **Pour la croissance démographique** : Le SCoT prévoit une hausse démographique à hauteur de 0,75 % par an en moyenne à l'horizon 2023. Des rythmes supérieurs sont possibles, notamment dans les pôles du SCoT comme à Ablis.
- **En faveur de la mixité sociale** : Le SCoT visait pour 2023, l'objectif minimum de 15 % de « logements aidés » dans le parc de résidences principales à l'échelle du Sud-Yvelines. La loi impose 25 % de logements locatifs sociaux dans les opérations soumises à la loi SRU.
-

- **Contre les risques et les nuisances :**

- réduire/prévenir les risques naturels et technologiques, les nuisances sonores, les pollutions des sols et atmosphériques ;
- mieux protéger les nappes d'eau souterraines et les captages d'eau potable contre les risques de pollution ;
- favoriser l'implantation d'activités diversifiées (industrielles, artisanales, PME-PMI) selon des modalités adaptées à leurs besoins.
- Accompagner les besoins de relocalisation d'entreprises aujourd'hui insérées dans des secteurs urbains où elles sont contraintes (nuisances, étroitesse du foncier, accessibilités difficiles...)
- Accueillir de nouveaux emplois dans des tissus urbains mixtes en veillant à ce qu'ils ne génèrent pas de nuisances excessives pour les riverains ;
- Prendre en compte les nuisances sonores issues des axes de circulation sur l'A10, la RN10, la RN191, ainsi que l'A11.
- Prendre en compte les nuisances olfactives «à proximité d'usines à rejets atmosphériques, de décharges d'ordures ménagères ou de stations d'épuration.»

Observation du commissaire enquêteur :

Le SCoT Sud-Yvelines est en cours de révision. Aujourd'hui obsolète, il sera nécessairement rendu compatible avec le SDRIF-e.

III – 8 – 3 – Le PLHI de Rambouillet Territoires

Les objectifs du Plan Local d'Habitat Intercommunal (PLHI) :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,
- Assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

III – 8 – 4 – Le SDAGE Seine-Normandie

Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans (2022-2027), les objectifs de qualité et de quantité des eaux. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir le bon état écologique des eaux.

Les enjeux et orientations fondamentales du SDAGE :

Enjeux du bassin (questions importantes)	Orientations fondamentales (OF)
ENJEU 1 - Pour un territoire sain : réduire les pollutions et préserver la santé	OF2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable OF3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles OF5 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
ENJEU 2 - Pour un territoire vivant : faire vivre les rivières, les milieux humides et la biodiversité en lien avec l'eau	OF1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée OF5 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
ENJEU 3 - Pour un territoire préparé : anticiper le changement climatique et gérer les inondations et les sécheresses	OF4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux changements climatiques
ENJEU 4 - Pour un littoral protégé : concilier les activités économiques et la préservation des milieux littoraux et côtiers	OF5 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
ENJEU 5 - Pour un territoire solidaire : renforcer la gouvernance et les solidarités du bassin	Les 5 orientations fondamentales

Les prescriptions du SDAGE :

Protection des milieux aquatiques :

- Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau Identifier et protéger les forêts ;
- Favoriser la diversité des habitats par des connexions transversales Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme ;
- Zoner les contraintes liées à l'exploitation des granulats ;
- Limiter de façon spécifique la création de plans d'eau ;
- Autoriser sous réserve la création de plans d'eau.

Gestion des eaux pluviales

- Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les collectivités ;
- Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie ;
- Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales ;
- Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons ;
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements ;
- Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques ;
- Étudier les incidences environnementales du PLU et des projets d'aménagement sur le risque inondation ;
- Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval.

Inondations

- Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme ;
- Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme ;

- Compenser les remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues.

Assainissement

- Adapter les rejets issus des collectivités, des industriels et des exploitations agricoles au milieu récepteur ;
- Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie.

Ressource en eau

- Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols ;
- Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'adduction d'eau potable.

III – 8 – 5 – Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le SRCE dresse une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue qui identifie les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces. Il convient de les préserver et/ou de les remettre en état.

Ces continuités fonctionnent ensemble, mais sont distinguées en dix catégories ou «sustrames»:

- pelouses et lisières sèches sur sol calcaire,
- pelouses et landes sèches à humides sur sols acides,
- milieux prairiaux,
- bocage et autres structures ligneuses linéaires,
- boisements humides, sur sols acides et sols calcaires, tous 3 réunis en milieux boisés,
- milieux humides,
- cours d'eau.

Les objectifs du SRCE :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels ;
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques ;
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
 - Faciliter les échanges génétiques entre populations
 - Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
 - Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
 - Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

Observation du commissaire enquêteur :

Le dossier mentionne le SRCE sans détailler la contribution du projet de PLU à l'atteinte des objectifs énoncés ci-dessus.

III – 8 – 6 – Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Les objectifs du SRCAE :

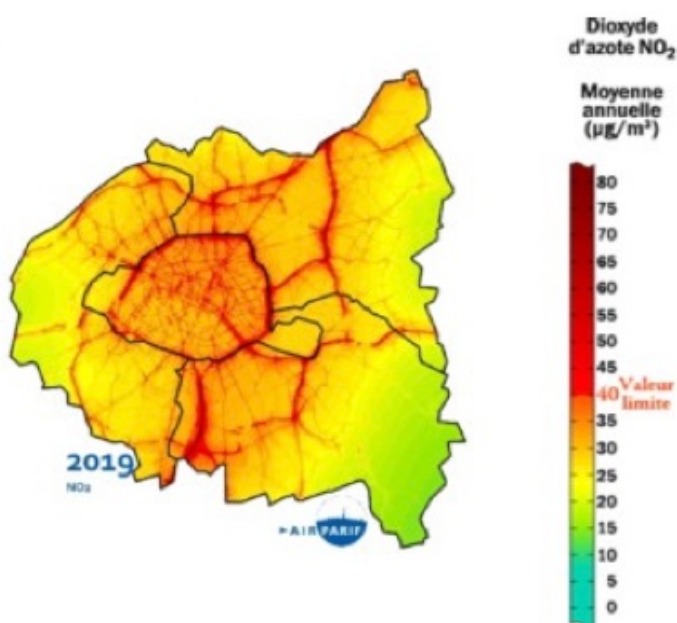
- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

III – 8 – 7 – Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France (PPA)

Un PPA a été approuvé en 2018 pour renforcer les actions en faveur de la qualité de l'air. Ce PPA se concentre sur les polluants dont les concentrations dépassent les valeurs limites réglementaires de qualité de l'air : le dioxyde d'azote (NO₂) et les particules fines (PM 10 et PM 2,5).

Les études menées pour évaluer l'effort à fournir pour respecter ces valeurs limites de qualité de l'air et pour aller au-delà en visant les valeurs cibles recommandées par l'Organisation Mondiale de Santé ont montré qu'il faudrait réduire

de plus de 60 % les émissions de particules et du dioxyde d'azote issues du trafic routier et du chauffage.



Observation du commissaire enquêteur :

Le dossier ne mentionne pas le PPA. Il n'indique pas en quoi le projet de PLU pourrait concourir à l'atteinte des objectifs de santé énoncés ci-dessus.

III – 8 – 8 – Le Schéma Régional Éolien (SRE)

Le SRE constitue une annexe du SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des communes situées dans des zones favorables et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur

Les autres plans et schémas

III – 8 – 10 – Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets

Le PRPGD est conçu pour :

- intégrer les particularités des modes de vie et de consommation des Franciliens (temps de transport élevés, composition et organisation des foyer, part du tourisme, consommation hors foyers...) dans les politiques de prévention et de gestion des déchets ;
- relancer les politiques de prévention et de gestion des déchets et poursuivre l'optimisation de l'organisation territoriale en favorisant la gestion cohérente de la collecte et du traitement des déchets ;
- promouvoir l'innovation et de nouveaux modes de communication pour pallier les faibles performances de tri liées notamment à la densité urbaine ;
- tenir compte de l'évolution de la part et de la nature des déchets faisant l'objet d'une valorisation énergétique, qui jouent un rôle important dans l'alimentation des réseaux de chaleur ;
- faire du Grand Paris un accélérateur de bonnes pratiques et favoriser une structuration rapide du parc des installations franciliennes utiles à la gestion des déchets de chantier, notamment les déblais (traçabilité) ;
- intégrer la composante « efficacité énergétique des bâtiments », qui devrait se traduire par une augmentation des déchets liés à la rénovation, mais également à la démolition-reconstruction ;
- tenir compte de la désimperméabilisation et de la végétalisation des espaces urbains en cours, qui devraient se traduire par une augmentation des déchets végétaux et des déchets de revêtements de chaussées et de trottoirs, et des déchets végétaux ;
- gérer la pression foncière et l'acceptabilité des installations nécessaires, qui est de plus en plus difficile dans la zone la plus urbanisée de l'Île-de-France, y compris pour les déchèteries ;
- développer les circuits courts et les interventions foncières pour ralentir l'étalement urbain.



Observation du commissaire enquêteur :

Le dossier décrit l'organisation de la collecte des déchets à Ablis. Il signale l'absence d'une déchetterie. Il n'indique pas en quoi le projet de PLU, sur le plan réglementaire, pourrait s'inscrire dans la démarche du PRPGD.

III – 8 – 11 – Le Plan des mobilités en Île-de-France



Le Plan des mobilités en Île-de-France, qui est appelé à succéder au Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), est le document de référence pour la planification des mobilités sur le territoire régional. Il a été arrêté par le Conseil Régional le 27 mars 2024 et est actuellement en phase de concertation avant une approbation prévue en 2025.

« Le plan de mobilité détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.

Il est élaboré par cette dernière en tenant compte de la diversité des composantes du territoire ainsi que des besoins de la population, en lien avec les collectivités territoriales limitrophes. Le plan de mobilité vise à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité. »

Observation du commissaire enquêteur :

Les plans locaux d'urbanisme constituent des outils essentiels pour la déclinaison des orientations, prescriptions et recommandations du Plan des mobilités. Le dossier d'Ablis n'indique pas en quoi le projet de PLU, sur le plan réglementaire, pourrait s'inscrire dans la démarche du Plan.

III – 8 – 12 – Le Plan Local de déplacements (PLD)

Le PDUIF, qui devient PDMIF, est appelé à être précisé localement dans le cadre de plans locaux de déplacements.

Observation du commissaire enquêteur :

Il n'est pas fait mention d'un PLD dans le projet de PLU d'Ablis.

III – 8 – 13 – Le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains

Le PPR (Plan de prévention des risques) est un document d'urbanisme qui peut traiter d'un ou plusieurs types de risques, et s'étendre sur une ou plusieurs communes. Le PPR équivaut à une servitude d'utilité publique qui s'impose à tous : particuliers, entreprises, collectivités l'État.

Observation du commissaire enquêteur :

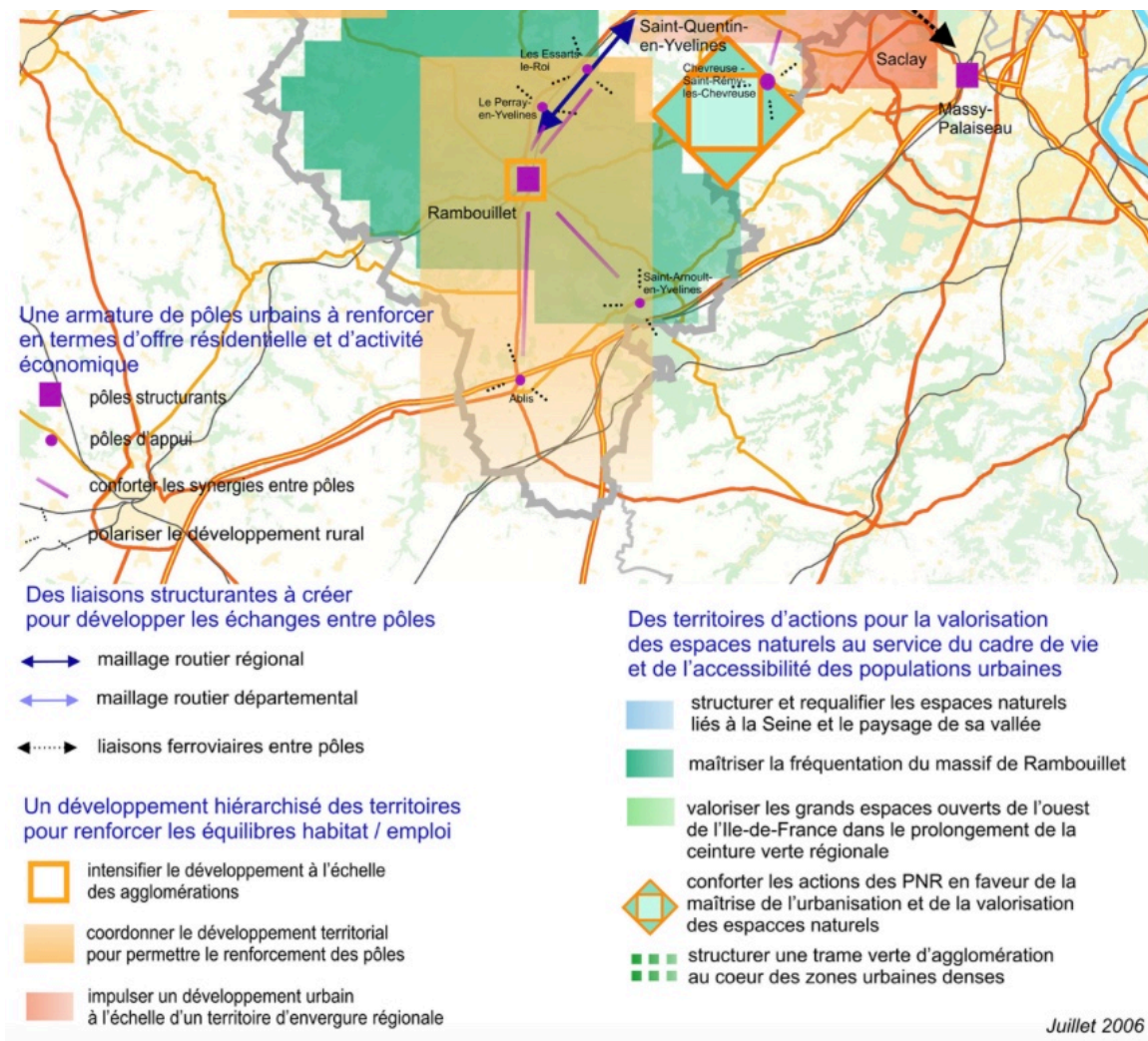
Il n'est pas fait mention d'un PPR dans le PLU d'Ablis.

