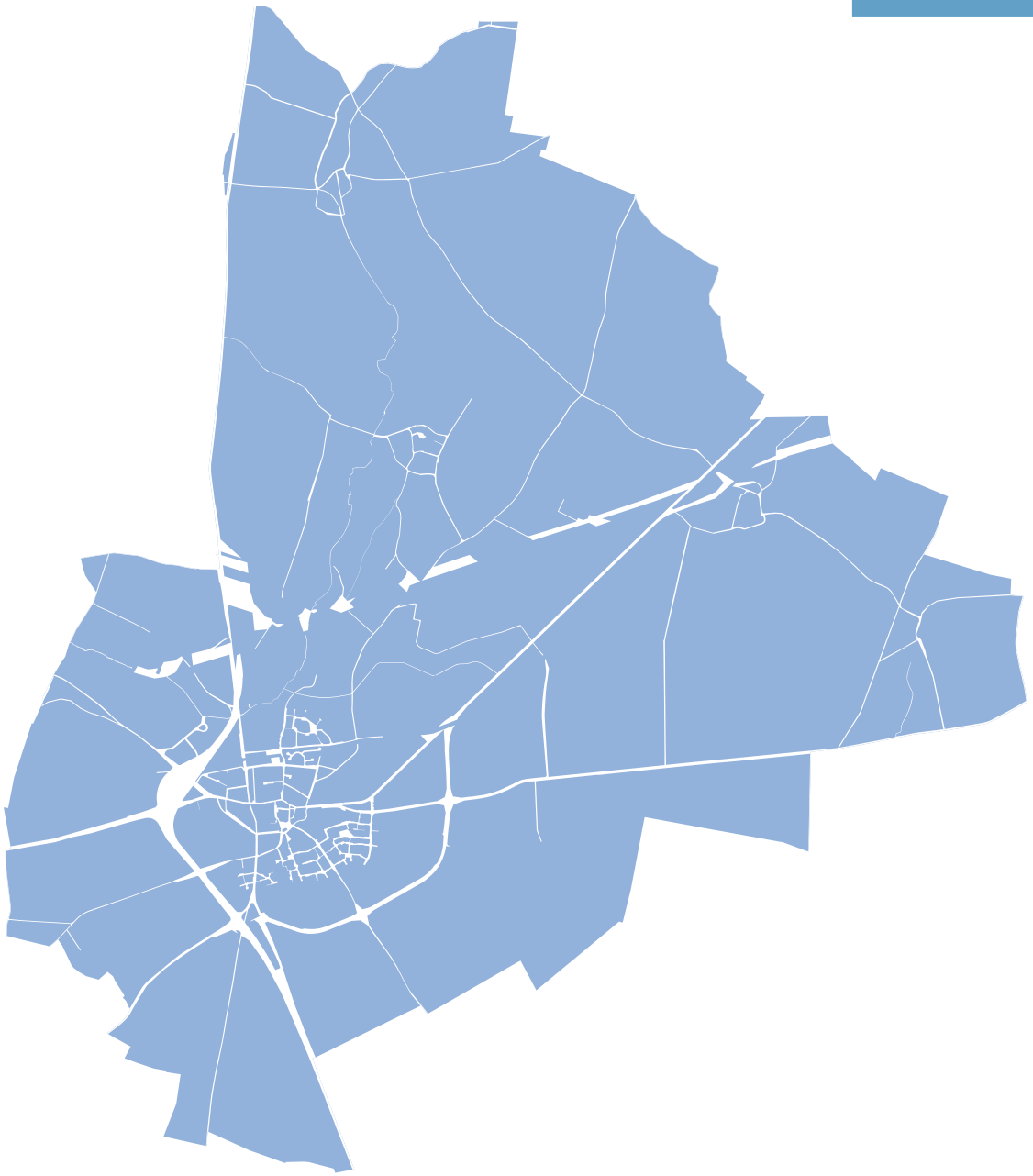
PLU



DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE

Ablis

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

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

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 8 octobre 2024

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

Le maire,
Jean-François SIRET

Date : 23 septembre 2024
Phase : Approbation

N° de pièce : **1.a**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

GÉNÉRALITÉS **5**
1.1. Le plan local d'urbanisme 6
1.2. Présentation générale de la commune 8

PARTIE I Diagnostic socio-économique **14**
1.3. Une croissance démographique en stagnation 15
1.4. Une population vieillissante, vers un équilibre des générations 16
1.5. Des grands ménages, mais une tendance au desserrement 17
1.6. Le profil des nouveaux ménages arrivant dans la commune 18
1.7. Un parc de logements qui a évolué très rapidement 19
1.8. La grande part des logements vacants 20
1.9. Une offre de logements qui manque de diversité 21
1.10. Le manque de logements sociaux : un défi pour la commune 22
1.11. Une offre d'emploi à renforcer 23
1.12. Une offre d'emploi qui ne correspond pas à la demande 24
1.13. L'offre proposée actuellement 25
1.14. Mobilité des actifs 26
1.15. Stationnement 30
1.16. L'activité agricole 31

PARTIE II État initial de l'environnement **38**
1.1. Environnement physique 39
1.2. Environnement biologique 43
1.3. Gestion des ressources naturelles 55
1.4. Les risques 62
1.5. Les nuisances 64

PARTIE III Les formes urbaines et l'architecture **68**
1.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public 69
1.2. Volumétrie des constructions 70
1.3. Qualité architecturale 71

PARTIE IV Diagnostic foncier et consommation d'espace **77**
1.1. L'analyse de la consommation d'espace des dix dernières années 78
1.2. Des exemples de densités dans la commune 80
1.3. Quel potentiel dans le tissu bâti existant ? 81

