

PLU

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE

*Ablis*

PLAN LOCAL D'URBANISME

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrit le  
14 décembre 2021

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme arrêtée le  
30 janvier 2024

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approu-  
vée le 8 octobre 2024**

Vu pour être annexé à la déli-  
bération du conseil municipal  
du 8 octobre 2024  
approuvant le plan local  
d'urbanisme de la  
commune de  
ABLIS

Le maire,  
Jean-François SIRET

Date : 26 septembre 2024  
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : **2**



## PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

**Les justifications des orientations et objectifs du présent PADD figurent au rapport de présentation.**

# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES



- 1.1. Ménager l'équilibre démographique de la commune
- 1.2. Répondre à l'enjeu de diversification de l'offre de logements



- 2.1. Conforter le pôle par le renforcement de la qualité de l'offre urbaine
- 2.2. Rendre la ville plus attractive



- 3.1. Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune
- 3.2. Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique
- 3.3. Encourager la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg



**AXE IV**  
ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE  
4 OBJECTIFS

- 4.1. Permettre le développement et le désenclavement des zones d'activités
- 4.2. Favoriser le développement de l'activité agricole et sa diversification en lien avec l'économie locale
- 4.3. Accompagner le développement de l'économie présenteielle
- 4.4. Poursuivre le déploiement des réseaux divers (téléphonie, internet)



**AXE V**  
PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT DURABLE  
2 OBJECTIFS

- 5.1. Réduire l'empreinte écologique de la commune
- 5.2. Adapter les principes d'aménagement du territoire

# 1/ VEILLER À L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE



- 1.1. Ménager l'équilibre démographique de la commune**
- 1.2. Répondre à l'enjeu de diversification de l'offre de logements**

# 1.1. Ménager l'équilibre démographique de la commune

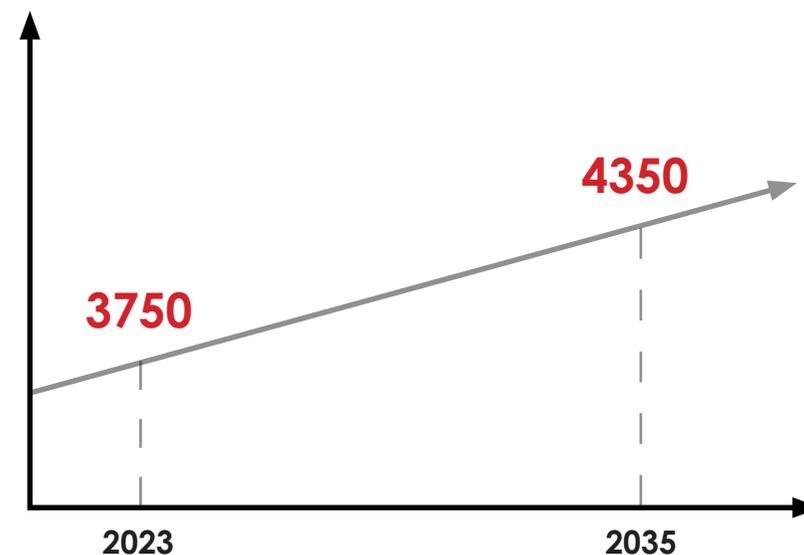
- Poursuivre le développement démographique d'Ablis ...

La commune a connu une croissance soutenue de sa population sur les dernières années. Il convient à présent d'organiser une croissance démographique plus raisonnée et davantage en adéquation avec l'offre d'équipements et de services. Il s'agira aussi de veiller à maintenir un certain équilibre intergénérationnel en intégrant notamment les possibilités de renouvellement urbain des quartiers pavillonnaires.

