

DEPARTEMENT DES YVELINES COMMUNE D'ABLIS



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PIECE N°2 : NOTICE DE PRESENTATION

TABLE DES MATIERES

1- Objet de la modification simplifiée.....	3
2- Présentation et justification des modifications apportées	4
1- modification de la règle d’implantation des annexes à l’habitation en zone Uh sans modification de la règle d’emprise au sol	4
2- modification de la règle d’implantation des annexes à l’habitation en zone N sans modification de la règle d’emprise au sol.....	4
3- Modification liée à une erreur matérielle de retranscription du projet de l’OAP 2 « Le Clos de la ferme » portant sur la hauteur des constructions.....	5
4- Insertion d’une modulation pour les parcelles implantées à l’alignement de deux espaces publics, pour permettre l’interprétation de l’une des deux limites comme séparative pour l’implantation des constructions, sauf enjeu de sécurité	6
3. Justification du choix de la procédure de modification	7
4. Incidences du projet de modification sur l’environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur	8

1- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La Commune d'Ablis est couverte par un Plan local d'Urbanisme approuvé en date du 8 octobre 2024. A ce jour, il a connu 1 évolution :

- Mise à jour des Annexes du Plan Local d'Urbanisme pour intégration de la servitude AC1 (périmètre délimité des abords) en date du 26 mai 2025.

Après plusieurs mois de vie, il apparaît que plusieurs évolutions sont rendues nécessaires pour la bonne application du Plan Local d'Urbanisme, et dans le respect strict des objectifs du projet de développement et d'aménagement durables approuvé. Ces évolutions permettront de mieux intégrer les constructions, de favoriser les projets de construction de logement sociaux et de corriger des erreurs matérielles glissées dans le dossier d'approbation du PLU.

La municipalité a donc décidé de lancer une modification de son Plan local d'urbanisme, conformément à la procédure définie par l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette modification n'est en effet pas de nature à modifier les orientations du PADD, ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, ni à créer des orientations d'aménagement et de programmation valant ZAC, comme il sera précisé ci-après.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- Une notice de présentation (présent document)
- Le règlement modifié
- Le zonage modifié

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

2- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES

- 1) Modification de la règle liée à l'implantation des annexes à l'habitation en zone Uh (possibilité d'implantation en limite séparative) sans modification de la règle d'emprise au sol
- 2) Modification de la règle liée à l'implantation des annexes à l'habitation en zone N (possibilité d'implantation en limite séparative) sans modification de la règle d'emprise au sol
- 3) Modification liée à l'OAP 2 « Le Clos de la ferme » portant sur la hauteur des constructions admises.
- 4) Insertion d'une modulation pour les parcelles implantées à l'alignement de deux espaces publics, pour permettre l'interprétation de l'une des deux limites comme séparative pour l'implantation des constructions, sauf enjeu de sécurité (visibilité par exemple)

1- MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES ANNEXES A L'HABITATION EN ZONE UH SANS MODIFICATION DE LA REGLE D'EMPRISE AU SOL

Le règlement écrit de la zone Uh précise dans son article 4 : *Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 4 m ».*

La zone Uh concerne le hameau de Mainguérin.

La nouvelle règle proposée est la suivante : « *Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 4 m. Les annexes (exemple : cabanon de jardin) d'une surface de 20m² ou moins) peuvent néanmoins être implantés à 4 m ou moins. Les piscines, quant à elles, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.* »

L'insertion de cette règle a pour objectif de préciser les règles applicables aux évolutions des bâtis existants en zone Uh, ce qui n'est pas le cas dans le PLU adopté initialement, et notamment de permettre, dans le respect des règles relatives à l'emprise au sol, la création de petites surfaces annexes à l'intérieur des terrains aménagés.

2- MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES ANNEXES A L'HABITATION EN ZONE N SANS MODIFICATION DE LA REGLE D'EMPRISE AU SOL

Le règlement écrit de la zone N précise dans son article 4 : « *Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 m ».*

La zone N concerne les plus petits hameaux de la commune d'Ablis ainsi que quelques maisons éparses. Afin de permettre l'évolution des tissus bâtis constitués que sont les petits hameaux : Long Orme, Ménainville, l'Abbé et Guéherville.

La nouvelle règle proposée est la suivante : « Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation ne respectant pas les dispositions du présent article, son changement de destination, son extension et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans le respect des autres règles. Dans le cas d'un mur avec vue, la marge minimum sera de 2m, réduite à 1m en cas de mur aveugle. »

Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite séparative d'autres unités foncières bâties. En limite séparative d'espaces cultivés ou forestiers, une marge de recul d'1 mètre minimum sera observée. Les piscines, quant à elles, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives. »

L'insertion de cette règle a pour objectif de préciser les règles applicables aux évolutions des bâtis existants en zone N, et notamment permettre l'aménagement des terrains aménagés des hameaux par de petites constructions, ce qui n'est pas le cas dans le PLU adopté initialement.