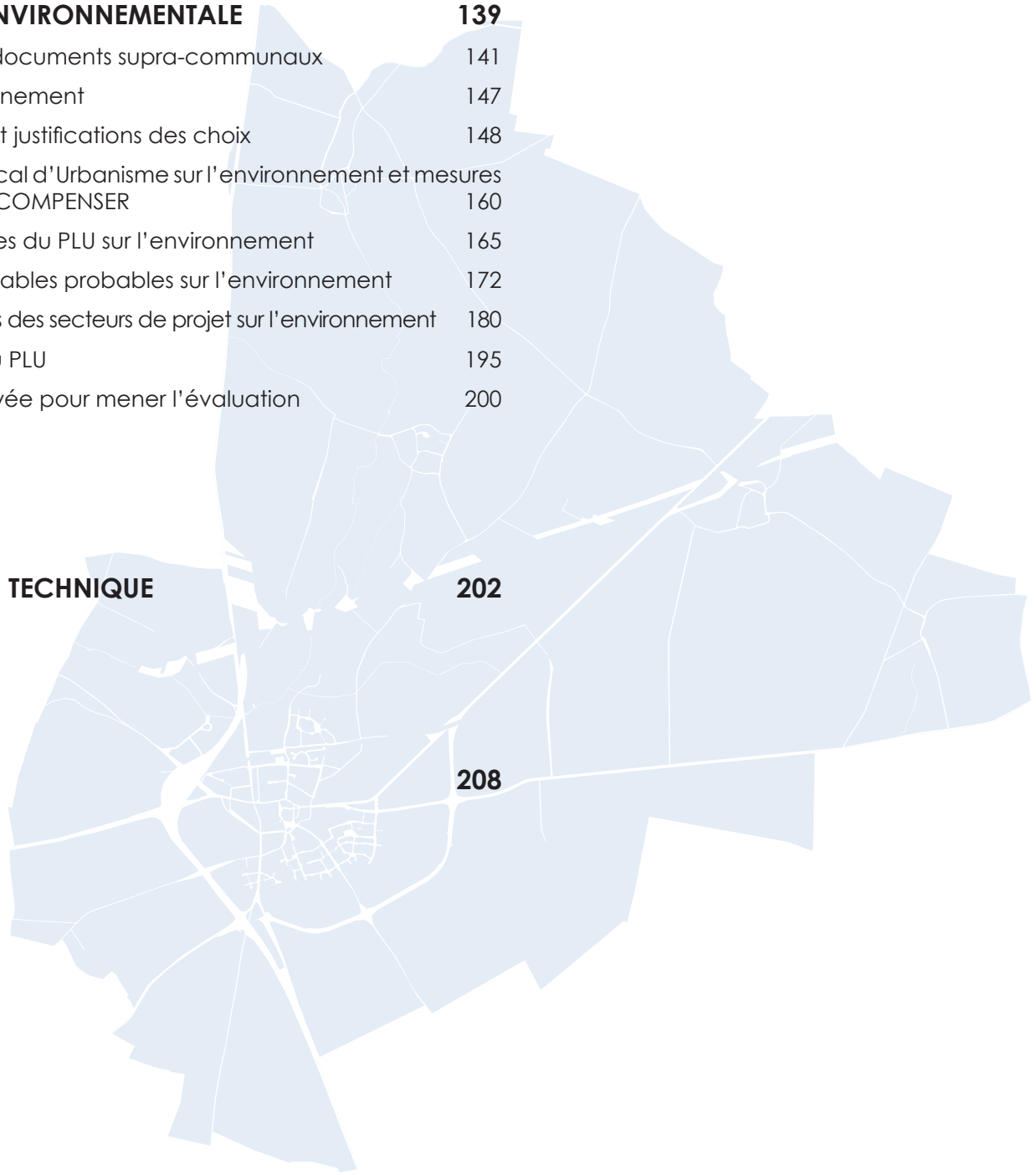
PARTIE V Présentation du projet et justifications **83**
1.1. Le projet d'aménagement et de développement durables 84
1.2. Les perspectives de développement démographique 88
1.3. Les perspectives de développement en termes d'équipements collectifs 99
1.4. Les perspectives de développement économique 100
1.5. Les orientations d'aménagement et de programmation 102
1.6. Le zonage 121
1.7. Justifications des dispositions du règlement. 133
1.8. Compatibilité des documents de rang supérieur 138

PARTIE VI ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE **139**

1.1. Articulation avec les documents supra-communaux 141
1.2. État initial de l'environnement 147
1.3. Scénarios envisagés et justifications des choix 148
1.4. Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et mesures pour ÉVITER/RÉDUIRE/COMPENSER 160
1.5. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement 165
1.6. Analyse des effets notables probables sur l'environnement 172
1.7. Analyse des incidences des secteurs de projet sur l'environnement 180
1.8. Indicateurs de suivi du PLU 195
1.9. Méthodologie employée pour mener l'évaluation 200

PARTIE VII - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE **202**

LEXIQUE **208**



GÉNÉRALITÉS

1.1. Le plan local d'urbanisme

PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : OBJET ET CADRE JURIDIQUE

«Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationale et territoriale d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»
«Les atouts du nouveau plan local d'urbanisme décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.
Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes, mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.» (Source : Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2016).

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite loi climat et résilience, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets renforce les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les plans locaux d'urbanisme.

CONTENU

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :
- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durables ;
- des orientations d'aménagement et de programmation ;
- un plan de zonage ;
- un règlement ;
- des annexes (servitudes d'utilités publiques, contraintes...).

«[le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.
Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de trois grands axes. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :
- l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte mon environnement ?
- les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?»

«De plus, le règlement évolue pour :
- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;
- sécuriser certaines pratiques innovantes ;
- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;
- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.
Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations…

PROCESSUS D'ÉLABORATION, HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE

Le droit des sols est actuellement encadré par le Plan Local d'urbanisme approuvé le 16 octobre 2014.
Une première modification du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal le 7 juillet 2015
La dernière procédure qui est la modification n°2 du PLU, a été approuvée par délibération du conseil municipal le 17 octobre 2017.