Au regard de ces différents enjeux, le présent projet de PLU est construit sur une croissance démographique d'**environ 1,25% de croissance démographique.**

- ... en veillant à l'équilibre intergénérationnel et au maintien des ménages sur le territoire communal

Les logements présents sur la commune répondent majoritairement à une catégorie de ménages privilégiant familles avec enfants puis adultes et seniors sans enfants. Il apparaît donc nécessaire de diversifier cette offre pour accueillir davantage de jeunes ménages, de familles (recomposées) et de seniors qui plébiscitent les plus petits logements et des formes d'habitation variées.



## 1.2. Répondre à l'enjeu de diversification de l'offre de logements

- Poursuivre la trajectoire de rattrapage en matière de production raisonnée de logements sociaux

La commune s'engage dans un processus de rattrapage en matière de production de logements sociaux pour atteindre à terme le seuil des 25% résultant de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). Pour ce faire, il est prévu d'inscrire les objectifs de rattrapage du seuil réglementaire de logements sociaux (loi SRU) dans la production globale. La déclinaison de ces objectifs pourra ne pas être uniforme sur l'ensemble de la commune.

- Diversifier la taille des logements et les modes d'habiter, notamment à destination des jeunes ménages et des aînés

La commune souhaite poursuivre sa politique de diversification de l'offre de logements à destination des jeunes ménages et des aînés. Il s'agira ainsi de privilégier la réalisation de plus petits logements (T2, T3) mieux adaptés aux attentes de ces ménages ainsi que de varier les formes d'habitat en particulier dans les programmes d'ensemble : locatif, location-accession, résidence seniors, foyer de jeunes travailleurs...

**D'ici 2035, un taux de logements sociaux d'environ 15% du parc de logements**

# 2/ ASSEOIR LE DÉVELOPPEMENT DE LA POLARITÉ D'ABLIS



**2.1. Conforter le pôle par le renforcement de la qualité de l'offre urbaine**

**2.2. Rendre la ville plus attractive**

## 2.1. Conforter le pôle par le renforcement de la qualité de l'offre urbaine

- Renforcer l'offre de services et de commerces en centre-ville

Au travers des dernières opérations de revitalisation du centre-ville (en lien avec le programme Petites villes de demain), la commune met en œuvre une politique en faveur du développement d'une offre de services et de commerces adaptée à ses ambitions. Le PLU participe à cette politique en protégeant à *minima* les linéaires commerciaux stratégiques, et en développant de nouveaux équipements et services notamment en matière de santé et en faveur de la qualité du cadre de vie.

- Tenir compte de la gestion des équipements dans le rythme de production de logements

La croissance de la population (même raisonnable) aura des impacts sur la gestion des équipements publics de la commune, et notamment des équipements scolaires, périscolaires, sportifs et administratifs. Dès lors, le projet de PLU prévoit une programmation fine des projets d'aménagements pour maintenir des effectifs scolaires compatibles avec les équipements actuels, ainsi qu'une stratégie de renforcement de l'offre d'équipements à moyen et long terme.

- Développer l'accessibilité vers le pôle d'Ablis

En tant que pôle d'appui de la communauté d'agglomération, la commune d'Ablis doit être davantage accessible, que ce soit depuis les communes rurales voisines, ou en direction des pôles gare de Rambouillet et de Dourdan. Pour ce faire, il convient de développer une offre de mobilité (transport en commun, covoiturage...) en direction et depuis Ablis (son bourg et ses zones d'activités), en lien avec les services de Rambouillet Territoires et d'Île-de-France Mobilités.



## 2.2. Rendre la ville plus attractive

- Renforcer la convivialité et l'équilibre des usages

Le renforcement de l'attractivité du centre-bourg passe par sa mise en valeur (lien avec l'axe 3 relatif à la mise en valeur de l'identité et la spécificité du bourg). Il s'agit ici d'apporter une attention particulière à la rénovation des espaces publics, et à l'équilibre des usages de l'espace public (accessibilité, stationnement, récréatif...). En un mot, l'ambition est de rendre le centre-ville plus convivial et animé autour de la dynamique de la réhabilitation du prieuré et de la place de l'église.