3- MODIFICATION LIEE A UNE ERREUR MATERIELLE DE RETRANSCRIPTION DU PROJET DE L'OAP 2 « LE CLOS DE LA FERME » PORTANT SUR LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

L'OAP n°2 du Plan local d'urbanisme présentée dans le tome n°5 « Orientations d'aménagement et de programmation » se présente telle que suit.

2. LE CLOS DE LA FERME

CONDITION DE RÉALISATION

Une cohérence d'ensemble sera recherchée lors de l'aménagement du site du Clos de la Ferme. Cela implique que les opérateurs/aménageurs, s'ils sont plusieurs, collaborent et mènent une réflexion globale, à l'échelle du secteur.

La création et l'installation des réseaux (électricité, communication, eau, assainissement, etc.) et l'aménagement des espaces communs extérieurs (parking, voirie, etc.) devront être réalisés sur l'ensemble du site avant commercialisation des lots. Le traitement des façades ainsi que les changements d'huissieres devront également être réalisés en une seule fois en amont de la vente des lots.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Formes urbaines et typologie des constructions

Dans ce secteur historique, il sera recherché des formes urbaines compactes et harmonieuses, 30 logements au minimum pourront être réalisés dans les emprises dédiées aux logements (renouvellement urbain ou constructions neuves).

La programmation devra proposer un minimum de 50 % minimum de logements sociaux.

L'évolution du site devra préférentiellement permettre l'accueil d'une offre intergénérationnelle.

Sur le site du Clos de la Ferme, la production de logements devra en partie être réalisée par la mobilisation et la réhabilitation des bâtiments existants.

Au sud de la rue Pierre Trouvé, les parcelles P 891, 894 et 893 pourront faire l'objet d'un réaménagement permettant l'organisation structurée d'un nouvel espace public, d'une offre de stationnements et

pourquoi pas de logements. Dans ce cas, cette opération devra être réalisée d'un seul tenant.

Implantation des constructions

L'implantation des bâtiments le long de la rue du Vieux Chemin de Paris pourra être retravaillée afin d'élargir l'emprise routière aujourd'hui trop étroite pour les flux qu'elle accueille. Un retrait supplémentaire pourra être réalisé sur tout ou partie du bâtiment.

Les parcelles P 891, 894 et 893 devront être réaménagées dans le but de dégager l'espace, créer des ouvertures visuelles et accueillir un nouvel espace public marquant l'entrée sur le bourg.

Les futures constructions ne pourront pas être implantées le long sur la rue Pierre Trouvé et la rue d'Arras.

Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles devront présenter un nombre de niveaux s'élevant à R+C.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès et desserte

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.

Le site du Clos de la Ferme disposera de deux accès carrossables :

- Le 1^{er} se situe le long de la rue Pierre Trouvé et consistera simplement au maintien de la porte cochère existante ;
- Le 2nd accès se situe rue du Clos de la Ferme.

Un principe d'entrée/sortie en sens unique devra être préférentiellement envisagé.

Une ouverture piétonne sera prévue le long de la rue du Vieux Chemin de Paris afin de désenclaver le cœur du site et faciliter l'accès au centre-ville.

Deux éléments s'avèrent incompatibles avec le projet tel que conçu devant donc être corrigés :

1- La Hauteur des constructions :

- « Les constructions nouvelles pourront présenter une hauteur en R+1+C correspondant à la hauteur constatée des bâtiments existants. » en lieu et place du R+C admis dans sa version actuelle.

2- L'accès au site :

- « Tout ou partie du site sera accessible depuis la rue du Vieux Chemin de Paris ». Cette nouvelle rédaction encourage la création de façades sur la rue du Vieux Chemin de Paris avec accès aux bâtiments. Toutefois, elle n'oblige pas à la création d'un passage traversant et est donc de ce fait plus adaptée au projet.

4- INSERTION D'UNE MODULATION POUR LES PARCELLES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT DE DEUX ESPACES PUBLICS, POUR PERMETTRE L'INTERPRETATION DE L'UNE DES DEUX LIMITES COMME SEPARATIVE POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, SAUF ENJEU DE SECURITE

Le règlement écrit de la zone UB précise dans son article 4 : « Les constructions seront implantées en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques ».