La prescription de la révision du PLU a été prescrite le 14 décembre 2021.

MOTIFS DE L'ÉLABORATION REPRISE DANS LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION

CE QUE DEMANDE LA LOI

Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :

1. la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores;
4. la diversité des fonctions urbaines ;
5. l'équilibre entre emploi et habitat ;
6. la mixité dans l'habitat ;
7. la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
8. la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une utilisation économe des espaces ;
10. l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part.

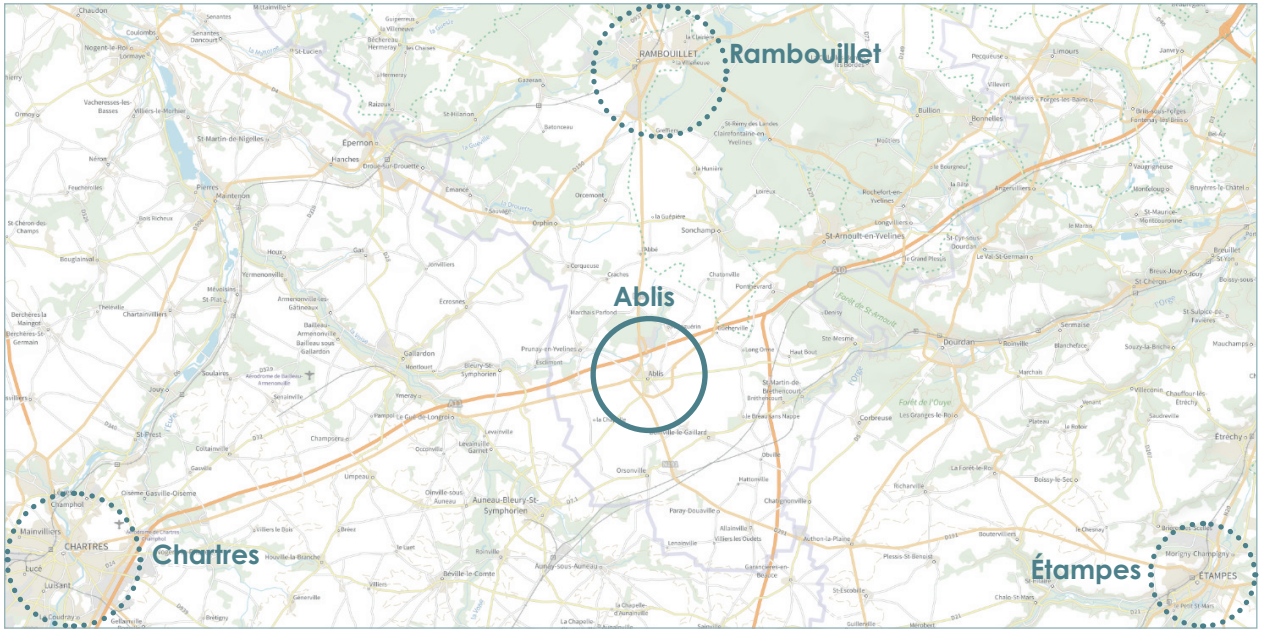
1.2. Présentation générale de la commune

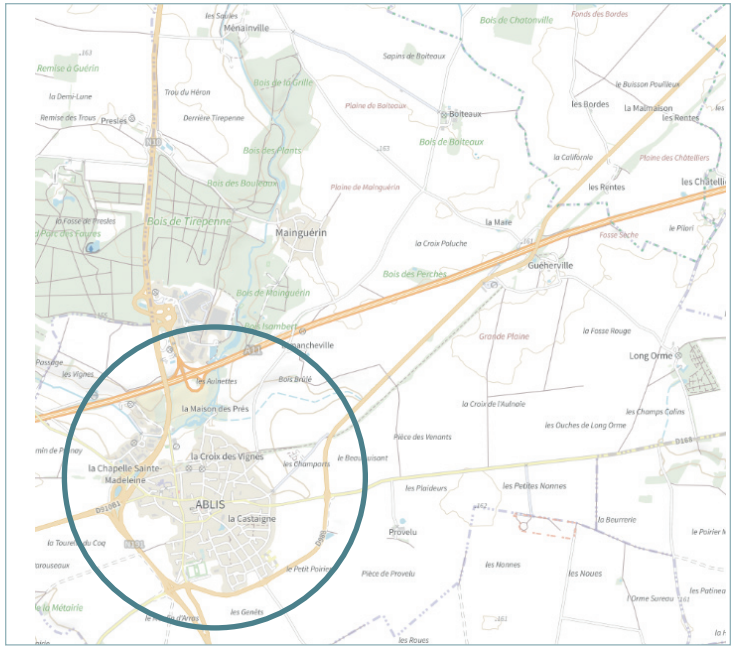
SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Ablis est située au sud des Yvelines, à treize kilomètres de Rambouillet, sous-préfecture du département. Depuis 2017, elle est membre de la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires qui compte 36 communes. Au 1er janvier 2015, la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline devient Rambouillet Territoires Communauté d'Agglomération (RTCA). Au 1er janvier 2017, la RTCA fusionne avec la communauté de communes Contrées d'Ablis - Porte des Yvelines et celle des Étangs, et devient Rambouillet Territoires, couvrant ainsi le périmètre du SCoT du Sud Yvelines.