- Proposer de nouveaux types de logements intermédiaires entre l'individuel et le collectif

Il semble en effet opportun de favoriser le développement de nouvelles formes bâties, davantage insérées au tissu bâti. Pour ce faire, les programmes de logements pourront proposer de nouvelles formes, par exemple du logement intermédiaire (ou semi-collectif) ou de l'habitat groupé.

- Encourager le développement de formes urbaines plus qualitatives

Le développement de formes urbaines plus denses et plus qualitatives est un objectif central pour la commune. Cela dans le but de rendre la ville plus attractive et plus enviable. En ce sens, le recours au modèle pavillonnaire est à éviter. Toutefois, si de telles formes urbaines (pavillons) sont déclinées à l'avenir, elles ne pourront pas présenter des densités plus fortes que celles observées ces dernières années.

La rénovation des logements existants participe également à cet objectif de développement de formes urbaines plus enviables. Le PLU veille à renforcer ce processus de valorisation du parc de logements et, plus globalement, du centre-ville.

# 3/ METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ ET LA SPÉCIFICITÉ DU BOURG



- 3.1. Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune**
- 3.2. Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique**
- 3.3. Encourager la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg**

## 3.1. Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune

- Préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire (trame verte et bleue)

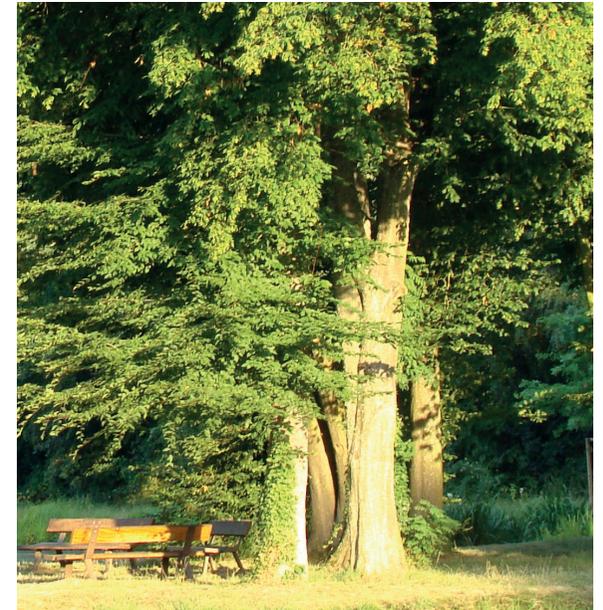
Les continuités écologiques du territoire doivent être restaurées et préservées au travers du PLU. Concrètement, il s'agira de préserver voire de restaurer les réservoirs de biodiversité (boisements, milieux humides, mares, ru du Perray), et de favoriser le maintien des corridors écologiques (haies, cœurs d'îlots, ancienne voie ferrée). La renaturation d'espaces aujourd'hui artificialisés peut également contribuer à renforcer la fonctionnalité écologique du territoire.

- Préserver et valoriser les paysages et les milieux identitaires d'un bourg entre Beauce et Hurepoix

La préservation et la mise en valeur des paysages identitaires du territoire est également un objectif majeur. On parle ici des paysages ouverts du plateau agricole, mais également des paysages urbains historiques (centre-bourg, promenade le long de la ceinture ancienne du bourg, parc de la Castaigne et étang ...). Une attention particulière est également apportée aux cônes de vue sur l'église et son clocher.

- Mettre en valeur le patrimoine historique de la commune

En plus des paysages remarquables, le PLU protège les bâtiments historiques et/ou remarquables de la commune. Cette politique de mise en valeur du patrimoine s'appuie également sur la définition d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour des monuments historiques (église St Pierre et St Paul, ancien prieuré St Blaise et St Epain), du réaménagement de l'espace central et historique de la commune, et de la restauration de son identité. Il s'agira enfin de reconnaître et de valoriser la richesse archéologique de la commune.