III – 8 – 14 – Le Plan de Prévention des Risques d'inondation

Observation du commissaire enquêteur :

Il n'est pas fait mention d'un PPRI dans le PLU d'Ablis. La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant PPRI et portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux.

III – 8 – 15 – Le SDADEY



Afin de dynamiser la couronne rurale, le Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY) prévoit notamment, dans le périmètre d'Ablis et Rambouillet :

- le confortement de la zone logistique d'Ablis ;
- la structuration à l'échelle intercommunale d'une offre de zones d'activités ;
- la valorisation de filières innovantes comme celle de la parfumerie-cosmétique à Rambouillet, partie prenante du pôle de compétitivité « Cosmétique, Sciences de la Beauté et du Bien-être » ;

- le développement d'une offre de haut débit ;
- la mise en place de nouvelles formes d'organisation des services publics en milieu rural (maisons de services publics, points multiservices...) ;
- le développement d'une offre de locaux d'activités dans les centres-bourgs afin de revitaliser l'appareil commercial et artisanal local ;
- l'amélioration de l'accessibilité aux équipements et aux services des pôles de proximité ;
- la lutte contre le mitage des espaces naturels.

Observations du commissaire enquêteur :

Le projet de PLU de la commune d'Ablis ne fait aucunement mention des objectifs du SDADEY tels que décrits ci-dessus.

IV - Le débat public

IV – 1 – L'information et la concertation en amont des enquêtes publiques

IV – 1 – 1 – La concertation

Les modalités de concertation ont été définies dans la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2021.

Les Ablisiens ont été informés de la mise en route de la procédure de révision du PLU.

- Un registre de concertation a été mis à la disposition du public dans la mairie : aucune observation n'y figure.
- Un registre de concertation en ligne a été mis à la disposition du public dans la mairie : 28 contributions y ont été recensées.
- Des publications sur le site internet et dans le journal communal ont été réalisées.
- 3 réunions publiques ont été organisées en 2023 (les 17 janvier, 26 juin et 30 novembre).
- Une exposition a été présentée en mars 2023.
- Des permanences dédiées aux habitants ont eu lieu les 3, 5 et 7 juillet 2023.
- Un questionnaire en ligne a été mis à la disposition du public et a recueilli 69 contributions.



Observation du commissaire enquêteur :

La concertation a eu lieu dans des formes variées et dans des conditions satisfaisantes.

IV – 1 – 2 – Le bilan de la concertation

Le Conseil municipal d'Ablis a ainsi conclu le bilan de la concertation :

Une concertation s'est donc tenue de manière continue durant toute la révision du projet de PLU.

La commune a tenu à associer l'ensemble de la population, notamment par l'intermédiaire de réunions publiques ou par la publication d'articles à destination des personnes qui ne pouvaient ou ne souhaitaient se déplacer. Durant toute la procédure, la commune a réceptionné beaucoup de contributions par internet concernant l'élaboration du PLU.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer. D'autres moyens ont également été mis en œuvre, telle que la publication de documents sur le site internet de la commune, afin de renforcer la diffusion de ces informations ou la mise en place de permanences. Globalement il ressort une participation réelle de l'ensemble de la population, plus particulièrement au niveau des trois réunions publiques qui ont été organisées. La mise à disposition des différents documents (documents de travail, compte-rendu de réunions...) sous différentes formes (papier, téléchargement via Internet) a été aussi utile qu'appréciée puisqu'ils ont suscité de nombreux retours (prise de rendez-vous avec les élus, observations orales auprès des services...).

On constate également des remarques d'ordre général, bien souvent formulées au cours des réunions et débats publics ainsi que dans les contributions internet sur la réalisation d'équipements publics, de pistes cyclables ou équipements d'intérêt général ainsi que sur la santé. Par ailleurs, les agriculteurs se sont manifestés afin de défendre les intérêts de leur exploitation contre des classements jugés inopportuns ou des règlements inadaptés. La commune a tenté de répondre à ces observations au travers de son projet de PLU, dans la mesure de l'intérêt général, supérieur.

Observation du commissaire enquêteur :

Le bilan de la concertation devra être annexé au dossier.

IV – 2 – Les observations du public durant l'enquête

12 contributions écrites ont été enregistrées à l'occasion de cette enquête publique. Certaines d'entre elles prennent la forme d'un dossier construit, argumenté de façon étayée et approfondie, souvent assorti de pièces annexes comprenant de nombreux éléments susceptibles d'emporter le vif intérêt et la curiosité du commissaire enquêteur.

Les observations du public ont très majoritairement concerné le devenir des parcelles privatives des intéressés.

1 observation a été enregistrée à propos du périmètre de protection de l'église.

L'ensemble de ces observations a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse qui a été présenté à la ville d'Ablis le 17 juillet 2024. La ville en a accusé réception.

La ville d'Ablis a adressé ses réponses aux observations du public dans les délais prescrits.

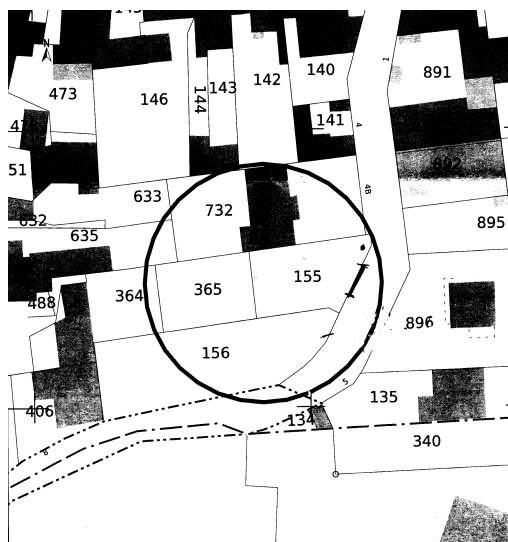
Dans le présent chapitre, les réponses de la municipalité d'Ablis aux contributions figurent en rouge.

Les observations et avis du commissaire enquêteur, qui tiennent compte des réponses de la municipalité aux observations du public, apparaissent en bleu.

1 - MM. Jean-Paul et Jérôme MARTIN

Registre page 3

Messieurs MARTIN demandent le reclassement des parcelles 365 et 155, proposées en secteurs de jardins, en zone constructible.



Réponse de la commune :

Le passage de ces parcelles en zone « de jardins » avait effectivement été évoqué. Cependant ces parcelles sont aujourd'hui en Ua, il n'y pas de sujet sur ce point.

La commune sera toutefois attentive à l'accès de la parcelle qui se trouve dans le virage de la rue d'Arras. Pour des raisons de sécurité, ce dernier sera interdit. Seul accès possible au sud de la parcelle 156.

Voir réponse sur les murs protégés à l'observation n°11 de Monsieur MAUREL.

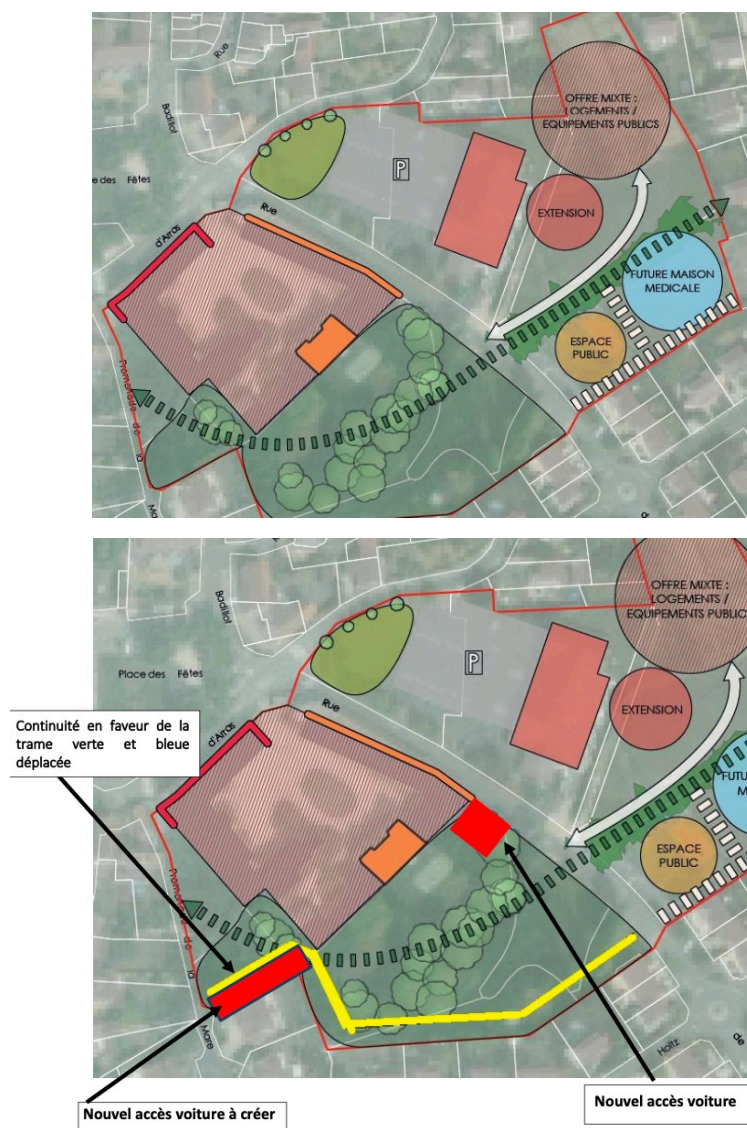
2 - Mme LABICHE

Registre page 5

Mme Labiche est propriétaire d'une exploitation agricole située en centre-ville et incluse dans l'OAP « la Castaigne ».

Mme Labiche s'étonne qu'un terrain constructible et viabilisé englobé dans l'ensemble dont elle est propriétaire ait « disparu » sans aucune concertation.

Par l'entremise de son avocat, qui a adressé au commissaire enquêteur une lettre simple en deux exemplaires, une lettre recommandée et un courriel, elle soumet un plan d'aménagement (document joint) comportant le rétablissement d'une constructibilité à l'ouest du périmètre du parc, la création d'un chemin large et éclairé entre le Chemin de la Mare aux Canes et l'aire de jeux (comprenant, si besoin, la mare qu'elle accepterait de rétrocéder), un accès voitures pour faciliter entrées et sorties du corps de ferme, un accès au bâtiment dont la restauration est en cours Route de Boenville.



Observation du commissaire enquêteur :

Cette proposition paraît recevable dans son principe dans la mesure où elle ne contrevient pas aux orientations de l'OAP. Les détails de l'aménagement envisagé restent à déterminer dans le cadre d'une concertation ultérieure avec le maître d'ouvrage.

Réponse de la commune :

La commune est bien entendu ouverte à adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en fonction des projets des pétitionnaires. Les OAP pourront évoluer en ce sens. Toutefois, le principe d'accès piéton via la sente de la Mare aux Canes sera renforcé. L'accès voiture proposé depuis la sente de la Mare aux Canes ne sera pas intégré à l'OAP.

Cependant, le courrier porté à l'attention du commissaire mentionne également une évolution de zonage : passage des parcelles O n°5, 79, 80 et 81 de la zone Uj à la zone Ua. La partie sud de la parcelle 79 pourra passer en zone Ua pour permettre l'aménagement d'une maison d'habitation. Concernant les autres parcelles et notamment le parc au sud de la ferme, la commune n'est pas favorable. Le classement en Uj est motivé par le maintien de cet espace en secteur naturel. Riche en termes de patrimoine végétal et de paysage, il participe à la création d'îlots de fraîcheur en ville et créer une continuité verte urbaine. Dans l'intérêt général, l'objectif est d'ouvrir ce parc au public et de maintenir sa richesse végétale.

Concernant l'emplacement réservé n°8, la collectivité souhaite le maintenir pour pouvoir créer un accès piéton et prolonger la continuité verte. Ce dernier sera même prolongé sur la partie nord pour pouvoir rejoindre la Mare aux Canes. Le principe d'accès piéton sera de surcroît renforcé dans l'OAP.

3 - Mme Albane RICATTE et M. Jean-Marie DERIAC

Registre page 7

S'adressant curieusement à « Monsieur/Madame le Maire » par courriel, ces personnes qui résident à Ablis depuis 10 ans expriment leur mécontentement à propos du projet de construction de logements jouxtant leur maison. Ils craignent la dégradation de leur cadre de vie : perte de la vue dégagée, augmentation du bruit, de la circulation, et potentiellement des problèmes de sécurité et de dévaluation de leur bien immobilier. Disant comprendre « la nécessité de développer de nouveaux logements pour répondre aux besoins croissants de la population », Ils espèrent que cette nécessité puisse trouver sa place ailleurs.

Réponse de la commune :

La commune tient à préciser que l'aménagement de l'Oreille n'a rien de nouveau et qu'il était déjà prévu dans le PLU en vigueur soit depuis 2014 (secteur de développement n°2). Les pétitionnaires auraient dû en être informés durant leur acquisition.

Le secteur est donc simplement reconduit dans le cadre du nouveau PLU cependant, son emprise a d'ores et déjà été réduite. Pour reprendre les termes du courrier

« concilier développement et préservation de la qualité de vie des habitants actuels ». La commune rejoint les pétitionnaires sur ce point. Aujourd'hui, le développement d'Ablis apparaît nécessaire pour maintenir la dynamique du territoire et le fonctionnement des équipements, mais la commune veillera bien entendu aux soins apportés aux aménagements et au traitement des franges avec les constructions existantes.

4 - Société Altitop France, représentée par M. Pierre CATINOT

Registre page 9

La société ALTITOP souhaite étendre sa plateforme de stockage d'engins élévateurs sur la parcelle voisine, libre de toute occupation.



Réponse de la commune :

Dans la mesure où le projet est en zone Ux et qu'il vient épouser les limites physiques de l'urbanisation d'Ablis matérialisées par la RN 10, la commune ne voit pas de contrainte à son extension potentielle. De plus, la commune est favorable à la réduction de la zone non aedificandi.

5 - Société SEBAIL 78

Registre page 11

La société SEBAIL 78 a réalisé la ZA ABLIS NORD II et permis l'installation de l'activité LIDL. Elle envisage de poursuivre le développement de la ZA ABLIS NORD II sur cette zone inscrite à cet effet dans le SDRIF et le SCoT et programmée dans le projet de PLU d'Ablis.