Une situation stratégique

La commune d'Ablis est située au carrefour de 3 départements : les Yvelines, l'Eure-et-Loir, et l'Essonne. Elle est au milieu d'un triangle reliant Rambouillet, Chartres et Etampes.
Implantée aux abords des routes nationales 10 et 191, et de l'autoroute A11, la commune peut donc bénéficier de milliers de véhicules passant par la commune. En effet, sa proximité indirecte aux pôles urbains de Rambouillet (15 km), Chartres (30 km), et Étampes (30 km), ainsi que son caractère plus rural que périurbain participent à son attractivité résidentielle, ainsi qu'au développement de commerces et de services de proximité.
Plus localement, Ablis est composée :
- du bourg d'Ablis, qui s'est développé au croisement des routes historiques entre Paris et Chartres, et entre Beauvais et Orléans
- au nord de la commune, à proximité du bois communal, et du ruisseau de la Rémarde, est situé le hameau de Mainguérin, qui a été beaucoup urbanisé au 20e siècle.
- à la limite nord, le long de la Rémarde, se situe le hameau de Ménainville, qui lui aussi s'est étendu.
- Le hameau de Guéherville se situe à l'est de la commune au bord et la D988 et de l'A11. On y trouve des exploitations agricoles et s'est peu étendu.

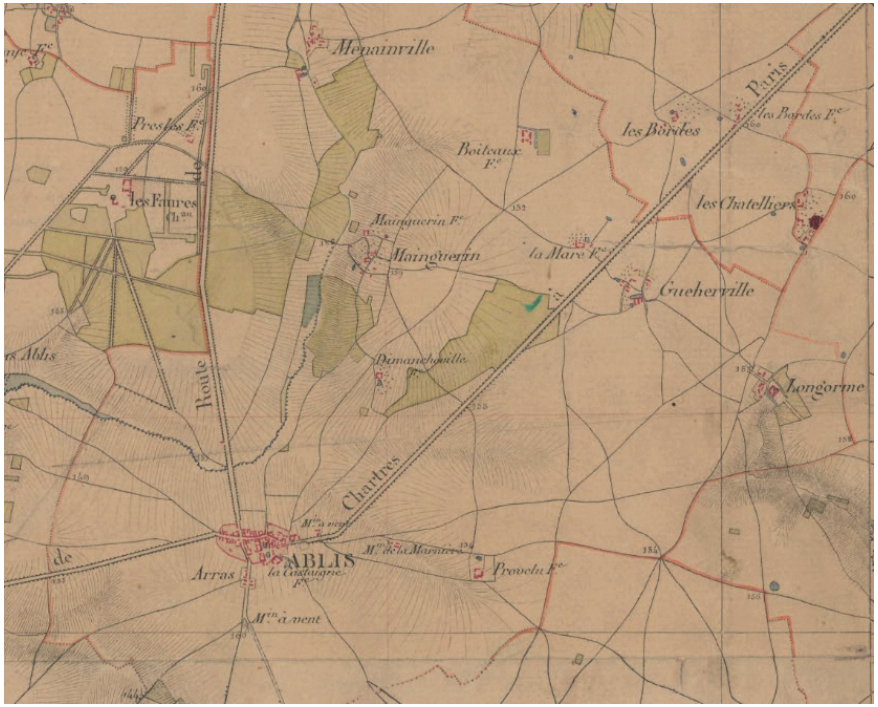




- Au nord-est, au-dessus de l'A11 se trouvent les hameaux de la Mare, de la Croix Marie et de Boiteaux, où sont implantées des exploitations agricoles.
- Aux limites sud de la commune, à l'écart de la route départementale 168 se trouvent les hameaux de Provelu, et Long Orme, où se trouvent également des exploitations agricoles
- de la ZA Ablis-Nord, au nord de la commune, à proximité immédiate de la sortie d'autoroute.
- de la ZA Ablis-Ouest, qui s'est développée aux limites du bourg historique, de l'autre côté de la nationale 10, au bord de la route de Prunay (D168),

L'histoire de la commune en bref

Au 1er siècle, l'époque de la Gaule celtique, une tribu appartenant aux Carnutes, basée à Chartres, s'installe au croisement de deux routes, l'une ralliant Auneau, l'autre Gallardon, fondant ainsi Ablis.
Après la conquête romaine, le village conforte son statut de carrefour routier en Haute-Beauce, puisqu'il est situé sur deux voies romaines importantes : Chartres-Paris (la rue Pierre Trouvé) et Beauvais-Orléans.
Le site aurait été, en 574, le champ de la bataille d'Avollocium entre Chilpéric, roi de Neustrie, et Sigebert, roi d'Austrasie.
À l'époque médiévale, le territoire appartient à la châtellenie de Bréthencourt, propriété de Guy le Rouge, seigneur de Rochefort, puis Ablis est dominé par les familles d'Auneau et de Gallardon.
La ville est fortifiée en 1562, puis en 1652 pendant la Fronde. Comté en 1658, Ablis appartient jusqu'à la Révolution au Doyenné de Rochefort et au diocèse de Chartres, et devient, entre 1795 et 1799, chef-lieu de canton ; statut qu'elle perd par la suite au profit de la commune voisine de Dourdan. Lors de la création du Département des Yvelines, suite à la restructuration de la Seine et Oise, c'est Saint Arnoult en Yvelines qui est devenu le chef-lieu du canton.
Source : https://ablis.fr/ablis/histoire/



CONTEXTE INTERCOMMUNAL ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

Les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements (par exemple : article L. 101-2 du code de l'urbanisme, loi littorale, loi montagne) et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur (ou documents supra).