## 3.2. Veiller à une densification respectueuse de trame bâtie historique

- Encadrer les opérations de densification en centre-bourg

La densification du tissu bâti est un impératif du nouveau modèle de développement urbain des communes. Pour autant, cette densification ne doit pas se faire au détriment de la qualité du cadre de vie en centre-bourg. Aussi, le PLU prévoit d'organiser finement cette densification sur des secteurs stratégiques au cœur de la commune (anciens corps de ferme par exemple). La carte ci-contre repère ces secteurs à enjeux.

- Respecter les formes urbaines historiques, l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, la trame végétale

Une densification respectueuse des équilibres entre bâti et non bâti, et de la trame végétale doit être recherchée pour garantir un cadre de vie attractif dans le tissu urbain. C'est notamment par ce biais que la commune réussira à limiter le phénomène de vacance des logements anciens.

Le respect des formes urbaines historiques est également recherché pour marquer l'identité du bourg, et ainsi participer à sa mise en valeur (lien avec l'objectif 2.2. Moderniser un centre-ville plus attractif).



### 3.3. Encourager la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg

- Prôner la mixité sociale dans les opérations de densification en centre-bourg

La mixité sociale est une composante naturelle des territoires ruraux. On retrouve ainsi au cœur du bourg une diversité de logements permettant cette mixité. Le présent PLU s'attache à préserver et à renforcer cette caractéristique historique du bourg d'Ablis comme préalable nécessaire au " bien vivre ensemble ". Comme évoqué plus haut, cette mixité passe par la diversité de l'offre de logements, un effort spécifique sur l'offre de services et d'équipements en centre-bourg, et sur le respect des trames bâties du tissu historique.

- Renforcer la multifonctionnalité du centre-bourg, et des futures opérations d'aménagement

Comme la mixité sociale, la mixité fonctionnelle est un marqueur important d'un centre-bourg attractif. Le PLU doit ainsi accompagner et renforcer cette multifonctionnalité en veillant à la bonne cohabitation des usages (habitat, commerces et services, équipements publics ...).

Cette multifonctionnalité pourra également être recherchée au sein des opérations d'aménagement futures.

# 4/ ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



- 4.1. Permettre le développement et le désenclavement des zones d'activités**
- 4.2. Favoriser le développement de l'activité agricole et sa diversification en lien avec l'économie locale**
- 4.3. Accompagner le développement de l'économie présenteielle (économie de services)**
- 4.4. Poursuivre le déploiement des réseaux divers (téléphonie, internet)**

## 4.1. 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

La politique de développement des zones d'activités de Rambouillet Territoires cible Ablis comme un pôle d'appui à fort potentiel. Le PLU permet le développement et l'extension des zones de la zone d'activité nord, le long de la RN10 et au plus près de l'échangeur de l'A11.

- Faciliter les mobilités entre les zones d'activités et le centre-ville

Le désenclavement des zones d'activités est un sujet central, que ce soit en matière d'attractivité de ces dernières, ou plus simplement en matière d'accessibilité durable (mobilités actives). Le PLU entend à faciliter ces mobilités douces entre les différentes zones d'activités et le reste de la commune.

## 4.2. 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

Le développement de l'activité agricole implique *a minima* de ne pas engendrer une consommation d'espace agricole excessive, et de permettre à la fonctionnalité des espaces agricoles (desserte, fragmentation). La préservation des espaces agricoles apparaît donc comme un préalable nécessaire. Aussi, le PLU s'attache à permettre l'évolution du bâti agricole identitaire en l'absence de pérennité des sites agricoles.

- Encourager les projets de diversification en lien avec l'économie locale

Plus que la simple préservation des terres agricoles, le PLU vise à favoriser le développement de projets de diversification, de préférence, en lien avec l'économie locale. Cela peut intervenir, par exemple, sur des projets de développement d'énergies renouvelables ou de création de nouveaux débouchés pour la production agricole.