Afin de répondre à cet enjeu, la société propose les modifications suivantes :

1. SUR L'OAP :

La société joint en annexe le texte de l'OAP modifié par ses soins. Ces modifications concernent :

- la précision du périmètre de la ZA existante (entrepôt et activités réalisées en 2023) et celui de l'extension de la ZA ;
- la modification du plan de circulation comme indiqué dans le plan ci-dessous ;



OAP SECTEUR ECONOMIQUE (modifiée)
11. ZA ABLIS NORD

- Périmètre de l'OAP.
- Périmètre d'extension de la ZA Ablis Nord (activités diverses).
- ZA Ablis Nord existante (entrepôts, activités).
- Emprises constructibles de l'extension ZA Ablis Nord.
- Bande inconstructible située en limite des lisières de boisement de plus de 100Ha (50m).
- Bandes de recul inconstructibles le long des infrastructures routières.
- Corridor écologique : préserver ses fonctionnalités.
- Principe d'accès et de desserte de l'extension ZA Ablis Nord.

Echelle : 1 / 5 000



gilson S associés
urbanisme et paysage

- les stationnements mutualisés entre activités ;

- les dispositions relatives à la lisière de massif boisé en cohérence avec la modification du règlement ;
- la règle sur l'installation de panneaux photovoltaïques, qui, selon elle, n'est pas exacte dans l'OAP ;
- l'adaptation du schéma de l'OAP (desserte, distinction entre ZA existante et extension, corridor écologique en cohérence avec l'OAP générale sur les trames vertes...).

Réponse de la commune concernant l'OAP :

La commune remercie SEBAIL pour les apports proposés dans le cadre des OAP. Elle répondra favorablement à la plupart des points d'amélioration, en particulier toutes les modifications permettant d'assurer l'intégration paysagère du site, ainsi que l'exemplarité environnementale et énergétique de la zone.

Seule la proposition de principe d'accès unique sur le schéma ne sera pas retenue. La collectivité souhaite en effet anticiper dès le schéma de l'orientation, la perméabilité nécessaire pour pouvoir accueillir de nouvelles activités. Ce principe sera également renforcé dans le texte de l'OAP.

2. SUR LE REGLEMENT ÉCRIT DU PLU :

Les observations de la société concernent :

- le volet « protection des lisières de bois et forêt » (page 16) ;
- les dispositions relatives au stationnement (page 30) ;
- l'article 7 concernant la hauteur des constructions, certaines activités pouvant nécessiter des hauteurs intérieures supérieures (page 91) ;
- l'article 9 concernant le volet « traitement des espaces libres » (page 92).

Observation du commissaire enquêteur concernant le règlement écrit :

La société ayant pris soin de réécrire point par point les articles du règlement appelant selon elle des modifications, le maître d'ouvrage se reportera, pour statuer sur ces propositions, à l'épais dossier que ses représentants ont remis en mains propres au commissaire enquêteur.

Réponse de la commune concernant le règlement écrit :

Les propositions seront étudiées par la collectivité en fonction de la réalité du projet d'aménagement. Les dispositions sur les espaces verts (article 9) semblent en effet, strictes et difficilement applicables pour une zone d'activités. Elles seront questionnées. La question du traitement des lisières avec les espaces agricoles sera traitée dans l'OAP par la création d'un écran végétal. Concernant les propositions des règles de stationnement, la commune répond favorablement.

3. SUR LE PLAN DES RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

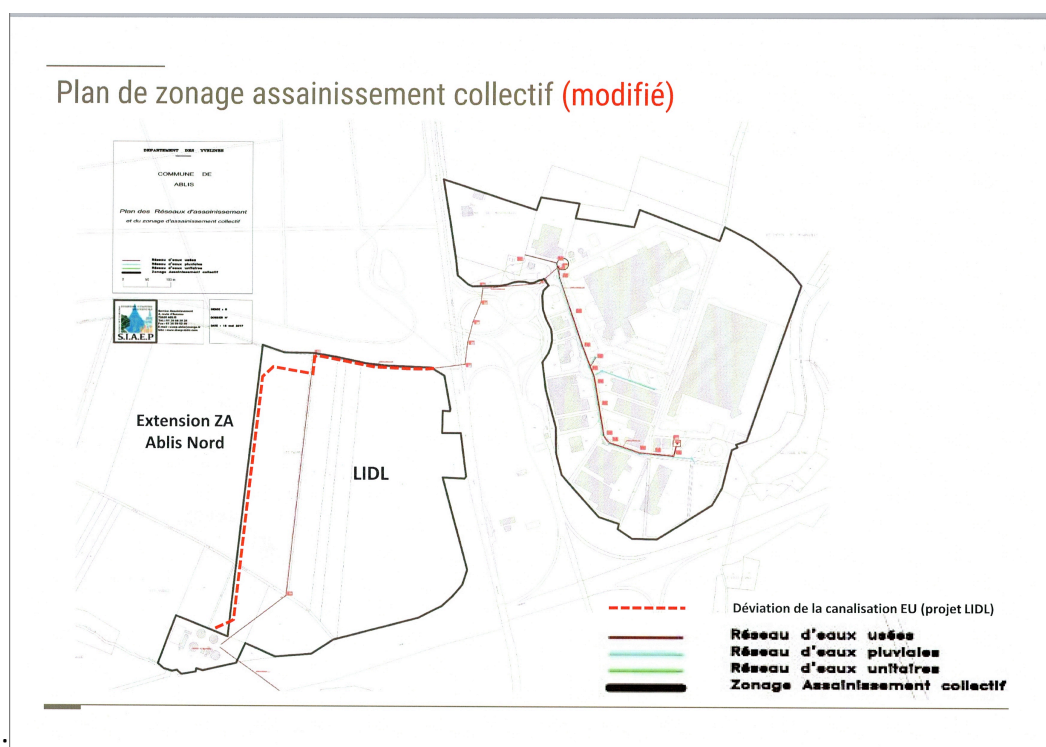
La société propose de modifier le plan d'assainissement collectif pour y inclure l'extension ZA Ablis Nord comprenant un branchement direct à la station d'épuration située au sud de la

zone. Celle-ci disposerait d'une capacité suffisante qui aurait été confirmée par la mairie d'Ablis.

Observations du commissaire enquêteur :

La société fait observer à juste titre que le schéma d'assainissement de la zone porté à l'enquête publique est obsolète. Les rédacteurs du projet disposaient pourtant des délais nécessaires pour effectuer en temps utile les modifications consécutives à l'implantation de LIDL.

Les schémas d'assainissement, obsolètes, incomplets et peu lisibles, constituent une carence majeure du dossier de présentation du projet de PLU d'Ablis.



Réponse de la commune concernant le réseau d'assainissement :

Pour ce qui est du zonage d'assainissement, il est en cours de révision à l'échelle du syndicat compétent (SEASY).

6 - M. Christophe HILLAIRET

Registre page 13

La contribution de M. Hillairet vient en appui de la demande des propriétaires de la ferme de la Castaigne, propriété qui abrite encore pour partie une activité agricole.

« En incluant le corps de ferme et ses abords dans une OAP et en modifiant le plan de zonage, le projet de PLU change considérablement les règles d'urbanisme qui jusqu'alors s'appliquaient à cette propriété, sans que l'on ne comprenne bien de quoi il s'agirait de se prémunir. La ferme de la Castaigne dispose de bâtiments importants qui auront inéluctablement à être reconvertis pour de nouveaux usages. Cette reconversion s'effectuera progressivement et restera de l'initiative du propriétaire, lequel n'a nullement l'intention de dénaturer son bien et encore moins de le céder. Ceci suppose cependant de ne pas priver les

propriétaires de la ressource foncière pour financer les travaux et - sachant que toute modification du site nécessitera l'aval de l'architecte des Bâtiments de France - de laisser une certaine souplesse dans les règles d'urbanisme. »

Réponse de la commune :

Voir réponse à l'observation apportée à Mme Labiche.

7 - Mme Michelle QUEVAL

Registre page 15

Mme QUEVAL, qui habite le hameau de Mainguerin, se félicite du classement de 15 ha en zone non constructible et du reboisement de cette parcelle. Elle espère que cette parcelle et le bois du domaine des Faures ne seront pas concernés par l'agrandissement prévu de la ZAC, et souhaite recevoir confirmation du classement en zone agricole des parcelles entourant le hameau.

Réponse de la commune :

La commune prend bonne note de l'observation de Mme QUEVAL. Il n'est pas prévu de faire évoluer le zonage agricole des parcelles entourant Mainguérin entre l'arrêt du PLU et son approbation.

8 - M. Jean-François SIRET, maire d'Ablis

Registre page 17

M. SIRET verse au dossier un document de 8 feuillets par lequel il entend corriger quelques erreurs matérielles et proposer des modifications mineures « *rendues nécessaires par la progression constante du projet* ».

Les erreurs matérielles :

- 1 - Retirer le périmètre délimité des abords des plans de zonage.
- 2 - Retirer la zone *non ædificandi* du secteur UX au nord de la ZA Ablis-Ouest.

Observation du commissaire enquêteur :

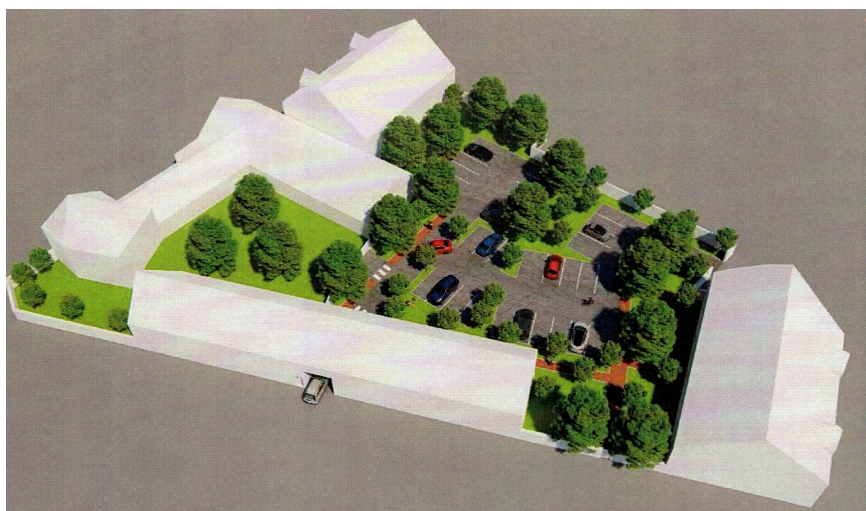
Ces modifications constituent une mise en conformité du projet.

Les modifications :

- 3 - Ajout d'une zone de jardin sur les parcelles ZN 139, 138, 234 et 272 sur une profondeur de 20 mètres.
- 4 - Ajout de 11 éléments de patrimoine à protéger (liste et descriptions jointes).
- 5 - Ajustement des règles d'implantation des constructions annexes à l'habitation de moins de 3,50 m à l'égout en zones UA et UB. Celles-ci pourront ne pas respecter les distances par rapport aux limites séparatives, avec toutefois un minimum de 3 mètres pour les piscines.
- 6 - Réduction de la consommation foncière : la parcelle ZK 240, de plus de 2 500 m², serait classée en zone A.

7 - Modification d'un emplacement réservé, correspondant à la parcelle P 186, dans le cadre de la rénovation, de la sécurisation et de la valorisation du Prieuré, conformément au programme « Petites Villes de Demain ».

8 - Modification du zonage : « Afin de prendre en considération le projet de construction de 24 logements sociaux au niveau de la ferme Desmaret, il convient de situer l'ensemble de la parcelle ZK 351 dans la zone UA du règlement, permettant entre autres la construction de bâtiments à l'alignement. »



Avis du commissaire enquêteur :

Ces modifications n'altèrent pas l'économie générale du projet. Dans cette mesure, elles paraissent recevables dans leur forme. La modification n°7 paraît indispensable à l'exécution du projet de mise en valeur du patrimoine du cœur de ville.

Réponse de la commune :

La commune confirme les évolutions proposées dans le cadre de sa contribution.

9 - M. AUBOIS et Mme BERTRAND, conseillers municipaux

Registre page 19

Mme BERTRAND, née à Ablis, conseillère municipale depuis de nombreuses années, a été candidate aux fonctions de Maire d'Ablis.

M. AUBOIS, architecte de profession, est élu local, membre de la commission d'urbanisme du conseil municipal d'Ablis.

1 - Sur l'OAP n°6

M. AUBOIS et Mme BERTRAND relèvent que le projet d'accès à l'OAP sise 6 Rue du Jeu de Paume emprunte la parcelle 786 :

- qui n'a pas le même propriétaire que la parcelle du projet,
- et qui n'appartient pas à la commune.

Ils ne disent pas en quoi cette situation constitue un obstacle à l'exécution du projet.

Ils relèvent également qu'il existe, à l'opposé de cet accès envisagé, une servitude de passage desservant actuellement la parcelle du projet, *via* la Rue de la Libération. Ils estiment que cette servitude suffirait à la desserte du projet, et qu'*a contrario* sa suppression constituerait une faveur accordée à une élue, propriétaire de la parcelle contiguë.

À leurs yeux, cette dernière bénéficierait de surcroît d'avantages discriminatoires par rapport aux autres OAP : construction de 2 logements seulement sur 1800 m², aménagement d'une protection végétale...

Avis du commissaire enquêteur :

Il va de soi que le commissaire enquêteur ne saurait prendre en considération des allégations selon lesquelles un administré, fût-il par ailleurs élu municipal, aurait bénéficié d'un traitement de faveur dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU.

Réponse de la commune :

La commune prend note des propositions sur l'OAP n°6, mais ne voit pas bien l'intérêt de prioriser une servitude de passage dont l'utilisation impliquerait de traverser des secteurs habités plutôt que l'accès sud, lui aussi déjà existant et libre de toute occupation et reliant en toute sécurité une voie communale structurante. La commune rappelle que l'emplacement réservé génère un droit de délaissement au profit des actuels propriétaires. Concernant les avantages « discriminatoires », la commune n'a pas de réponse à apporter à cette remarque infondée.

2 - Sur le périmètre délimité des abords de l'église et du prieuré

M. AUBOIS et Mme BERTRAND jugent le périmètre proposé non satisfaisant. Ils proposent de l'étendre rue Pierre Trouvé jusqu'à « La Parisienne ».

Selon eux, on ne parle plus de co-visibilité, les cônes de vue retenus ne sont pas identifiés.

Quelle était la proposition de l'ABF ? A-t-elle été amendée par la commission d'urbanisme ?

Avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu de leurs responsabilités respectives qui les rend destinataires des comptes rendus de la commission d'urbanisme du conseil municipal, M. AUBOIS et Mme BERTRAND ne sauraient ignorer que le périmètre du PDA a fait l'objet d'un accord entre la Ville d'Ablis et l'Architecte des Bâtiments de France, et que, de surcroît, ses détails ont été rendu publics.