Ces derniers sont :

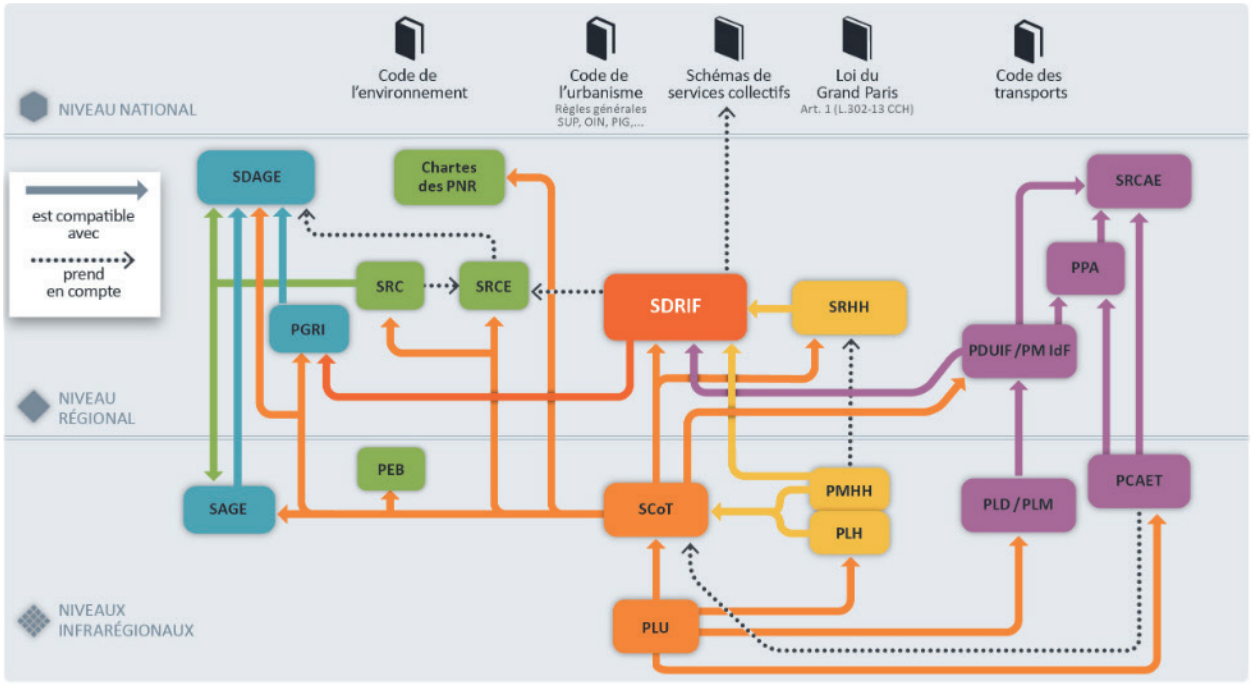
- soit l'expression de politiques sectorielles (schéma régional des carrières, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, etc.) ;
- soit des stratégies issues d'un document d'aménagement d'un échelon supérieur, tels que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ou **le schéma directeur de la région Île-de-France** (SDRIF).

Aujourd'hui, ce sont 29 documents qui sont opposables en valeur absolue aux documents d'urbanisme, plusieurs de ces documents ne concernant toutefois que certains territoires très circonscrits. En réalité, selon les territoires, jusqu'à une vingtaine de documents supra peuvent être opposables aux documents d'urbanisme.

[...]

À compter du 1er avril 2021, le nombre des documents opposables aux documents d'urbanisme qui entameront leur élaboration ou leur révision sera réduit de manière effective et, dans les territoires couverts par un SCoT, les documents supra qui lui sont opposables ne le seront plus directement aux PLU, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales. Ainsi en sera-t-il, par exemple, des plans d'exposition aux bruits (PEB).

Source : https://www.ecologie.gouv.fr/hierarchie-des-normes



PCAET : Plan climat-air-énergie territorial / PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France / PEB : Plan d'exposition au bruit / PGRI : Programme de gestion du risque d'inondation / PLD : Plan local de déplacements / PMHH : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement / PMIdF : Plan de mobilité Île-de-France / PLH : Programme local de l'habitat / PLM : Plan local de mobilité / PLU : Plan local d'urbanisme / PNR : Parc naturel régional / PPA : Plan de protection de l'Atmosphère / SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux / SCoT : Schéma de cohérence territoriale / SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux / SDRIF : Schéma directeur de la Région Île-de-France / SRC : Schéma régional des carrières / SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie / SRCE : Schéma régional de cohérence écologique / SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

© Région Île-de-France 2022

Source : L'Institut Paris Region, mars 2022 - Conception Wedodata, L'Institut Paris Region

Le territoire communal fait partie de :
- la région Île-de-France
- la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires

La commune est concernée par :

Le schéma directeur de la région Île-de-France environnemental (SDRIF-E)

Le 17 novembre 2021, le Conseil Régional d'Île-de-France a voté la mise en révision du SDRIF, visant à aboutir à un SDRIF environnemental ou SDRIF-E, conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme et à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Le 12 juillet 2023, le Conseil Régional d'Île-de-France a arrêté le nouveau document.

Au sein du projet spatial régional, Ablis est considéré comme une «petite ville» au sein de l'espace rural.

Les principales orientations du SDRIF-E avec lesquelles le PLU d'Ablis doit être compatibles sont détaillées ci-dessous :

1. UN ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ POUR LE MIEUX-ÊTRE DES FRANCILIENS
2. UNE GESTION STRATÉGIQUE DES RESSOURCES FRANCILIENNES : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ
3. VIVRE ET HABITER EN ÎLE DE FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS
4. CONFORTER UNE ÉCONOMIE COMPÉTITIVE ET SOUVERAINE, ENGAGÉE DANS LES GRANDES TRANSITIONS
5. AMÉLIORER LA MOBILITÉ DES FRANCILIENS GRÂCE À DES MODES DE TRANSPORT ROBUSTES, DÉCARBONÉS ET DE PROXIMITÉ

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Ablis est concernée par le schéma de cohérence territoriale du Sud Yvelines prescrit par délibération du 21 mars 2013 et approuvé le 8 décembre 2014, Le SCoT a fait l'objet d'un bilan approuvé par le Conseil communautaire le 16 novembre 2020, conduisant à une révision de celui-ci.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage)

Le territoire est concerné par le Sdage du Bassin Seine-Normandie approuvé en 1996 et révisé en 2015 et en 2022. Ce document à grande échelle définit les grandes orientations liées à la gestion des milieux aquatiques et des vallées, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Ses nouvelles orientations visent à réduire les pollutions ponctuelles et diffuses, à protéger la mer et le littoral, la restauration des milieux aquatiques, ainsi que la protection des points de captage destiné à l'alimentation en eau potable et la prévention du risque d'inondation.