## 4.3. Accompagner le développement de l'économie présentielle (économie de services)

- Permettre le développement de l'artisanat au sein du tissu bâti

Une part importante de l'activité s'inscrit au sein même du tissu bâti. C'est le cas du commerce et de l'artisanat. Pour l'artisanat, il convient donc de permettre son développement au sein du tissu bâti, si le type d'activité est compatible avec l'environnement habité. Pour le commerce, son implantation en centre-ville est privilégiée.

- Favoriser le développement d'une offre touristique au sens large

Plus largement, le développement de l'économie de service pourra s'orienter vers des activités de restauration

ou d'hôtellerie. Là encore, la qualité du centre-bourg et notamment de ces espaces publics, et la mise en valeur du patrimoine historique de la commune, apparaît essentielle.

- Accompagner les nouvelles formes de travail

Depuis quelques années, le monde du travail est en pleine mutation. Une part de plus en plus importante des actifs peuvent s'affranchir des mobilités pendulaires et travaillent de chez eux ou dans un tiers-lieu. Le PLU doit intégrer cette mutation en facilitant le télétravail (déploiement des réseaux adaptés, voir objectif 4.4), et en facilitant l'implantation d'espaces tertiaires en complémentarité avec l'offre commerciale. Il s'agit là aussi d'un élément d'attractivité pour le centre-ville.

## 4.4. Poursuivre le déploiement des réseaux

- Organiser le déploiement des réseaux de téléphonie et internet

Le développement économique, qu'il soit lié à la production ou aux services, s'appuie de plus en plus sur la qualité des réseaux de télécommunications. Le PLU intègre cette nécessité, mais souhaite l'organiser en privilégiant les secteurs les moins sensibles aux nuisances générées par les infrastructures techniques.

# 5/ PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT DURABLE



**5.1. Réduire l'empreinte écologique de la commune**

**5.2. Adapter les principes d'aménagement du territoire**

## 5.1. Réduire l'empreinte écologique de la commune

- Réduire la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie

La réduction de la consommation d'espace passe dans un premier temps par la mobilisation du potentiel de logements existants au sein du tissu bâti. Ainsi, le PLU priorise la mobilisation des dents creuses, des secteurs de renouvellement urbain, et des logements vacants pour répondre aux besoins exprimés plus haut. Pour autant, la commune souhaite urbaniser environ 12 ha pour le développement résidentiel (intégrant les besoins en équipements) et environ 34 ha pour le développement économique.

Ainsi, le PLU permet une réduction de près de 50% de la consommation d'espace liée aux besoins en habitat et en équipements publics. Il n'en va pas de même pour le développement économique. En effet, le PLU intègre la stratégie de développement communautaire qui prévoit une forte extension de la zone d'activités d'Ablis nord suite à l'arrivée de LIDL. Cette forte consommation d'espace résulte d'une mutualisation du potentiel de développement à l'échelle de l'ensemble de la CART.

Du point de vue du développement résidentiel, il convient aussi de définir la rocade comme la limite de l'enveloppe urbaine.

- Favoriser les mobilités actives

Les efforts d'atténuation de la commune se portent en partie sur le développement d'une véritable stratégie de mobilités douces à l'échelle du bourg, et en direction des hameaux et des zones d'activités. L'objectif affiché est de réduire la part de l'usage de la voiture individuelle dans les trajets au sein de la commune.

- Veiller au maintien de la biodiversité

En lien avec les objectifs définis dans l'axe 3 et relatifs au maintien de la biodiversité, le projet porté par le PLU intègre le rôle des secteurs naturels et du monde agricole dans la réduction des gaz à effet de serre. Ainsi, la limitation de l'artificialisation des sols et la préservation de leurs fonctionnalités écologiques doit être recherchée au travers du PLU. Aussi, la préservation stricte des réservoirs de biodiversité (Espace naturel sensible de l'ancienne voie ferrée par exemple) est un levier indispensable.