Il serait souhaitable néanmoins que les cônes de vue retenus dans l'élaboration du périmètre de protection des abords soient identifiés sur le plan joint au dossier.

Réponse de la commune :

La commune rejoint le commissaire enquêteur, les échanges entre la commune et l'ABF ont été réalisés en toute transparence avec la commission urbanisme et le comité de pilotage. Le périmètre sera maintenu tel qu'il a été validé par l'ABF.

10 - Mme COUSTY

Registre page 21

Mme COUSTY dispose d'une propriété de 2 ha composée d'une habitation principale et d'annexes qui en sont quelque peu éloignées. Elle souhaite que la parcelle 159 ne soit plus classée en zone N mais rendue urbanisable, afin de transformer son garage en habitation sur une dalle existante.

Elle sollicite par ailleurs la possibilité de desservir cette nouvelle habitation par un chemin aujourd'hui fermé à la circulation publique.

Elle fait observer enfin (photos à l'appui) que la réalité du terrain ne correspond pas aux documents présentés à l'enquête publique : par exemple, il n'existe pas de cours d'eau traversant la propriété.

Observation du commissaire enquêteur :

Mme COUSTY a été avertie, au cours de la permanence, qu'un changement de zonage serait difficile, sinon impossible, à obtenir, quand bien même la commune y serait favorable. La faisabilité de son projet dépend donc davantage de sa compatibilité avec le règlement de la zone N, et notamment ses articles 1 et 6 qui sont susceptibles d'être complétés.

Réponse de la commune :

En tout état de cause, la commune ne peut répondre favorablement à la demande changement de zonage qui viendrait à l'encontre du principe de lutte contre la consommation d'espace et d'imperméabilisation des sols. La construction en question est totalement déconnectée de la zone urbaine et située en milieu naturel et humide. Cependant, la dalle existante accueillant une annexe à l'habitation sera retirée de l'emprise de l'Espace Boisé Classé.

11 - M. Gilles MAUREL

Registre page 23

M. MAUREL verse aux contributions à l'enquête publique un document de 6 feuillets (joint en annexe), par lequel il exprime son désaccord avec le projet de la municipalité d'Ablis.

En résumé, il estime notamment :

- que le règlement ne reflète pas les orientations du PADD en matière d'habitat et de développement de mobilités douces entre les zones d'activités et le bourg ;
- que 4 OAP destinées au renouvellement urbain (n° 1, 5, 6, 7), sur les 7 proposées, peuvent être « *contestées pour la pauvreté de leur insertion dans le milieu urbain* » ;
- que la qualité architecturale des OAP 2 et 3 devrait être mieux explicitée ;
- que les préconisations produites pour l'OAP 4 sont contraires aux orientations affichées ;
- que le projet de maintenir une zone de commerces en centre-ville est incompatible avec la suppression du stationnement ;
- que l'espace paysager prévu pour réduire l'îlot de chaleur n'est pas adapté au projet ;
- que la scission entre les 2 parties de l'OAP de l'Oreille nuit à la continuité urbaine, à l'organisation des circulations et au maintien durable de l'activité agricole ;
- que les zones propices à l'habitat, leurs caractéristiques et leur organisation, auraient pu être esquissées ;
- que la densité attendue dans l'OAP de la *Grosse Pierre* pourrait avoir des effets négatifs en matière de circulation et de stationnement dans les secteurs adjacents ;
- que la création d'une voie douce « *peut sembler inutile pour les Ablisiens* » si elle n'est pas connectée aux autres espaces publics ;
- que l'emprise de la zone d'activité le long de la rue de la Mairie n'est pas souhaitable en raison de la déclivité ;
- que la poursuite de l'expansion de la ZA Nord « *est incohérente avec la volonté de desservir les ZA du Nord par des voies de mobilités actives* » ;
- que, hors PDA, le PLU « *devrait proposer l'identification de points de vue significatifs et décliner des règles d'insertion des nouvelles constructions ou de nouveaux équipements plus en adéquation avec les orientations de valorisation du paysage urbain et des monuments historiques, en particulier sur les secteurs à enjeux* » ;
- que le règlement devrait réduire la hauteur maximale des toitures plates (qui permet aujourd'hui la réalisation d'immeubles de 6 étages en zone Ub1) et restreindre leur localisation potentielle ;
- que le règlement devrait préciser les conditions de modification des clôtures protégées lorsqu'il y a obligation d'y recourir pour créer un accès carrossable à une parcelle ;
- qu'il conviendrait d'étendre le secteur Ua le long des parcelles situées de part et d'autre de la rue de la Mairie, jusqu'à la Rue de la Paix.

M. MAUREL relève imprécisions, contradictions et incohérences dans le projet de PLU arrêté qu'il estime inabouti. Il estime souhaitable de soumettre à l'avis du public un nouveau projet de PLU susceptible « *d'éviter de possibles recours* ».

Observations du commissaire enquêteur :

Compte tenu de l'importance de l'examen critique du projet de PLU effectué par M. MAUREL, je regrette vivement que cette personne n'ait pas saisi les occasions offertes par la procédure de concertation pour faire valoir, en temps utile, la finesse de ses observations et, le cas échéant, la pertinence de ses propositions. Nul doute que, dans ces conditions, les « *imprécisions, contradictions et incohérences* » dénoncées par M. MAUREL, peut-être à juste titre, eussent trouvé le temps et les moyens d'être évitées.

Je regrette également que M. MAUREL n'ait pas estimé utile ou trouvé le temps de se présenter à l'une des permanences du commissaire enquêteur organisées en mairie d'Ablis (dont deux un samedi matin, et une en soirée), et ait préféré adresser sa contribution par courriel à quelques minutes de la clôture de l'enquête. Ce temps de travail en commun, qui a manqué, aurait peut-être permis à M. MAUREL de commuer certaines critiques en propositions à soumettre au maître d'ouvrage.

Réponse de la commune :

La commune prend bonne note des observations de Monsieur Maurel, mais déplore le manque de proposition pour répondre à ce qui potentiellement pourrait être considéré comme des « carences » du document d'urbanisme. Elle regrette également que l'échange n'ait pas pu se faire en amont.

Concernant les quelques « remarques non exhaustives » :

Règle de hauteur : effectivement la règle de hauteur sera réétudiée. La hauteur sera réglementée à l'égout du toit ;

Bâti architectural à préserver : oui, il semblerait effectivement opportun d'autoriser ponctuellement des possibilités d'ouverture sur les clôtures patrimoniales (repérées au titre du I.151-19) ;

Recul imposé d'implantation : Effectivement, le nord de la rue de la Mairie accueille des constructions dont l'implantation est différente de ce que la zone Ub autorise. Le règlement écrit tient compte des constructions existantes et précise dans les dispositions particulières de chacune des zones que « *Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle* ». Le zonage sera inchangé.

Enfin, il est à noter que le pétitionnaire semble attribuer au plan local d'urbanisme une portée bien plus grande que celle dont il est légalement chargé. À titre d'exemple, les emplacements réservés matérialisent l'acquisition foncière nécessaire aux portions de voies nouvelles à aménager afin de rendre plus sécurisé les déplacements motorisés comme de favoriser les déplacements doux. Là où la maîtrise foncière existe, tout comme là où l'équilibre coût-bénéfice d'un aménagement complémentaire à l'existant n'est pas avéré, nul n'est besoin d'un emplacement réservé. Sur ce qui est du PDA, l'identification de quelques cônes de vue est envisageable et même souhaitable.

12 - M. EUGÈNE

M. EUGÈNE souhaite sortir sa parcelle 68 de la zone UJ, pour y intégrer plutôt la partie nord de la parcelle 407 (dont il est également propriétaire).

Réponse de la commune :

La délimitation de la zone de jardin ne saurait se rétracter du foncier en question sans remettre en question l'ensemble de cette pastille. Par ailleurs et par souci de cohérence, la commune souhaite également passer le nord de la parcelle 68 en zone Uj laissant ainsi uniquement la partie sud en zone Ua.

Par ailleurs, il semble qu'en « perdant » la constructibilité du fond de parcelle qui n'est pas souhaitable par ailleurs au regard de l'éloignement de la rue (la parcelle étant déjà desservie en impasse), le propriétaire conserve une partie non négligeable constructible entre le bâti actuel et le début de la zone de jardin.

V – Les avis de l'État, de la MRAe et des personnes publiques associées

V – 1 – La synthèse des avis des services de l'État

Avis rendu sans mention de date.

Le Préfet des Yvelines a dressé la synthèse des avis de l'État sur le projet de PLU d'Ablis. L'avis émis au titre de l'État sur ce projet est **favorable avec réserves**.

Les principales observations des services de l'État dans le département des Yvelines sont les suivantes :

V – 1 – 1 – Les réserves à lever

V – 1 – 1 – 1 – Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Au titre du SCoT Sud-Yvelines

Consommation d'espace en faveur de l'habitat et des équipements

Le SCoT alloue 60 ha au développement urbain (logements et équipements) à 4 communes, sans préciser leur répartition territoriale. Les calculs des services de l'État, qui comptabilisent 3 509 habitants en 2020 à Ablis, affectent à cette commune 9,3 ha en extension urbaine dédiée à l'habitat et aux équipements, à l'échéance 2023,.

Le rapport de présentation ne fait pas apparaître le bilan de la consommation d'espace, pour les 4 communes globalisées d'une part, pour Ablis d'autre part. Cependant, on constate que la consommation locale dépasse l'enveloppe de 9,3 ha fin 2023.

Selon les services de l'État, le projet d'extension de 12 ha à l'échéance du PLU (2035) ne paraît pas répondre aux exigences de sobriété foncière exprimées dans la loi.

Réponse de la commune :

Effectivement, un bilan global de la consommation pour les 4 communes pôles du SCoT pourrait être réalisé.

La commune tient en revanche à rappeler l'approbation du SDRIF-e prévue pour juillet 2024. L'approbation du PLU étant prévue pour l'automne 2024, et par cohérence générale du document d'urbanisme, les justifications s'appuieront sur le document régional uniquement.

La proposition à 12 ha (habitat / équipement) résulte d'une réunion avec les Personnes Publiques Associées, où la méthodologie avait été validée avec Rambouillet Territoires.

Si elle apparaît similaire avec les tendances précédemment enregistrées (12 ha consommés uniquement pour l'habitat entre 2011 et 2021), la commune tient une fois encore à rappeler qu'elle est compatible avec le futur SDRIF-e.

Activités économiques

Le PLU prévoit une extension de 33,6 ha à l'échéance de 2035, dont 23 ont été consommés par l'entrepôt LIDL. Cette consommation dépasse l'enveloppe de 18 ha autorisée par le SCoT en vigueur.

Réponse de la commune :

La compatibilité du PLU s'appuiera au regard du SDRIF-e approuvé à l'été 2024.

Observation du commissaire enquêteur :

Le projet de PLU de la ville d'Ablis se heurte à plusieurs difficultés :

- Les données socio-économiques sur lesquelles se fondent le projet et les avis exprimés sur celui-ci varient d'une source à l'autre, sans que l'on sache lesquelles font référence.
- Le rapport de présentation du PLU se base sur des données obsolètes : l'effort de mise à jour au fil des années n'a pas été entrepris par le prestataire missionné par la Ville. Il en résulte une regrettable confusion dans le calcul des prévisions en matière de logements (logements locatifs sociaux en particulier) et des espaces consommables restant disponibles selon leur affectation.
- les périodes prises en considération pour le calcul de la consommation d'espace se chevauchent, de sorte qu'il est difficile d'effectuer des calculs et des comparaisons.
- les documents supra-communaux que sont le SCoT et le SDRIF sont en cours de révision. Alors que le PLU et le SDRIF-e devraient être approuvés quasi-simultanément dans un très proche avenir, le futur SCoT, appelé à remplacer le document en vigueur ne sera pas publié avant de longs mois.

Réponse de la commune :

La question des données socio-économiques disponibles au moment de l'élaboration du diagnostic ne reflète effectivement pas la réalité du terrain. Ces données seront dans la mesure réajustées afin de vérifier les hypothèses de croissance sur la base desquelles le scénario de PADD a été fondé.

Au titre du SDRIF-e

L'État demande que le PLU d'Ablis soit plus respectueux de la logique de sobriété foncière découlant des impératifs du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), et soit compatible avec le SDRIF-e devant être approuvé à l'automne 2024. À ce titre, il pointe une incompatibilité entre le projet de PLU, qui prévoit 12,6 ha à urbaniser, et le potentiel d'urbanisation « non cartographié » de 7,2 ha proposé par le SDRIF-e. Il conviendrait donc, selon les services de l'État, de réduire la consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) sur ce secteur.

Réponse de la commune :

Dans la globalité, le delta entre le SDRIF-e et le futur PLU est de l'ordre de 8 % affirmant le caractère compatible du document d'urbanisme local.

En détails, la commune prend effectivement note de la différence plus importante sur les secteurs non cartographiés.

Les emprises des secteurs en extension non cartographiés seront requestionnées afin pourquoi pas, d'envisager leur réduction, ce qui permettrait dans un même temps d'augmenter la densité sur ces sites. La commune tient à préciser qu'elle a demandé une pastille de 10 ha pour le développement de l'habitat dans le cadre de l'enquête menée en amont de l'approbation du SDRIF-e. Elle se réserve le droit de faire évoluer son document d'urbanisme en fonction du document régional approuvé.

Avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu d'une incertitude juridique évoquée au cours de l'enquête sur la date d'entrée en vigueur du SRIF-e par rapport à la date d'approbation du PLU, une consultation juridique pourrait être pertinente. Cette consultation pourra recommander, le cas échéant, de différer l'approbation de ce projet de PLU jusqu'à ce que le nouveau SDRIF soit opposable. Ce laps de temps permettra d'ajuster le projet aux contraintes et exigences du SDRIF-e et à la levée des réserves formulées par la DDT 78.

En l'état actuel de l'élaboration des documents d'urbanisme régional et local, je recommande de prendre en considération les dispositions du SDRIF-e bientôt applicable, afin de ne pas prendre le risque de devoir modifier le PLU aussitôt après son entrée en vigueur.

Réponse de la commune :

Le tableau ci-après synthétise les données actuellement disponibles pour la constructibilité des terres et la consommation d'ENAF dans les documents supra-communaux (le SCot en cours d'élaboration n'étant pas suffisamment avancé pour en juger).