Il existe néanmoins dans le tissu bâti des parcelles bâties au croisement de deux voies publiques, nécessitant une adaptation de la règle, notamment lorsque les deux voies publiques sont hiérarchisées (une voyette et une rue structurante par exemple). Aussi, il convient d'adapter le règlement de la manière qui suit :

« Les constructions seront implantées en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques. Dans le cas d'un foncier ouvert sur plusieurs emprises publiques, le présent article peut s'appliquer sur un seul alignement, notamment lorsque le caractère des voies est clairement hiérarchisé ou que la sécurité de la circulation à l'intersection des voies n'est pas compromise, et dans le respect de la configuration des lieux »

Cette règle permet d'avoir une souplesse dans l'interprétation des différents alignements existants et de laisser le pétitionnaire, en lien avec le service instructeur et la mairie, déterminer les possibilités d'implantation en fonction des réalités du terrain (intersection entre une rue et une voyette, intersection entre deux rues structurantes, fond de jardin donnant sur emprise publique...). Cette appréciation de fait, dans le respect des principes de l'urbanisme négocié, se justifie par le caractère très atypique et particulier des terrains qui sont concernés.

3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Les évolutions apportées au PLU, telles que décrites ci-avant, ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD du PLU approuvé.

Il s'agit de modifications réglementaires et sur les OAP présentant les objectifs suivants :

- Modification de la règle liée à l'implantation des annexes à l'habitation en zone Uh (possibilité d'implantation en limite séparative) sans modification de la règle d'emprise au sol ;
- Modification de la règle liée à l'implantation des annexes à l'habitation en zone N (possibilité d'implantation en limite séparative) sans modification de la règle d'emprise au sol ;
- Modification liée à l'OAP 2 « Le Clos de la ferme » portant sur la hauteur des constructions admises et l'accessibilité ;
- Insertion d'une modulation pour les parcelles implantées à l'alignement de deux espaces publics en zone UB, pour permettre l'interprétation de l'une des deux limites comme séparative pour l'implantation des constructions, sauf enjeu de sécurité (visibilité par exemple) ;

Ces objectifs sont sans incidence ou entrent pleinement dans la mise en œuvre des orientations du PADD tel que définis dans le Plan local d'urbanisme approuvé.

3.2. Veiller à une densification respectueuse de trame bâtie historique, et ses deux sous-objectifs : « Encadrer les opérations de densification en centre-bourg » et « Respecter les formes urbaines historiques, l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, la trame végétale ».

Les modifications du règlement visent pour certaines à assouplir les règles relatives à l'implantation des annexes, mais en maintenant toujours par ailleurs des dispositions imposant l'intégration architecturale du bâti nouveau, sans modification de l'emprise au sol. Pour d'autres il s'agit de permettre de bon droit l'évolution d'activités historiquement implantées dans les hameaux. Enfin, la modification de l'OAP n°2 dite du Clos de la Ferme vise à mieux refléter l'état des discussions sur le projet en cours avec l'EPF, le bailleur social et la commune, et de conformer la règle de l'OAP avec celle du règlement sur la hauteur des constructions.

Les modifications apportées au PLU d'Ablis sont mineures et ne sont pas de nature à impacter la constructibilité :

Points 1 et 2 relatifs à la modification de la règle liée à l'implantation des annexes à l'habitation en zone Uh et N (possibilité d'implantation en limite séparative)

La règle d'emprise au sol n'est pas modifiée. Il n'y a donc pas à considérer une augmentation des possibilités de constructions.

Point 3 relatif à la modification liée à l'OAP 2 « le Clos de la ferme » portant sur la hauteur des constructions admises

Les possibilités de construction sont augmentées d'un étage limité à la seule opération du Clos de la Ferme soit au plus une trentaine de logements sur 4 500 m², soit avec un coefficient de 70% d'emprise

au sol, 3 150 m² maximum de surface de plancher sans emprise au sol supplémentaire, une variation négligeable au regard de la zone U.

Point 4 relatif à l'insertion d'une modulation pour les parcelles implantées à l'alignement de deux espaces publics en zone UB

La règle d'emprise au sol n'est pas modifiée. Il n'y a donc pas de considérer une augmentation des possibilités de constructions, simplement répartition plus souple de ces dernières sur les parcelles situées en angle de deux voies / emprises publiques.

4. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Pour rappel, la modification du PLU porte uniquement sur des modifications réglementaires et sur les OAP présentant les objectifs suivants :

- Modification de la règle liée à l'implantation des annexes à l'habitation en zone Uh (possibilité d'implantation en limite séparative) sans modification de la règle d'emprise au sol ;
- Modification de la règle liée à l'implantation des annexes à l'habitation en zone N (possibilité d'implantation en limite séparative) sans modification de la règle d'emprise au sol ;
- Modification liée à l'OAP 2 « Le Clos de la ferme » portant sur la hauteur des constructions admises et l'accessibilité ;
- Insertion d'une modulation pour les parcelles implantées à l'alignement de deux espaces publics en zone UB, pour permettre l'interprétation de l'une des deux limites comme séparative pour l'implantation des constructions, sauf enjeu de sécurité (visibilité par exemple) ;

Cette modification est sans incidence perceptible sur la préservation des espaces naturels et agricoles.