Les objectifs chiffrés du Sdage à l'horizon 2027 sont :
- pour les rivières, de monter à 52% le bon état écologique des masses d'eau contre 32% en 2021,
- pour les eaux souterraines, de monter à 32% de masses d'eau en bon état écologique contre 30% en 2021.

Extrait du SDAGE : *«L'état écologique exprime en quelque sorte les conditions de vie dans les rivières, pour les organismes vivants.». «Les cours d'eau et canaux du bassin représentant 1651masses d'eau (...) sont à 32% en bon ou très bon état écologique et à 43% en état écologique moyen. Il faut noter qu'un changement dans les critères d'évaluation ne permet pas de comparer directement ces résultats avec ceux de 2013. Depuis 2013, à critères d'évaluation constants, le ombre de masses d'eau en bon ou très bon état augmente de 8%. Quant à l'état chimique, 32% de ces masses d'eau sont en bon état en 2019. Ce chiffre monte à 90% si on fait abstraction des polluants dits ubiquistes (principalement HAP, PCB, DEHP...), c'est-à-dire que l'on retrouve dans tous les compartiments environnementaux (air sols, eau).»,*

Le territoire du Sdage Seine-Normandie couvre l'ensemble du bassin de la Seine. Il a la particularité de traverser l'Île-de-France, dont Paris, qui est la zone urbaine la plus étendue et dense de France. Ce bassin traverse également un territoire rural et d'industrie importante, en amont et aval de cette zone urbaine, ce qui explique les variations des états écologiques, que ce soit pour les rivières ou les masses souterraines. Pour atteindre ces objectifs, le Sdage s'est fixé des «défis» à relever correspondant aux enjeux du document et du territoire.

Les défis à relever :
- Le premier est d'éviter une régression écologique, que ce soit pour les rivières, nappes souterraines ou littorales actuellement classées en bon état.
- Le second est la lutte contre les pollutions, comme l'accumulation du nitrate, du phosphore.
- Le troisième défi est de rendre aux rivières et milieux aquatiques un bon fonctionnement, afin d'accroître la biodiversité, mais aussi pour qu'ils reprennent leur rôle naturel : expansion des crues pour réduire les inondations, rôle épuratoire, etc. Un milieu naturel robuste pourra mieux résister aux impacts du changement climatique et de la pollution.
- Le quatrième est la bonne qualité de la ressource en eau. Il est aussi lié à la protection de la santé humaine, puisqu'une eau polluée ou contaminée

par des parasites, bactéries ou virus est un risque pour la santé. Ce défi a également un enjeu économique, en évitant la pollution des milieux aquatiques, on diminue le traitement chimique nécessaire pour l'eau potable et par conséquent son prix.

Le porter à connaissance de l'État précise quelques points particuliers dont le PLU devra tenir compte :

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

Le PLU de la commune devra également être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Sdage pour les masses d'eau la concernant.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Les schémas régionaux de cohérence écologique sont mis en œuvre conjointement par les régions et les services de l'État. Ils se composent d'un diagnostic et de cartes couvrant toute la région, d'objectifs et d'un plan d'actions pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. La Région Île-de-France, en co-pilotage avec l'État, dresse une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB), il s'agit du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) arrêté le 26 septembre 2013. Ces cartes identifient 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.
Les objectifs du Scre sont :

- 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

Le schéma régional de cohérence écologique de la région Île-de-France
Ces continuités fonctionnent ensemble, mais sont distinguées en dix catégories ou «sous-trames»:

- 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.

Dans le schéma, des réservoirs de biodiversité ont été identifiés selon le niveau de protection et d'identification ainsi que des inventaires de flore.

Le schéma régional climat air énergie (SRCAE)

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectifs la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

La commune est inscrite au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en zone sensible. Celui-ci à pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi que le développement d'une énergie propre et respectueuse de l'environnement. Il s'intéresse également au climat. Il permet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020-2050.

Extrait du document d'orientations du SRCAE *«LES ORIENTATIONS»*

ORIENTATION 1 : maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques
ORIENTATION 2 : promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES
ORIENTATION 3 : un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux
ORIENTATION 4 : un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air
ORIENTATION 5 : informer le public, faire évoluer les comportements
ORIENTATION 6 : promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie
ORIENTATION 7 : des filières performantes, des professionnels compétents» […]

«Les orientations ne sont pas des actions : elles constituent des axes de réflexion et de travail dans lesquels les actions des différents plans compatibles avec le SRCAE doivent s'inscrire.»