TABLEAU CONSTRUCTIBILITÉ					
	Possibilité d'aménagement	SCOT (2023)	SDRIF	SDRIFe	PLU
EXTENSION	Équipement	60 ha pour les communes d'Ablis / Saint-Arnoult-en-Yves / le Perray-en-Yves/ Les Essarts le Roi	2 pastilles pour le développement urbain	7,2 ha non cartographiée	
	Habitat		50 ha + 5% de l'espace urbanisé	(la commune a demandé une nouvelle pastille lors de l'enquête publique du SDRIFe)	12 ha
	Activité	18 ha	une pastille pour le développement économique	Deux pastilles 25 ha 10 ha	34 ha dont 23 ha ont déjà été aménagés
			25 ha	35 ha	

V – 1 – 1 – 2 – Sur la densification de l'OAP « La Grosse Pierre »

Les services de l'État recommandent une augmentation de la densité de construction supérieure à 20 logements à l'hectare (préconisation du SDRIF-e) sur cette OAP, dans le but de réduire la consommation d'espace et de concentrer dans ce secteur « *une part significative des logements nécessaires à la commune* ».

Réponse de la commune :

Idem réponse précédente.

V – 1 – 1 – 3 – Sur la production de logements locatifs sociaux

Les services de l'État :

- estiment à 11,97 % le taux de logements locatifs sociaux (LLS) au 1/01/2023, loin des 6,6 % affichés dans le rapport de présentation ;

Réponse de la commune :

La commune valide le taux évoqué par la DDT. 77 logements sociaux ont été construits lors de l'aménagement du sud du bourg. Cette donnée sera mise à jour dans le rapport de présentation.

- considèrent comme « *notoirement insuffisant* » le taux de 15 % prévu à l'horizon 2035 ;
- souhaitent que, sur la trajectoire devant porter à 25 % le taux de LLS à terme, ce taux prévisionnel soit porté à 19 % à l'échéance 2035, conformément à l'évolution triennale rappelée dans le tableau ci-après :

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			

Réponse de la commune :

Réponse défavorable de la commune qui souhaite maintenir l'objectif une augmentation de 15 % d'ici 2035. Elle rappelle que le règlement écrit demande 1/3 de logements sociaux par opération et que certaines OAP seront dans la réalité de terrain 100 % social (les OAP indiquent un minimum).

- demandent que soit portée à 40, voire 50 %, la part de LLS dans les OAP ;

Réponse de la commune :

Le taux proposé aux OAP est un « minimum imposé ». Il faut également tenir compte de la faisabilité économique des opérations. Les seuils proposés aujourd'hui essayent de trouver un juste équilibre entre les différentes contraintes.

La commune rappelle qu'il s'agit de minimum, par exemple l'OAP Clos de la Ferme sera à 100 % en LLS.

- suggèrent de 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).

Réponse de la commune :

Cet outil est aujourd'hui trop précis et impliquerait la commune dans le portage du foncier. La réponse est donc défavorable, la commune souhaite une répartition uniforme sur le territoire.

- suggèrent de 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).

Réponse de la commune :

La réponse est défavorable, les élus rappellent le caractère rural du territoire.

- demandent de prévoir, conformément à la loi, 1 seule place de stationnement par LLS.

Réponse de la commune :

Il s'agit de la loi, elle s'applique au PLU, cette dernière peut évoluer.

L'article du code de l'urbanisme pourra être cité en revanche, la règle sur le stationnement ne sera pas modifiée en ce sens.

V – 1 – 1 – 4 – Sur l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU (secteurs d'OAP)

L'ouverture à l'urbanisation des OAP doit être précédée d'un échéancier, conformément à la réglementation.

Réponse de la commune :

Non, pour la collectivité il ne faut pas préciser des échéanciers car les projets sont déjà trop contraints (archéo, etc.) La collectivité s'engage à respecter une trajectoire (voire mieux).

V – 1 – 1 – 5 – Sur le stationnement vélo

Les services de l'État recommandent de définir des règles spécifiques concernant le stationnement des vélos sur l'ensembles des zones urbaines et à urbaniser.

Réponse de la commune :

Des normes de stationnement spécifique aux vélos sont aujourd'hui proposées en zone Ux et 1AU. La commune réfléchira à étendre ces normes aux autres zones urbaines du territoire en fonction de ce qui dit le Code de l'Urbanisme.

Ces règles seront possiblement déplacées aux dispositions générales.

V – 1 – 2 – Les remarques à prendre en compte

V – 1 – 2 – 1 – Sur le règlement

V – 1 – 2 – 1 – 1 – les extensions et annexes

- Ajouter à l'article 6 des zones A et N la mention « *sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site* » ;
- Ajouter les extensions et annexes en zones A et N dans le tableau des autorisations du règlement.

Réponse de la commune :

- Le règlement écrit évoluera en conséquence ;
- Concernant le second point « voir la réponse formulée à la CDPENAF » au chapitre V-2 ci-après.

V – 1 – 2 – 1 – 2 – les recommandations de la CDPENAF

La CDPENAF recommande :

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

Réponse de la commune :

Voir la réponse formulée à la CDPENAF au chapitre V-2 ci-après.

V – 1 – 2 – 1 – 3 – Le logement en zones A et N

Les services de l'État demandent que le PLU, se conformant au Code de l'urbanisme, subordonne l'autorisation de construire des logements en zones A et N à l'activité agricole et à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son lieu d'exploitation. Le logement serait édifié en continuité des constructions agricoles, dans la limite de 1 logement d'une superficie de 150 m² au maximum.

Réponse de la commune :

Voir la réponse formulée à la CDPENAF au chapitre V-2 ci-après.

V – 1 – 2 – 1 – 4 – Les changements de destination en zone A

- Compléter l'article 1 par : « sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site » ;
- Identifier sur le règlement graphique les bâtiments concernés par le changement de destination.

Réponse de la commune :

L'article 1 du règlement écrit évoluera en conséquence. En revanche, il semble difficilement envisageable de viser aujourd'hui des bâtiments agricoles sur le règlement graphique étant donné le manque de retour des exploitants à ce sujet.

La commune fait le point sur les bâtiments potentiellement concernés et réétudiera l'intérêt de cette règle en conséquence.

V – 1 – 2 – 1 – 5 – Les annexes

- Ajouter le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- Ajouter l'arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments ;
- Mettre à jour la fiche relative à la servitude T7.

Réponse de la commune :

Les annexes évolueront en conséquence.

V – 1 – 2 – 2 – Sur le logement et les activités

V – 1 – 2 – 2 – 1 – La trajectoire de production de logements

Les services de l'État estiment que les 211 logements construits à Ablis de 2014 à 2023 sont en deçà de la trajectoire prévue par le SCoT (300 logements).

Les prévisions pour la période 2023-2033 (331 logements) sont acceptables, sous réserve de la répartition des logements entre les communes concernées par l'objectif du SCoT (407 logements par an).

V – 1 – 2 – 2 – 2 – La diversité de l'offre de logements

Les services de l'État considèrent que l'augmentation du nombre de logements de type T3, T4 et T5 qui résulte des seuils prévus au projet de PLU devrait être réduite au profit de logements de type T2 et T3, conformément aux intentions de la commune et aux besoins des jeunes ménages et des aînés.

Réponse de la commune :

Il y a effectivement un décalage entre le PADD qui privilégie les petits logements (T2/ T3) et les dispositions relatives aux surfaces des logements dans le règlement écrit.

La commune se questionnera sur ce point. Pour l'heure elle propose dans le tableau p.21 du règlement écrit de réduire le seuil de T3, T4 et T5 et plus à 50 %.

V – 1 – 2 – 2 – 3 – Les OAP

Les services de l'État recommandent :

- de prioriser le développement de l'OAP de « *la Grosse Pierre* » et de prendre en considération les contraintes liées aux fouilles archéologiques sur « *l'Oreille* » ;
- de déplacer vers l'Ouest la future maison médicale envisagée à « *La Castaigne* » ;
- de prévoir plus de 2 logements sur les parcelles de l'OAP 5 ;
- de prendre en compte les logements déjà existants sur l'OAP 7 ;
- de prévoir des logements à la place de la maison médicale actuelle sur l'OAP 8 ;
- d'implanter l'activité à proximité de la RN 191 sur l'OAP 9.

Réponse de la commune :

- OAP 3 : La maison médicale faire d'ores et déjà l'objet d'un permis de construire en cours d'instruction.
- OAP 5 : Il s'agit de second rideau la commune ne souhaite pas densifier davantage.
- OAP 7 : Oui, ils sont pris en compte, l'OAP vise à encadrer la division ainsi que les possibilités de nouvelles constructions.
- OAP 8 : Il n'est pas prévu de démolir l'actuelle maison médicale. L'étude portée sur la revitalisation du centre-bourg nous à donner des pistes d'évolution sur ce secteur. L'objectif ici est de créer un bourg centre attractif et dynamique. Le développement de nouvelles habitations n'est pas à l'ordre du jour.
- OAP 9 : La non-réglementation permet cependant d'envisager une mixité fonctionnelle du quartier avec des commerces de proximité à quelques pas seulement des habitations.

V – 1 – 2 – 3 – Sur l'efficacité énergétique

Les services de l'État suggèrent :

- d'autoriser un dépassement de 30 % des règles relatives au gabarit pour « *les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale* » ;
- d'encourager les rénovations de constructions existantes à viser un niveau « BBC » ;
- d'imposer dans certains secteurs des niveaux de performances énergétiques renforcées ;
- d'autoriser les toitures-terrasses supportant des installations solaires au-delà des volumes annexes ;
- de réduire à 30° en zones U et 1AU l'inclinaison minimale des toitures, afin de favoriser le rendement des installations solaires ;
- d'élargir à l'ensemble des zones « *l'autorisation de dépassement du COS de 20 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique* ».

Réponse de la commune :

1. La commune répond partiellement puisqu'elle propose 10 % plutôt que 30 %.
2. La RE2020 relève du code de la construction et s'impose à l'ensemble des constructions neuves. Il n'y aura pas de précision au règlement écrit en ce sens.

3. Concernant les toitures-terrasses, le règlement écrit évoluera en autorisant les toits-terrasses non accessibles accompagnés de panneaux solaires. Les panneaux pourront être en saillis. Enfin, pour une meilleure compréhension, la notion de volume annexe sera définie au lexique.
4. Le règlement écrit autorisera des pentes de toiture à un angle compris entre 30° et 45°.
5. Idem réponse au point 1.

V – 1 – 2 – 4 – Sur les parcs de stationnement extérieurs

Les services de l'État demandent d'intégrer les exigences de la loi APER et de la loi Climat et Résilience relatives aux dispositifs végétalisés et aux procédés de production d'énergies renouvelables.

V – 1 – 2 – 5 – Sur le stationnement des véhicules électriques

Les services de l'État recommandent d'inclure dans le règlement toutes dispositions permettant l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Réponse de la commune :

La commune y réfléchit mais cela n'entre pas dans le cadre du PLU.

V – 1 – 2 – 6 – Sur les énergies renouvelables

Les services de l'État :

- recommandent de mieux définir les conditions d'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable, l'expression « *intégrée de façon harmonieuse* » étant sujette à interprétations diverses et contradictoires, exposant au risque de recours ;
- observent une différence de traitement selon les zones et proposent plusieurs ajustements ;
- suggèrent de renforcer les orientations favorables au développement de l'énergie solaire, par exemple en précisant que « *l'installation d'un dispositif photovoltaïque ne sera pas prise en compte dans le calcul des hauteurs* ».

Réponse de la commune :

La collectivité a travaillé le règlement écrit dans le but de ménager les règles de performances énergétiques avec les règles d'aspect des constructions. La réponse est défavorable.

V – 1 – 2 – 7 – Sur l'environnement

V – 1 – 2 – 7 – 1 – Sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Les services de l'État recommandent d'étoffer l'OAP thématique « *Trame Verte et Bleue* » par des recensements, des études, des relevés d'observation de la faune et de la flore locales.

Réponse de la commune :

L'OAP trame verte et bleue sera étoffée dans la mesure du possible.

V – 1 – 2 – 7 – 2 – Sur l'assainissement

Les services de l'État demandent que soit produit un plan distinguant les réseaux d'assainissement collectif et non collectif.

Réponse de la commune :

Le plan d'assainissement évoluera en ce sens.

V – 1 – 2 – 7 – 3 – Sur les risques d'inondation

Les services de l'État demandent que soit complété le plan de périmètre du risque d'inondation, en précisant que l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 vaut PPRI.

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

V – 1 – 2 – 7 – 4 – Sur les risques de cavités

Les services de l'État demandent qu'il soit fait référence, en complément du site *Géorisques*, à l'arrêté préfectoral du 5 août 1986 et à sa cartographie associée.

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

V – 1 – 2 – 7 – 5 – Sur les lisières des massifs de plus de 100 hectares

Les services de l'État :

- demandent que soit rétabli le tracé de la lisière du massif de plus de 100 ha à l'Ouest de la zone industrielle LIDL ;



- proposent d'établir des Sites Urbains Constitués (SUC) sur les zones déjà bâties et denses et de les représenter sur le plan de zonage ;
- suggèrent d'exclure la lisière de 50 m inconstructible du périmètre de l'OAP 11 et d'ôter la mention « *forêt de protection* », qui n'existe pas à Ablis.

Réponse de la commune :

Idem réponse CDPENAF au chapitre V-2 ci-après :

La commune avait retenu en CDPENAF, la possibilité de faire varier la marge de la lisière au titre du principe de compatibilité. Elle rappelle que cette lisière (ainsi que la zone non aedificandi de la RN10) pose de réelles difficultés dans l'évolution du routier « la clef des champs » aujourd'hui à l'abandon alors qu'il se situe sur l'une des portes d'entrée du territoire.

A priori, l'instauration d'un site urbain constitué (SUC) n'apportera pas de possibilité de construction supplémentaire par rapport à la lisière.

La commune étudie la possibilité de développement en SUC du site, mais se réserve la possibilité de maintenir la lisière telle qu'elle au titre de la compatibilité, tout en étayant la justification au rapport de présentation.

La mise à jour des termes en légende du zonage sera effectuée.

V – 1 – 2 – 7 – 6 – Sur les espaces boisés classés (EBC)

Les services de l'État demandent que soient classées en secteur EBC les parcelles figurant sur le plan ci-après :



Réponse de la commune :

Idem réponse CDPENAF au chapitre V-2 ci-après.

V – 1 – 2 – 8 – Sur l'agriculture

V – 1 – 2 – 8 – 1 – Sur l'OAP Oreille

Les services de l'État recommandent de développer ce secteur en continuité du tissu urbain plutôt que de le scinder en deux parties enclavant une parcelle agricole de 7 ha et fragilisant son exploitation.