- Participer à la transition énergétique du territoire

La nécessaire transition énergétique du territoire passe par le développement des énergies renouvelables, le déploiement de dispositifs d'économie d'énergie, et par la rénovation des logements existants (participant ainsi à la réduction de la vacance). Au travers du PLU, tous ces enjeux sont traités dans le respect de la prise en compte du cadre de vie et du patrimoine.

- Mettre un terme à l'étalement des hameaux

La lutte contre l'étalement urbain, et plus généralement la politique de sobriété foncière, implique de recentrer les potentiels de développement urbain au plus près du bourg. Il convient donc d'interdire toute extension des hameaux.

## 5.2. Adapter les principes d'aménagement du territoire

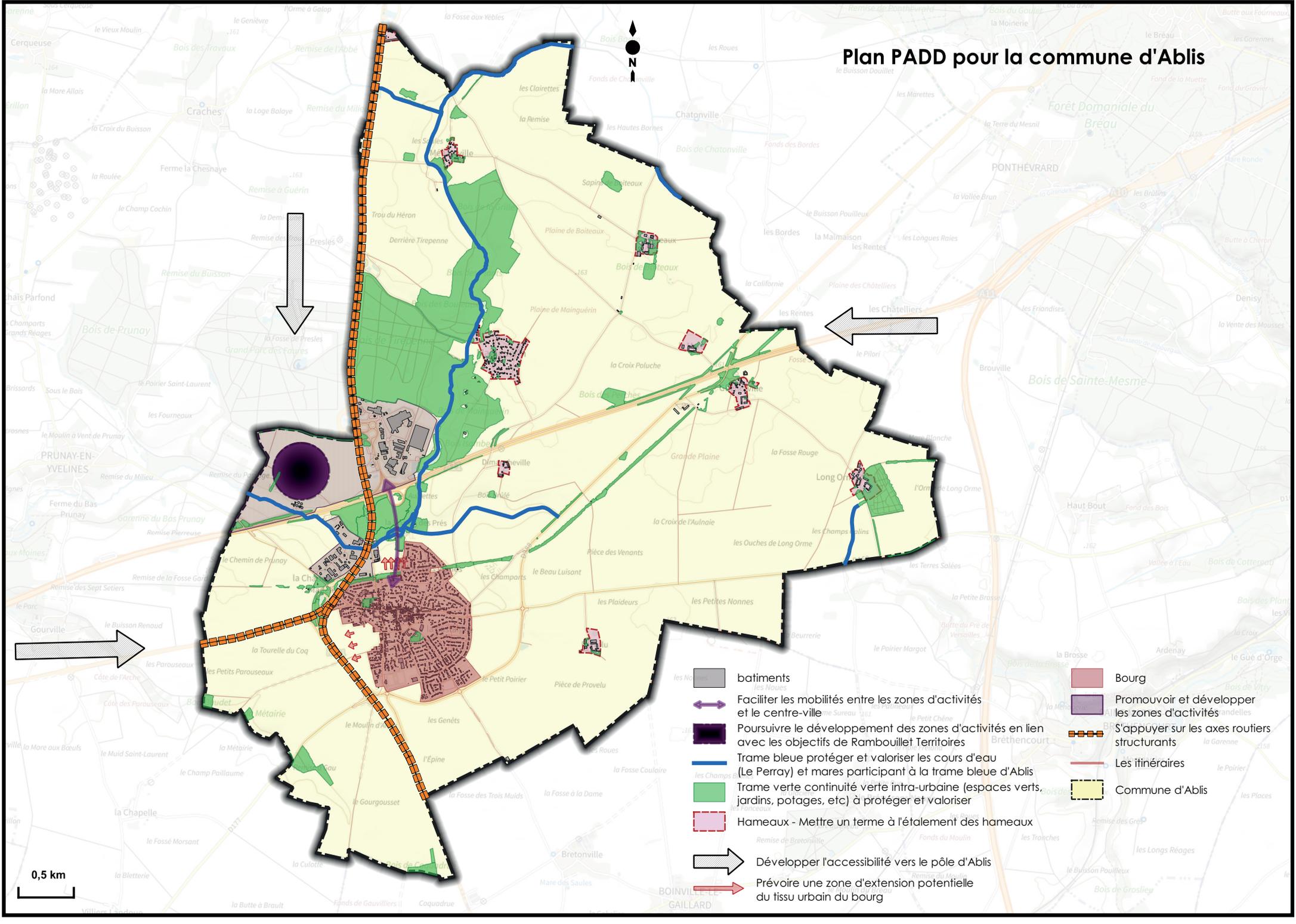
- Développer une culture du risque et l'intégrer aux principes d'aménagement du territoire