GES : Gaz à effet de serre
ENR : énergies renouvelables

PARTIE I

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1.3. Une croissance démographique en stagnation

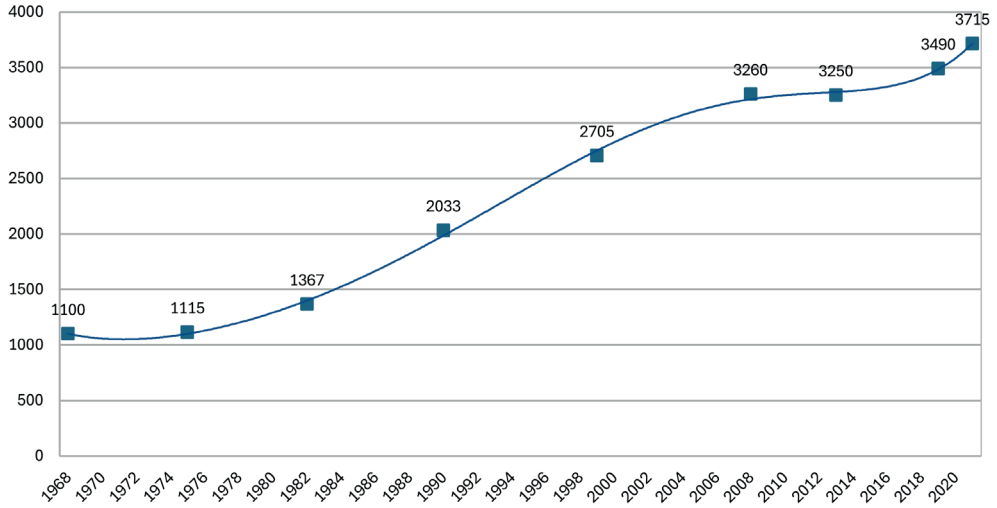
La croissance démographique a subi un grand pic dans les années 80-90 (+5,1% par an en moyenne), pic qui s'est estompé dans les années 2000. Au début des années 2010, la croissance démographique devient nulle, mais elle reprend doucement ces dernières années,
Le solde migratoire est le principal vecteur de variations démographiques, mais le solde naturel n'est pas neutre, et reste stable.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,2	2,9	5,1	3,2	1,8	0,8	1,4
due au solde naturel en %	*0,6*	*0,5*	*0,8*	*0,8*	*0,6*	*0,4*	*0,5*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*-0,4*	*2,5*	*4,3*	*2,4*	*1,2*	*0,4*	*0,8*
Taux de natalité (‰)	16,7	15,0	15,5	16,3	13,0	10,5	11,8
Taux de mortalité (‰)	11,0	10,4	7,6	8,1	6,7	6,6	6,4

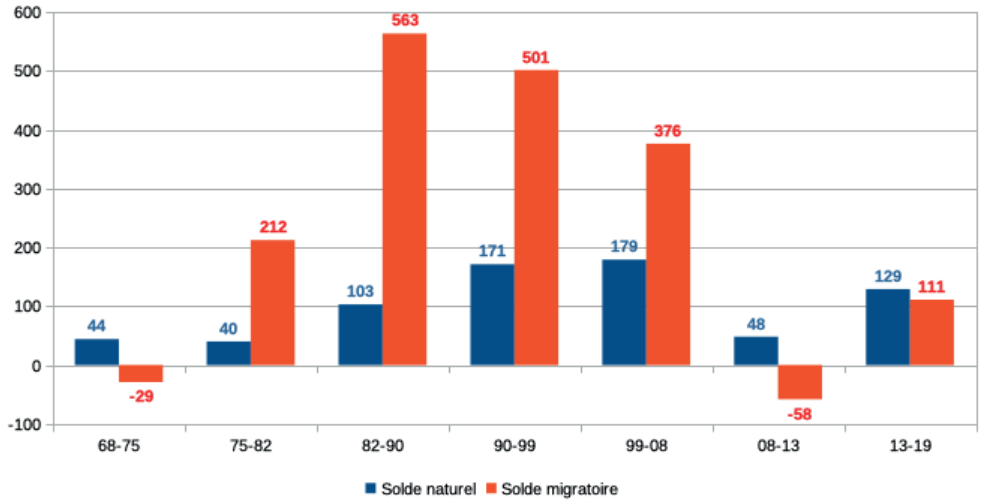
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.

Sur la dernière période, le taux de variation annuel moyen de la population est de 1,4% par an.

Évolution de la population depuis 1968



Évolution des soldes naturel et migratoire depuis 1968

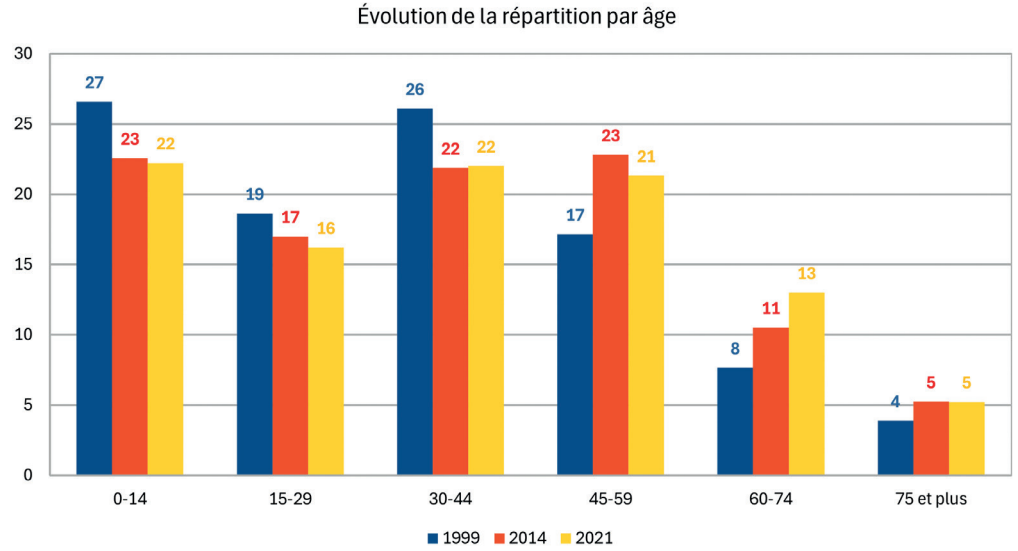


1.4. Une population vieillissante, vers un équilibre des générations

La croissance démographique des années 80-90 induit maintenant un vieillissement de population.