Réponse de la commune :

Les justifications seront étayées au rapport de présentation.

V – 1 – 2 – 8 – 2 – Sur l'OAP Activités « ZA Ablis Nord »

Les services de l'État demandent que soit mieux explicité le projet d'étendre cette zone d'activités, l'existence de la ZA voisine ne suffisant pas à justifier cette consommation de 10 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Réponse de la commune :

Les justifications seront étayées au rapport de présentation.

V – 1 – 2 – 8 – 3 – Sur le changement de zonage de A à AP

Les services de l'État recommandent de classer la surface agricole de 33 ha à l'Est de la commune en zone A au lieu de Ap.

Réponse de la commune :

Voir la réponse formulée à la CDPENAF au chapitre V-2 ci-après.

V – 1 – 2 – 8 – 4 – Sur l'OAP thématique « mobilités actives »

Les services de l'État recommandent de faciliter la réalisation de cette OAP après concertation avec les agriculteurs concernés et la Chambre d'Agriculture sur plusieurs points : le tracé, la circulation des engins, le revêtement, la largeur, les modalités d'entretien.

Réponse de la commune :

Voir la réponse formulée à la CDPENAF au chapitre V-2 ci-après.

V – 1 – 2 – 9 – Sur les routes

La DIRIF demande que soit classé en secteur N indicé le secteur comprenant son centre d'entretien et d'intervention, lequel est susceptible de recevoir des extensions et des constructions nouvelles à moyen terme.

Les services de l'État demandent que soient mises en cohérence les règles de recul des constructions par rapport à la RN 10 et la RN 191 dans les différents documents du PLU.

Réponse de la commune :

Le zonage concernant la DIRIF évoluera afin de leur permettre un projet de développement.

Les reculs des constructions seront harmonisés entre :

- Le règlement écrit
- Les OAP ;
- La loi Barnier ;

La commune note cependant qu'il y a bien 75 m à partir de l'axe de la route (milieu).

V – 1 – 2 – 10 – Sur l'archéologie

Les services de l'État demandent que soit annexée au PLU la carte des zones archéologiques.

Réponse de la commune :

La carte des zones archéo sera annexée au PLU.

V – 1 – 2 – 11 – Sur les équipements collectifs en zones A et N

Visant les canalisations de gaz qui traversent le territoire d'Ablis, les services de l'État demandent que soit ajouté, dans les zones A et N, que les « constructions et installations

nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés 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 ».

Réponse de la commune :

Le règlement écrit évoluera en ce sens.

V – 1 – 2 – 12 – Sur le patrimoine

Les services de l'État demandent :

- de ne pas reporter la servitude du Plan de Délimitation des Abords sur le plan de zonage avant sa création officielle par arrêté du Préfet de Région ;
- de retenir le tracé qui a été défini conjointement par l'ABF et la Ville.

Réponse de la commune :

La commune en prend bonne note.

V – 1 – 3 – Mises à jour et erreurs à rectifier

V – 1 – 3 – 1 – Sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les services de l'État demandent que soient rectifiés les objectifs chiffrés de consommation de l'espace, qui divergent entre le PADD (42 ha, dont 12 ha pour le développement résidentiel et 30 ha pour le développement économique) et le rapport de présentation (33,6 ha pour le développement économique, soit 45,6 ha au total).

V – 1 – 3 – 2 – Sur le zonage de l'OAP Activités « ZA Ablis Nord »

Le terrain d'assiette de LIDL, déjà construit, devra être retiré du périmètre de l'OAP.

V – 1 – 3 – 3 – Sur l'environnement

V – 1 – 3 – 3 – 1 – Sur les zones humides

Il convient :

- de se référer à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, et non à son article L.122-1 ;
- de représenter les zones humides sur le plan de zonage et sur la carte de l'OAP « *Trame Verte et Bleue* ».

V – 1 – 3 – 3 – 2 – Sur les argiles

Il convient :

- de rendre compte, dans le rapport de présentation, d'un l'aléa « *moyen à fort* » et non « *nul à moyen* » ;
- de rendre compte, dans le règlement, d'un l'aléa « *moyen* » et non « *faible* ».

V – 1 – 3 – 3 – 3 – Sur les risques d'inondation

Dans le règlement, il convient de se référer à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, et non à son article R.132-11-b.

V – 1 – 3 – 3 – 4 – Sur la réglementation des coupes et des défrichements

Dans le règlement, il convient de remplacer « *déclarations préalables* » par « *autorisation préalable* ».

V – 1 – 3 – 4 – Erreur de nom d'OAP

Dans le rapport de présentation, il convient de remplacer « *Champarts* » par « *Grosse Pierre* ».

V – 1 – 3 – 5 – Erreur de chiffrage du SCoT

Dans le rapport de présentation, il convient de remplacer « *19 ha* » par « *18 ha* », pour refléter avec précision les droits d'extension prévus par le SCoT.

V – 1 – 3 – 6 – Erreur de nombre de logements

Il convient de mettre en cohérence les données relatives au nombre de logements :

- OAP « *Grosse Pierre* » : 36 logements dont 12 LLS sont mentionnés dans le tableau, 35 logements dont 10 LLS dans le texte ;
- OAP « *Oreille Nord* » : 128 logements dont 42 LLS sont mentionnés dans le tableau, 130 logements dont 40 LLS dans le texte.

V – 1 – 3 – 7 – Erreur de numérotation des OAP Oreille Nord et Sud

Il convient d'harmoniser la dénomination des OAP « *Oreille Nord et Sud* » dans le PADD et dans le rapport de présentation.

V – 1 – 3 – 8 – Mise à jour de la carte du 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.

Réponse de la commune :

Pas de réponses.

V – 2 – L'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Avis rendu le 23 mai 2024

La CDPENAF, qui considère que les densités affichées de création de logements dans les OAP en extension sont surestimées, demande que les projets correspondants ne dépassent pas une densité de 35 logements par hectare.

La CDPENAF émet un avis favorable sous réserve :

- de justifier l'OAP de la ZA *Ablis-Nord*, qui n'est pas programmée eu SCoT ;

Réponse de la commune :

Les justifications au rapport de présentation seront étayées en ce sens. Il sera notamment précisé :

- la compatibilité avec le SDRIFe qui prévoit des secteurs en extension cartographiés (pastille) sur 35 ha pour la zone d'activité Ablis Nord ;
 - la nécessité de créer de l'emploi local face à la croissance démographique estimée sur le territoire ;
 - la nécessité de diversifier l'emploi aujourd'hui trop monotypé sur la phase 1 du développement d'Ablis Nord ;
 - les études et le projet opérationnel proposé par le potentiel aménageur.
- de densifier l'OAP « *Grosse Pierre* » jusqu'à 35 logements par hectare ;

Réponse de la commune :

Dans un premier lieu, la définition de la densité au sens du SDRIFe sera reprise sur l'ensemble des secteurs et justifiée au rapport de présentation.

La densité, plus basse sur le secteur de la Grosse Pierre, se justifie par différents arguments convergents sur une réelle qualité du site et sur des contraintes de terrain (topographie, bruit de l'autoroute, capacités des voies de desserte, etc.). En outre, les secteurs Oreilles Nord/Sud dont la densité est plus élevée, permettent de trouver un équilibre entre l'objectif de production de logements et les autres enjeux (environnementaux, paysagers, accessibilité, nuisances, etc.) des sites.

La commune étudiera les possibilités de monter la densité sur le site de la Grosse Pierre, tout en se laissant la possibilité de revoir également les densités des autres sites en conséquence.

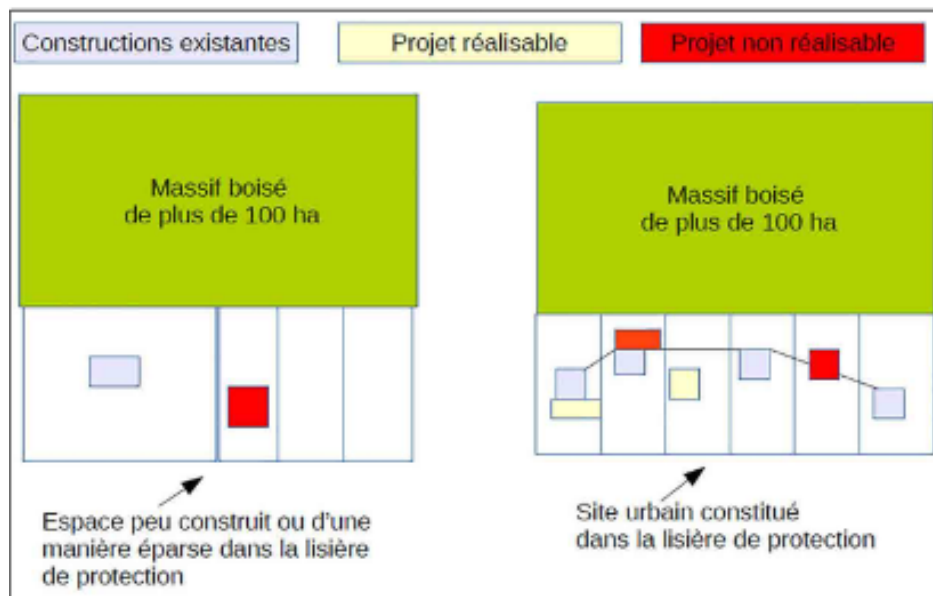
- de corriger la représentation de la lisière du massif de plus de 100 ha, ou de la justifier par un Site Urbain Constitué (SUC) ;

Réponse de la commune :

La commune avait retenu en CDPENAF, la possibilité de faire varier la marge de la lisière au titre du principe de compatibilité. Elle rappelle que cette lisière (ainsi que la

zone non aedificandi de la N10) pose de réelles difficultés dans l'évolution du routier « la clef des champs » aujourd'hui à l'abandon alors qu'il se situe sur l'une des portes d'entrée du territoire.

A priori, l'instauration d'un site urbain constitué (SUC) n'apportera pas de possibilité de construction supplémentaire par rapport à la lisière.



Un SUC a la possibilité de se restructurer dans ses limites et de connaître une certaine densification.
Toute urbanisation en direction du massif est en revanche proscrite

La commune étudie la possibilité de développement en SUC du site, mais se réserve la possibilité de maintenir la lisière telle qu'elle au titre de la compatibilité, tout en étayant la justification au rapport de présentation.

- de classer en zone A plutôt qu'Ap la surface agricole de 33 ha à l'Est de la commune, afin de ne pas entraver le développement et l'évolution des activités agricoles.

Réponse de la commune :

Cette zone ambitionne de protéger la vue sur le bourg d'Ablis et notamment sur le clocher de l'Eglise en arrivant par l'Est.

La commune ne souhaite donc pas donner suite à cette demande. Cependant, les justifications de son choix seront étayées au rapport de présentation.

La CDPENAF recommande :

- de s'appuyer sur la concertation avec les agriculteurs concernés et la Chambre d'Agriculture pour faciliter la réalisation de cette OAP sur plusieurs points : le tracé, la circulation des engins, le revêtement, la largeur, les modalités d'entretien ;

Réponse de la commune :

La collectivité rappelle que les agriculteurs ont été concertés tout au long de la procédure. Une réunion d'information a été réalisée en septembre 2022. Malheureusement, la collectivité n'a reçu que peu de participation. Face à l'enjeu certain et d'intérêt collectif de promouvoir les mobilités actives, les emplacements réservés prévus à cet effet seront maintenus.

- d'expliciter l'absence d'EBC sur la zone du hameau de Mainguerin qui fait partie du massif de plus de 100 ha ;

Réponse de la commune :

Le tracé des EBC tel qu'il est proposé dans le PLU reprend celui de son prédécesseur. Cette parcelle n'avait volontairement pas été inscrite en EBC au regard de sa forte topographie ainsi que de la nécessité de l'entretenir vis-à-vis des parcelles bâties voisines.

- de corriger le règlement écrit de la zone A en indiquant que « *la construction à usage d'habitation est une dérogation possible uniquement si cette dernière est nécessaire à l'activité agricole et à la présence permanente de l'exploitant* » ;

Réponse de la commune :

Le règlement sera mis à jour en ce sens.

- d'inscrire dans le règlement que les bâtiments agricoles sont autorisés au niveau des lisières ;

Réponse de la commune :

Le règlement sera mis à jour en ce sens.

- de compléter les critères de constructions d'extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zones A et N en s'appuyant sur le tableau ci-après ;

Réponse de la commune :

Le règlement sera partiellement mis à jour en fonction du tableau de la CDPENAF.

Il est proposé de réduire de 80m² à 50m² les emprises des annexes et extensions. Pour les annexes, la distance passera de 30 à 20 m.

- de prendre acte qu'en application de la loi APER, les autorisations d'urbanisme concernant des hangars, serres et ombrières supportant des panneaux photovoltaïques feront l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.

Annexe : Examen simplifié des règlements A et N par la CDPENAF
(nouvelles dispositions issues de la loi n° 2015-99 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques)

Extrait de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Examen simplifié des règlements A et N par la CDPENAF	
Objet	Annexes à l'habitation
Dispositions préalables	<ul style="list-style-type: none"> habitation initiale de 60 m² minimum surface totale de plancher maximum après travaux ≤ 200 m² (existant + extension)
zone d'implantation	inférieure à 20 mètres du bâtiment principal
conditions de hauteur	alignement sur habitation existante au point le plus bas
condition d'emprise, de densité	surface construite maximum = +30 % de l'emprise au sol initial
<p>sans précision de ces critères dans les règlements de la zone A ou N ou sous-zones, Ah, Nh... la présentation du règlement sera détaillée en séance</p>	

V – 3 – L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Avis n° MRAe du 15/05/2024.

Préambule

L'avis de la MRAe ne porte pas sur l'opportunité du PLU 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 PLU.

Cet avis n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du PLU 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 projet de PLU. 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 PLU.

NB : 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.

L'avis de la MRAe prend en compte les observations de l'Agence Régionale de Santé.

V – 3 – 1 – Les enjeux

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.

V – 3 – 2 – Les recommandations

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.

V – 3 – 2 – 1 – Les modalités d'association du public en amont du projet de PLU

Recommandation de la MRAe n°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.

Réponse de la commune :

Le bilan de la concertation sera bien intégré au dossier d'enquête publique.

V – 3 – 2 – 2 – Le dossier et la démarche d'évaluation environnementale

L'analyse de l'état initial comporte des incohérences. À titre d'exemple, l'emprise de la ZA Ablis nord déjà aménagée avec l'entrepôt Lidl est soit de 19 ha (RP, p. 143), 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.