Les changements climatiques induisent une augmentation des risques naturels (en fréquence et en intensité). Au travers du PLU, il semble nécessaire d'intégrer cette réalité en modifiant profondément notre modèle de développement et nos principes d'aménagement. Il en va par exemple de la prise en compte du risque retrait-gonflement des sols argileux qui, en lien avec l'intensification des épisodes extrêmes, engendre d'ores-et-déjà de forts préjudices. Ne pouvant pas limiter les aléas, il convient donc de limiter la vulnérabilité du territoire le plus en amont possible des aménagements.

- Favoriser la nature en ville

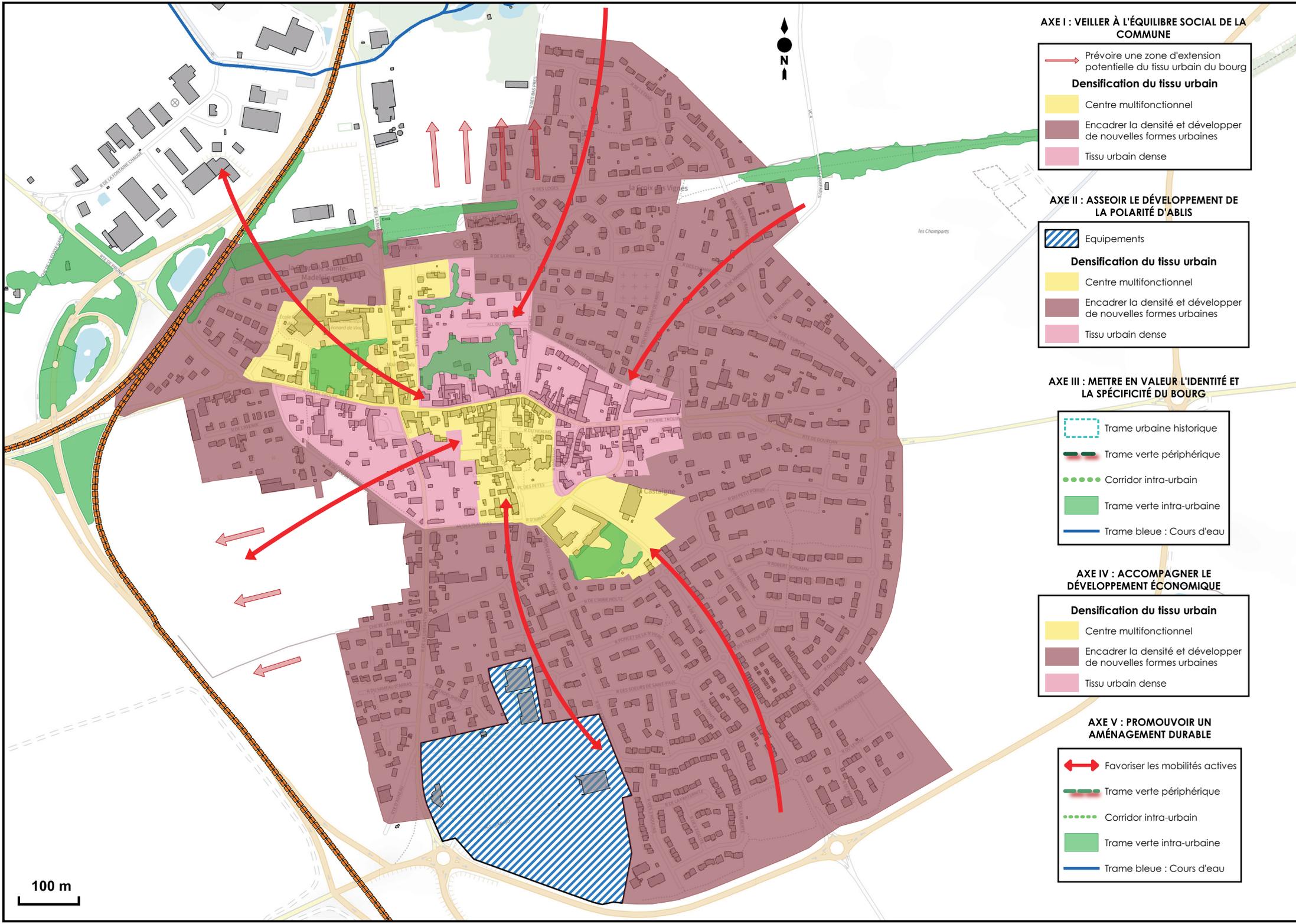
Le protection et le développement de la nature en ville favorisera aussi l'adaptation aux changements climatiques. Ainsi, il convient de ménager des cœurs d'îlots non bâtis (dans le tissu existant et dans les futures opérations), et de réinterroger le principe des ouches comme espaces tampon entre les milieux urbanisés et le reste du territoire (et notamment le plateau agricole).