Recommandation de la MRAe n°2 :

L'Autorité environnementale recommande de corriger ces incohérences.

Réponse de la commune :

Les incohérences chiffrées seront corrigées. Il est cependant important de rappeler ici que les différences de superficie à l'échelle du territoire, notamment lorsqu'elles représentent moins de 0,1 % sont de l'ordre du « normal ». Ces calculs sont issus de données géographiques (cadastre principalement) qui peuvent varier au fil des décennies, notamment au niveau des limites communales.

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.

Recommandation de la MRAe n°3 :

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

Réponse de la commune :

Concernant les secteurs dont l'usage des sols devrait évoluer à l'horizon du PLU, l'État initial de l'Environnement sera dans la mesure du possible étayé

Un dispositif de suivi est défini au sein de l'évaluation environnementale (p. 191/194) 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.

Recommandation de la MRAe n°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 oeuvre en cas de non atteinte des objectifs pour les différents indicateurs de suivi.

Réponse de la commune :

Des précisions en termes de temporalité et d'objectifs à poursuivre pourraient être ajoutées aux indicateurs de suivi. Cependant, la collectivité s'interroge sur la notion de valeur cible difficilement appréhendable à l'horizon des 10 prochaines années.

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. 197/202). 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.

Recommandation de la MRAe n°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 l'accès.

Réponse de la commune :

Le résumé non technique sera vulgarisé et illustré afin d'en assurer sa bonne compréhension. Il fera également l'objet d'un document à part.

L'Autorité environnementale observe également que dans le rapport de présentation (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.

Recommandation de la MRAe n°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.

Réponse de la commune :

Le tableau présenté au rapport de présentation précise les surfaces dédiées à l'habitat. Cette précision apparaît ici nécessaire, puisqu'il s'agit de justifier quantitativement le nombre de logements créés sur les sites de renouvellement urbain. Ces surfaces seront reprises dans les OAP directement.

V – 3 – 2 – 3 – Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU d'Ablis avec les autres planifications doit 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 arrêté. 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.

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 2022. Le PLU doit être compatible avec les dispositions du PCAET. Il convient donc de démontrer la compatibilité du projet au regard de ce plan.

Recommandation de la MRAe n°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.

Réponse de la commune :

La révision du PLU d'Ablis intervient dans une période importante de renouvellement des documents supra-communaux aussi bien à l'échelle régionale (SDRIFe, SRHH, etc.) qu'à l'échelle intercommunale avec la révision générale du SCoT de Rambouillet Territoires. Lors des réflexions menées sur le PLU d'Ablis, il a été demandé d'anticiper en intégrant autant que possible, les futures orientations du SDRIFe tout en sachant que s'applique sur le territoire un SCoT intégrateur qui retranscrit localement les orientations du SDRIF en vigueur. Par conséquent, à la demande de démontrer la compatibilité du projet avec :

- le SDRIF en vigueur : cette demande sera laissée sans suite. Le SCoT du Sud Yvelines est intégrateur, en d'autres termes, il intègre d'ores et déjà les orientations du SDRIF. Il faut ajouter de surcroît que cela pour nuire à la bonne compréhension du document qui évoque le document régional futur dont l'adoption est prévue pour juillet 2024.
- Le PCAET de Rambouillet Territoires : la compatibilité avec ce document de portée supra à l'échelle intercommunale sera démontrée au PLU d'Ablis.

Avis du commissaire enquêteur :

SDRIF ou SDRIF-e ? Les préconisations de la DDT 78 et de la MRAe sont contradictoires. Compte tenu d'une incertitude juridique évoquée au cours de l'enquête sur la date d'entrée en vigueur du SRIF-e par rapport à la date d'approbation du PLU, une consultation juridique pourrait être pertinente. Cette consultation pourra recommander, le cas échéant, de différer l'approbation de ce projet de PLU jusqu'à ce que le nouveau SDRIF soit opposable. Ce laps de temps permettra d'ajuster le projet aux contraintes et exigences du SDRIF-e et à la levée des réserves formulées par la DDT 78. La ville ferait ainsi l'économie d'un éventuel recours.

En l'état actuel de l'élaboration des documents d'urbanisme régional et local, je recommande de prendre en considération les dispositions du SDRIF-e bientôt applicable, afin de ne pas prendre le risque de devoir modifier le PLU aussitôt après son entrée en vigueur.

V – 3 – 2 – 4 – 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 logements 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.

Recommandation de la MRAe n°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.

Réponse de la commune :

Le choix d'un scénario démographique dépend effectivement des tendances passées, mais également des ambitions futures ainsi que des obligations légales s'imposant à la commune. En d'autres termes, il ne peut être simplement fondé sur la base des précédentes dynamiques démographiques, qui par ailleurs sont tronquées (la commune a connu une augmentation de plus de 300 habitants entre 2020 et 2024 – en attente de la consolidation du dernier recensement). Les réflexions sur le choix d'un scénario ont démarré dès le lancement de la procédure et ont fait l'objet de nombreux échanges. Le taux de croissance démographique tel qu'il a été arrêté (et parallèlement le nombre de logements définis comme nécessaires) ne sera par reconsidéré en conséquence. En revanche, des éléments de justifications pourront être étoffés, notamment au regard des scénarios alternatifs. Enfin, la définition d'une stratégie de réduction du nombre de logements vacants n'est pas du ressort du PLU. Il s'agit d'un phénomène d'ampleur nationale où convergent des problématiques juridiques, légales, économiques ou encore techniques. Les grandes orientations du PADD militent pour le renforcement de l'attractivité du territoire et la valorisation du centre-ville d'Ablis. Ces grands objectifs retranscrits réglementairement viseront à renforcer l'attractivité foncière du territoire et la revalorisation de la vacance.

Avis du commissaire enquêteur :

Le nombre de logements défini comme nécessaire, et, partant, l'espace agricole consacré à leur construction, paraissent devoir être révisés.

V – 3 – 2 – 5 – Analyse de 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.

Recommandation de la MRAe n°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.

Réponse de la commune :

À la demande de reprendre finement le calcul de la consommation d'espace projetée, la collectivité ne comprend pas bien la demande de la MRAE puisque l'ensemble des secteurs en extension et des destinations (habitats, équipements et activités économiques) ont été comptabilisés. Pour rappel, l'ensemble des secteurs reclassés en zones urbaines/à urbaniser correspond à :

- Habitat : 9 ha (zone 1AU)
- Activités économiques : 10,5 ha à venir (1Aux et Ux) et 23 ha déjà réalisés (Ux)
- Équipement : 3 ha (zone Ue)

Soit un total de 45,5 ha

Il faut bien distinguer le périmètre de l'OAP et l'emprise du zonage entraînant une consommation d'espace. En effet, les différentes OAP proposent de maintenir des espaces naturels et agricoles, parfois importants, par harmonisation et cohérence dans l'aménagement du site. À titre d'exemple, l'OAP de la Grosse Pierre maintient une importante emprise en zone N afin de protéger le milieu naturel humide à proximité de l'étang d'Ablis. Ce zonage ambitionne donc de préserver et valoriser ces espaces. La notion de « calcul biaisé » est donc difficilement entendable ici. Le calcul de la consommation d'espace sera donc inchangé.

En outre, le SDRIFe accorderait 42 ha de consommation autorisée pour Ablis avec la répartition suivante 7 ha pour l'habitat et 35 ha pour l'activité économique. Les objectifs communaux entrent bien en compatibilité avec ceux des documents supra-communaux.

La collectivité reste bien évidemment sensible aux objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espace. Si les objectifs d'Ablis sont ambitieux, ils répondent cependant à un besoin réel de production de logements (sociaux notamment) et de développement économique. Les chiffres en termes de consommation d'espace seront

requestionnés une dernière fois afin de s'assurer qu'ils correspondent parfaitement et sans surplus aux besoins du territoire.

V – 3 – 2 – 6 – Analyse de 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 naturel 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.

Recommandation de la MRAe n°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.

Réponse de la commune :

- À la demande de classer l'ensemble des boisements en EBC, la commune ne souhaite pas y donner suite. Les grands espaces soumis au régime forestier font déjà l'objet de contraintes réglementaires. Le CNPF (Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire) rappelle à juste titre que « Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementée par le code de l'environnement) ». Le CNPF précise également que le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable.
- À la demande de compléter l'État initial de l'environnement par un relevé Faune / Flore sur les secteurs de projets, la commune se rapproche d'un BE environnement

afin de voir dans quelle mesure ce diagnostic peut être étayé. En tout état de cause, les phases d'aménagement des secteurs les plus importants nécessiteront la réalisation d'étude d'impact dont le degré de précisions sera élevé.

- Enfin à la demande d'approfondir l'analyse des incidences sur l'environnement et par voie de conséquence de proposer des mesures ERC plus adaptées, la commune tentera de répondre favorablement à cette demande en étayant les deux parties dédiées au sein de l'évaluation environnementale.

V – 3 – 2 – 7 – La santé : les nuisances sonores

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 RN 10, sa partie sud étant classée en catégorie 2 tout comme la RN 191.

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.

Recommandation de la MRAe n°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.

Réponse de la commune :

- Les études acoustiques fines et les moyens techniques pour y pallier, seront réalisés lors des étapes d'aménagement. Dans le cas du PLU, le Bureau d'Etudes pourra à minima,
 - compléter la partie sur les nuisances sonores si des données plus précises sont disponibles ;
 - ajouter, sur les documents réglementaires, des conditions d'aménagement destinées à protéger les personnes de la nuisance effectivement prégnante sur une certaine partie du territoire.
- Toutefois, le PLU n'a pas pour vocation d'anticiper les études approfondies réalisées au niveau de chaque projet urbain dans les futures OAP.

V – 3 – 2 – 8 – La santé : la 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.

Recommandation de la MRAe n°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.

Réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande qui ne relève pas du PLU, mais vraisemblablement du Code de la Construction. Le PLU ne peut entrer dans l'excès de détails, notamment dans la manière dont les bâtiments vont

être techniquement construits. Le PLU peut en revanche préciser les valeurs seuils dans son diagnostic et préciser que les valeurs limites au-delà desquelles la santé est altérée ne pourront pas être dépassées, sans toutefois pouvoir se donner les moyens de les faire appliquer.

V – 3 – 2 – 9 – Les mobilités : le trafic routier

Le diagnostic mentionne que le trafic routier sur ces axes principaux – autoroute A11 et les deux routes nationales RN 10 et RN 191- 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 RN 191 et la RN 10 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.

Recommandation de la MRAe n°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.

Réponse de la commune :

Le trafic routier induit par la réalisation des opérations d'aménagement sera précisé au sein de l'évaluation environnementale.

V – 3 – 2 – 10 – Déplacements automobiles et mobilités alternatives à la voiture individuelle

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 ». Les actifs travaillant à Ablis viennent surtout d'Eure-et-Loir, de l'agglomération chartraine, mais également du secteur d'Auneau et d'Épernon. Du côté des Yvelines, les actifs venant travailler dans la commune résident dans les bassins de vie voisins de Rambouillet et Saint-Arnould-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.

Recommandation de la MRAe n°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.

Réponse de la commune :

La commune serait intéressée de savoir ce qu'entend la MRAE par « ensemble des motifs de mobilités ». En tout état de cause, les déplacements actifs sur le territoire pourront faire l'objet d'un diagnostic bien que la commune souhaite rappeler qu'il s'agit pour le moment de déplacements anecdotiques. Les données statistiques à la disposition de la commune ne sont pas assez fournies pour analyser l'ensemble de ces besoins de mobilités. Il n'appartient pas à la collectivité de les établir.

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.

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 mobilités 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.

Recommandation de la MRAE n°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.

Réponse de la commune :

En termes de normes de stationnement vélo, le règlement écrit du PLU précise d'ores et déjà en zone Ux et 1AU « qu'il devra être réalisé des locaux fermés ou au moins couverts et sécurisés, aménagés pour recevoir des vélos ». La commune pourrait réfléchir à élargir cette règle, notamment pour la construction de logements collectifs. Concernant la proposition de proposer une règle en fonction de la taille du logement, cette option a déjà été étudiée, mais n'a pas été retenue dans le cadre des réflexions.

V – 4 – L'avis du Conseil régional d'Île-de-France

Observation du commissaire enquêteur :

Le Conseil régional d'Île-de-France n'a pas formulé d'avis sur le projet de PLU d'Ablis.

V – 5 – L'avis du Conseil départemental des Yvelines

Avis rendu le 13/05/2024

Le Conseil départemental des Yvelines approuve globalement les orientations exprimées dans le projet de PLU d'Ablis.

Il attire cependant l'attention sur la faiblesse du taux de logement sociaux préconisé, qui ne permettrait pas le rattrapage attendu en matière de mixité sociale, et préconise de viser un taux de 35 à 40 % dans les secteurs en projet.

Réponse de la commune :

En réponse à la fois au département et à la DDT, la commune affichera effectivement un taux de 19 % dans son PADD (et non plus 15 %).

Cela impliquera en effet de questionner les règles en matière de production minimale de logements sociaux notamment dans les secteurs de développement en extension.

Il recommande par ailleurs, à objectif maintenu de 335 logements, de densifier les projets en secteurs de renouvellement urbain et proches du tissu urbain existant, d'augmenter le nombre de logements prévus en secteurs OAP n° 1, 3, 5 7, de réduire la consommation d'espace dédié à l'habitat dans les OAP en extension urbaine en privilégiant l'habitat collectif.

Réponse de la commune :

La production de logements proposées dans le cadre du PLU ambitionne de trouver le juste équilibre entre les contraintes et spécificités de chacun des sites. Ces derniers ont été étudiés au finement et au cas par cas. Il en résulte des nuances en termes d'objectif de production, de densité ou encore de production de logements sociaux.

Concernant la production de 95 logements en renouvellement urbain, il s'agit bien d'une production minimale à atteindre. Les porteurs de projet pourront augmenter cette dernière dans la mesure où il respecte les règles du PLU. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.

Concernant la production de logements en extension, cette dernière pourrait être questionnée sur les emprises et sur les densités affichées. Dans tous les cas, il ne s'agira aucunement de réduire le nombre de logements possibles sur ces sites.

Il suggère par ailleurs d'augmenter le nombre de logements prévus en secteurs OAP n° 1, 3, 5 et 7.

Réponse de la commune :

La collectivité s'étonne de la remarque du Département qui manque de contextualisation en ne formalisant uniquement qu'une demande quantitative :

- L'OAP n°1 : traite à la fois d'un tissu actuel très hétérogène et d'un avenir multifonctionnel. Le logement ne concerne qu'une partie du secteur. Il faut noter la présence d'un parc remarquable que ne sera pas voué à être densifié. La densité brute de 35 logements/ha est suffisante.
- L'OAP n°2 : propose 15 logements neufs dans sa partie nord pour une densité de 56 logements/ha. En partie sud, la réhabilitation de la ferme induira des travaux d'ampleur qui ne sont aujourd'hui pas d'actualité et qui ne le seront vraisemblablement pas sur les 10 prochaines années.
- L'OAP n°5 : Il s'agit d'une densification en second rideau. L'objectif est de maintenir les formes et gabarits existants. Le site ne peut raisonnablement accueillir plus de 2 maisons individuelles.
- L'OAP n°7 : Sont ici seulement anticipé, la construction possible de logements neufs. Le bâtiment existant constitue déjà une maison d'habitation, sa division n'est pas envisagé à l'horizon du PLU.

S'agissant de l'OAP Grosse Pierre, 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.

Réponse de la commune :

La commune se questionne effectivement sur la densité à apporter à ce site. Comme précédemment évoqué, la densité proposée sera réétudiée.

S'agissant de la ZA ABLIS NORD : 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.

Réponse de la commune :

La commune rejoint l'avis du département sur ce point cependant, les choix en termes de typologie d'entreprises ou d'activité à privilégier n'est pas du ressort du PLU.

Le Conseil départemental des Yvelines évoque :

- la nécessité d'une concertation sur les projets de voiries devant desservir les OAP ;

Réponse de la commune :

La commune prend bonne note de cette remarque. Les dispositions en termes de desserte de voirie pourront d'ores et déjà être intégrées aux OAP.

- la nécessité d'une étude d'impact du trafic supplémentaire attendu au droit du giratoire entre la RD 177 et la RD 988 ;

Réponse de la commune :

La commune en prend bonne note.

Le Conseil départemental des Yvelines propose d'ajouter : « *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* »

Réponse de la commune :

La commune rejoint le Département sur ce point, mais rappelle que son intégration au règlement écrit est illégale puisque contraint l'implantation de clôturer en limite séparative ce qui relève du droit de propriété. Il s'agit donc d'une erreur de droit.

Le Conseil départemental des Yvelines indique : « *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* ».

Réponse de la commune :

La commune en prend bonne note.

V – 6 – L'avis de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires (CART)

Avis rendu le 21/05/2024

La CART :

- Relève que le scénario de croissance démographique retenu par la ville d'Ablis paraît « *ambitieux au vu du contexte actuel sur le territoire de l'agglomération et des projections démographiques départementales* ».
- Affirme néanmoins que ce scénario « *est conforme au SCoT en vigueur* » et qu'il sera « *pris en compte dans les études en cours de révision du SCoT et d'élaboration du PLH intercommunal* ».

Réponse de la commune :

La commune entend jouer pleinement son rôle de polarité de proximité à l'échelle du Sud Yvelines.

- Constate qu' « il existe une incohérence entre l'OAP de la Zone d'Activité Ablis Nord 2 (bande agricole qui n'est pas reprise dans l'OAP) alors que le règlement de la zone A doublé de la lisière ne permet pas l'aménagement des voies ».

Réponse de la commune :

Une évolution du règlement graphique et écrit afin de mettre en cohérence l'aménagement est souhaitable.

- Demande que soient améliorées les dessertes des zones d'activités économiques en modifiant le règlement de la zone A, en augmentant l'emprise au sol et en réduisant la superficie des espaces verts de la zone UA.

Réponse de la commune :

Une clarification de cet article est envisageable.

- Rappelle l'obligation de publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

Réponse de la commune :

La commune prend bonne note de ce rappel.

V – 7 – L'avis de la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France

Avis rendu le 3/06/2024

La Chambre d'agriculture de Région Île-de-France :

- recommande une densification de l'habitat en secteurs OAP ;

Réponse de la commune :

La collectivité prend bonne note de cette demande.

En complément de la réponse formulée à la DDT et à la CDPENAF, la collectivité étudiera à nouveau les emprises dédiées aux secteurs d'OAP en extension et les densités proposées afin de garantir une utilisation optimale de ce potentiel en extension.

- demande de veiller à la fonctionnalité du secteur agricole situé entre Oreille-Nord et Oreille-Sud ;

Réponse de la commune :

Cette demande pourra être retranscrite dans les OAP concernées.

- demande qu'un secteur classé en zone N soit reclassé en zone A au motif qu'il est labourable ;

Réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas repasser en A la parcelle qui est à proximité de l'étang. La collectivité souhaite faire un aménagement léger compatible avec l'étang.

- émet un avis défavorable au projet de liaison douce en périphérie de l'agglomération, pointant un risque de conflits d'usage entre agriculteurs et promeneurs ;

Réponse de la commune :

Idem CDPENAF et DDT :

La collectivité rappelle que les agriculteurs ont été concertés tout au long de la procédure. Une réunion d'information a été réalisée en septembre 2022. Malheureusement, la collectivité n'a reçu que peu de participation. Face à l'enjeu certain et collectif de promouvoir les mobilités actives, les emplacements réservés prévus à cet effet seront maintenus.

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de liaison douce délimitant les secteurs urbanisé et agricole du village à l'ouest aura pour effet d'éloigner (un peu) les cultures des habitations et, ainsi, contribuera à protéger (un peu) les riverains des effets de la pulvérisation des produits chimiques sur les cultures. Je recommande que la largeur de cet espace tampon soit établie au maximum de ce que la loi autorise.



- demande que soit intégrée une possibilité de dérogation à la préservation des lisières en faveur des constructions agricoles.

Réponse de la commune :

Le règlement écrit sera mis à jour en conséquence.

V – 8 – L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Versailles-Yvelines

Avis rendu le 15/05/2024

La CCI Versailles-Yvelines émet un avis favorable au projet de PLU de la ville d'Ablis.

V – 9 – L'avis du Syndicat de l'eau et de l'assainissement du Sud Yvelines (SEASY)

Avis rendu le 27/02/2024

Le SEASY, qui constate que certaines informations sont manquantes ou erronées, ne formule aucune objection sur ce projet ;

Dans le détail, le SEASY observe :

« 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. »

Réponse de la commune :

Les plans transmis par le SEASY seront intégrés aux annexes sanitaires.

« Le plan Ablis eaux 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. »

Réponse de la commune :

Les cartographies du réseau d'assainissement seront reprises du zonage d'assainissement du SEASY. Un plan du réseau d'eau pluviale sera réalisé à part pour le bourg et Mainguérin.

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

Réponse de la commune :

Il semblerait qu'il n'y ait pas de formalisme imposé.

« 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. »

Réponse de la commune :

Les annexes sanitaires seront mises à jour.

« 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) Les nitrates en février 2024 sont à 37 mg/l, en baisse. »

Réponse de la commune :

Les annexes sanitaires seront mises à jour.

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

Réponse de la commune :

Il semblerait qu'il n'y ait pas de formalisme imposé.

Observation du commissaire enquêteur :

Le SEASY regrette que les plans présentés par la ville soient trop chargés pour rester lisibles. Dans le même temps, il produit lui-même... des plans monochromes à une échelle minuscule dans lesquels il est absolument impossible d'identifier les réseaux d'eaux usées et unitaires, ainsi que le zonage d'assainissement collectif et non collectif. D'une façon générale, le sous-dossier assainissement doit être complété et rendu plus lisible, ce à quoi s'est engagé la commune d'une part au cours de l'enquête, d'autre part à la suite du PV de synthèse, en écrivant : « Des plans de bonne résolution et de dimension suffisante pour être lisibles seront proposés à l'approbation. »

V – 10 – L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Île-de-France

Avis rendu le 27/02/2024

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Île-de-France ne formule pas d'observations particulières sur le projet de PLU d'Ablis. Elle rappelle quelles sont, selon elle, les 4 grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'un PLU :

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

V – 11 – L'avis des communes limitrophes

V – 11 – 1 – La commune de Sonchamp

Avis rendu le 16/04/2024

La commune de Sonchamp ne formule aucune observation sur ce projet.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de l'accord de la commune de Sonchamp.

V – 11 – 2 – La commune de Prunay-en-Yvelines

Avis rendu le 14/03/2024

La commune de Prunay-en-Yvelines donne un avis favorable au projet par 9 voix pour et 1 abstention.

Réponse de la commune :

La commune en prend bonne note.

V – 11 – L'avis des communes limitrophes

V – 11 – 1 – L'avis de la commune de Sonchamp

Avis rendu le 16/04/2024

La commune de Sonchamp ne formule aucune observation sur ce projet.

V – 11 – 1 – L'avis de la commune de Prunay-en-Yvelines

Avis rendu le 14/03/2024

La commune de Prunay-en-Yvelines donne un avis favorable au projet par 9 voix pour et 1 abstention.

Annexes

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

18 mars 2024

N° E24000015 /78

La première vice-présidente

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 1

Vu enregistrée le 13 mars 2024, la lettre par laquelle la commune d'Ablis demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Enquête conjointe relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ablis ainsi qu'au périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Pierre-Saint-Paul et de l'ancienne abbaye sur le territoire de la commune ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Thierry NOEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Christian LAMARCHE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

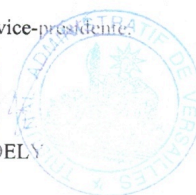
ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune d'Ablis, à M. Thierry NOEL et à M. Christian LAMARCHE.

Fait à Versailles, le 18 mars 2024.

La première vice-présidente

I. DELY





ARRETE MUNICIPAL

N° 115/05/2024

portant ouverture d'une enquête publique unique

Le Maire d'Ablis,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

VU le code du patrimoine et notamment les articles L.621-30 et L.621-31 ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27

VU la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi LCAP,

VU la délibération du Conseil municipal n° DEL 01-01-2024 en date du 30 janvier 2024 relative au bilan de la concertation et arrêt du projet de plan local d'urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal n° DEL 2024-01-03 en date du 30 janvier 2024 relative au projet de périmètre délimité des abords des monuments historiques (PDA)

VU la décision de la 1^{ère} Vice-présidente du tribunal administratif n° E24000015/78 du 18 mars 2024 relatif à la désignation d'un commissaire enquêteur,

VU l'avis des personnes publiques associées et personnes publiques consultées sur le projet de PLU tel qu'arrêté en date du 30 janvier 2024 ;

VU les pièces du dossier soumises à l'enquête publique unique ;

ARRETE

Article 1 : Il est procédé à une enquête publique unique portant sur :

- le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme de la commune d'Ablis
- le projet de création du périmètre délimité des abords (PDA) de l'Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul et de l'ancienne Abbaye ;

Cette enquête est organisée pour une durée de 33 jours consécutifs du 11 juin 2024 à 10h00 au 13 juillet 2024 à 12h00, afin de recueillir les observations et propositions du public.

Article 2 : Par décision n° E24000015/78 en date du 18 mars 2024, la première vice-présidente du Tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Thierry NOEL, ancien élu à la retraite, commissaire enquêteur.

Article 3 : Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier à la Mairie d'Ablis (8, rue de la Mairie – 78660 ABLIS), aux heures habituelles d'ouverture, à savoir



- de 08h30 à 12h00 et de 15h00 à 18h00 les lundis, mardis, jeudis et vendredis
- de 09h00 à 12h00 les mercredis et les samedis 15/06, 29/06 et 13/07.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune (www.ablis.fr).

Article 4 : Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres ouverts à cet effet en Mairie d'Ablis ;
- par voie postale à l'adresse de « Monsieur le commissaire enquêteur – projets de révision du PLU d'Ablis et d'élaboration des PDA de l'église Saint-Pierre-Saint-Paul et de l'ancienne Abbaye – Mairie d'Ablis – 8, rue de la Mairie – 78660 ABLIS »
- par mail à l'adresse suivante : enquetepublique@ablis.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur demande en Mairie d'Ablis.

Article 5 : Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie d'Ablis, (8 rue de la Mairie - 78660 ABLIS) :

- le mardi 11 juin, de 10h00 à 13h00
- le samedi 15 juin, de 09h00 à 12h00
- le jeudi 11 juillet, de 17h00 à 20h00
- le samedi 13 juillet, de 09h00 à 12h00

Article 6 : Conformément aux dispositions des articles R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme, le projet de révision générale du PLU d'Ablis a fait l'objet d'une demande d'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). L'avis est joint au dossier d'enquête publique.

Article 7 : La personne responsable du projet de révision du PLU de la commune d'Ablis est la commune d'Ablis. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès du service urbanisme aux heures d'ouverture de la Mairie.

Le projet de création du PDA est présenté concomitamment à la modification du PLU, conformément aux dispositions des articles L.621-31 du code du Patrimoine et L.123-6 du code de l'Environnement.

La personne responsable des projets de création des périmètres délimités des abords est M. le Préfet de Région représenté par l'Architecte des Bâtiments de France. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur les projets de création des PDA auprès de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Yvelines (avec des coordonnées)

Article 8 : A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Ce dernier échangera avec le responsable de projet dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse. Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera à la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport unique et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra au Maire d'Ablis le rapport et ses conclusions motivées. Le Maire d'Ablis adressera une copie du rapport et des conclusions motivées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, ainsi qu'à la Préfecture des Yvelines. Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Ablis, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de la commune (www.ablis.fr). L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

REÇU EN PREFECTURE

Le 17/05/2024

Application de la loi n° 2024-0516

PR-078-247800036-20240516-115_05_2024

Article 9 : Un avis au public sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux dans le département des Yvelines. L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les lieux suivants :

- entrée de ville, Route de Dourdan
- entrée de ville, Route de Prunay
- entrée de ville, Route de Mainguérin
- entrée de ville à proximité de l'Étincelle
- entrée de ville, à proximité du nouvel EHPAD, route de Boinville
- à proximité de la Mairie d'Ablis
- au niveau de la place des Fêtes
- au niveau de la place de Mainguérin
- au niveau de l'entrée du hameau de Ménainville
- au niveau de l'entrée du hameau de Long Orme
- au niveau du rondpoint de la zone d'activités Ablis Nord

L'avis sera en outre mis en ligne sur le site internet de la commune (www.ablis.fr) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 10 : Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux d'affichage officiels de la commune, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 11 : Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Article 12 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du Plan local d'urbanisme d'Ablis, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil municipal d'Ablis pour approbation.

Article 13 : Monsieur le Maire d'Ablis et Monsieur le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 14 : Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois, à compter de sa publication, le tribunal administratif pouvant être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

FAIT à Ablis, le 16/05/2024

Le Maire,

Jean-François SIRET



Fait à Longpont-sur-Orge le 11 août 2024

Thierry NOËL

Commissaire enquêteur