# Plan PADD pour la commune d'Ablis



- batiments
- Faciliter les mobilités entre les zones d'activités et le centre-ville
- Poursuivre le développement des zones d'activités en lien avec les objectifs de Rambouillet Territoires
- Trame bleue protéger et valoriser les cours d'eau (Le Perray) et mares participant à la trame bleue d'Ablis
- Trame verte continuité verte intra-urbaine (espaces verts, jardins, potages, etc) à protéger et valoriser
- Hameaux - Mettre un terme à l'étalement des hameaux
- Développer l'accessibilité vers le pôle d'Ablis
- Prévoir une zone d'extension potentielle du tissu urbain du bourg
- Bourg
- Promouvoir et développer les zones d'activités rurales
- S'appuyer sur les axes routiers structurants
- Les itinéraires
- Commune d'Ablis

0,5 km



**AXE I : VEILLER À L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE**

-  Prévoir une zone d'extension potentielle du tissu urbain du bourg
- Densification du tissu urbain**
-  Centre multifonctionnel
-  Encadrer la densité et développer de nouvelles formes urbaines
-  Tissu urbain dense

**AXE II : ASSEoir LE DÉVELOPPEMENT DE LA POLARITÉ D'ABLIS**

-  Equipements
- Densification du tissu urbain**
-  Centre multifonctionnel
-  Encadrer la densité et développer de nouvelles formes urbaines
-  Tissu urbain dense

**AXE III : METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ ET LA SPÉCIFICITÉ DU BOURG**

-  Trame urbaine historique
-  Trame verte périphérique
-  Corridor intra-urbain
-  Trame verte intra-urbaine
-  Trame bleue : Cours d'eau

**AXE IV : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

- Densification du tissu urbain**
-  Centre multifonctionnel
-  Encadrer la densité et développer de nouvelles formes urbaines
-  Tissu urbain dense

**AXE V : PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT DURABLE**

-  Favoriser les mobilités actives
-  Trame verte périphérique
-  Corridor intra-urbain
-  Trame verte intra-urbaine
-  Trame bleue : Cours d'eau

100 m