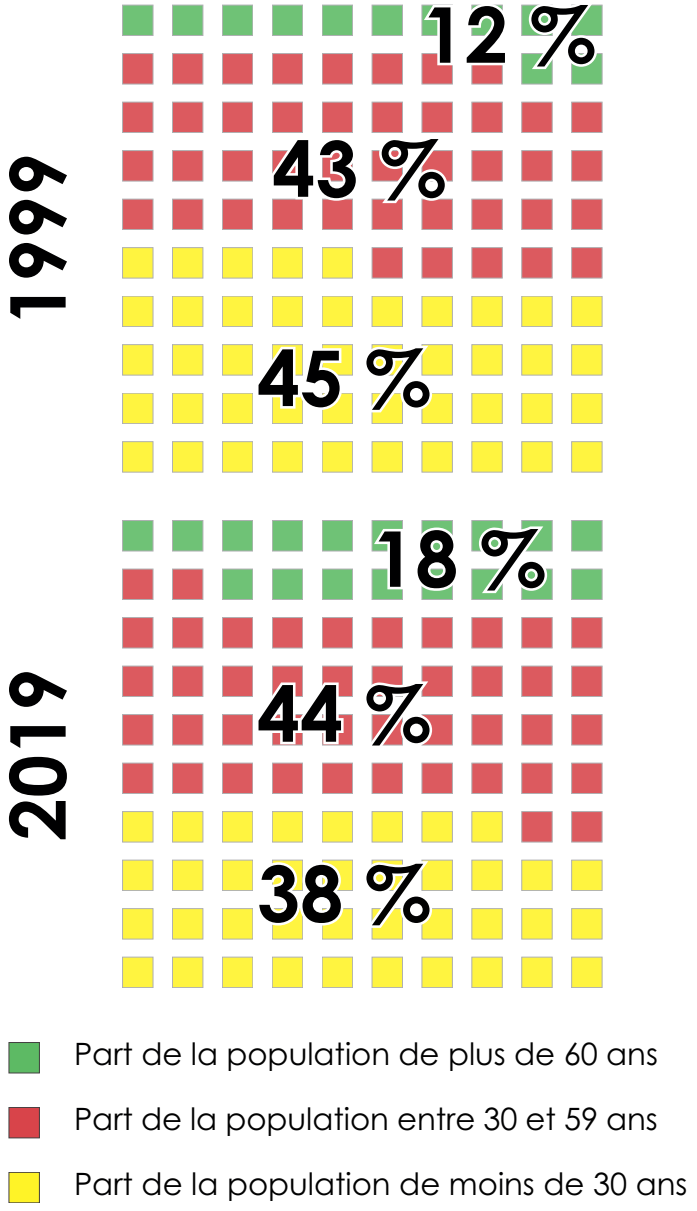
Le graphique ci-dessous illustre le vieillissement de population récent, car la part des 60 ans et plus augmente, et celle des moins de 30 ans baisse. Ce vieillissement devrait perdurer compte tenu de la part importante des 45-59 ans.

Au vu du vieillissement de la population, l'enjeu est de mieux accueillir la population âgée dans la commune en :
- développant une offre de logements pour les personnes âgées
- valoriser le patrimoine existant, incluant le renouvellement de population dans les logements existants
- renforcer l'offre d'équipements et services pour améliorer la qualité de vie



Sources : Insee, RP 1999 dénombrements, RP2014 et RP22021 exploitations principales - État civil.

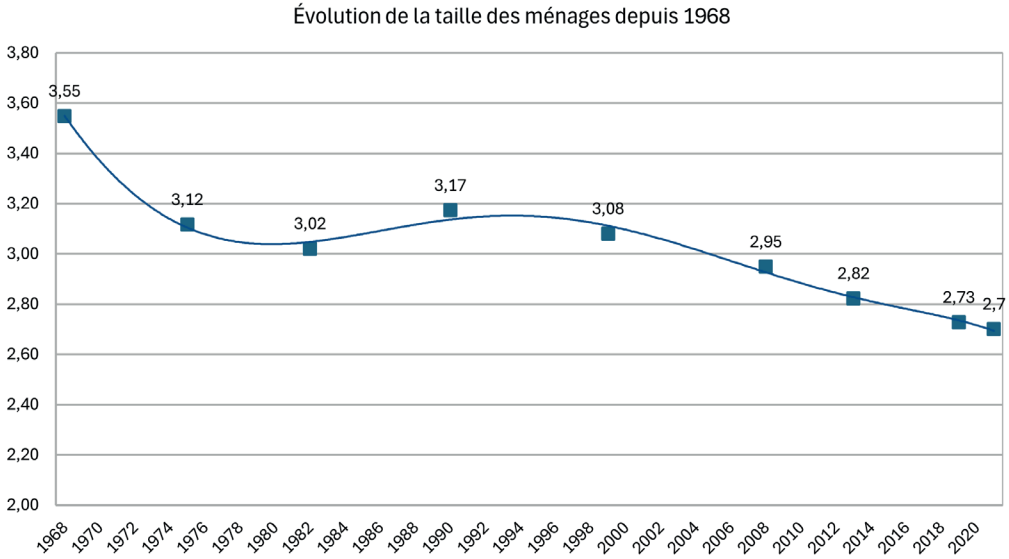
Cependant, l'évolution de la population tend vers un équilibre des générations comme le montre l'illustration à droite.



1.5. Des grands ménages, mais une tendance au desserrement

Le nombre de personnes par ménage dans la commune (2,70 en 2021) est grand par rapport à la moyenne nationale (2,16 sur la même période), cependant il est en baisse constante depuis 1990. En effet, il y a une tendance au desserrement des ménages.

À l'avenir, il est estimé qu'en 2035, le nombre moyen d'habitants par ménage serait d'environ 2,33.



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2021 exploitations principales - État civil.

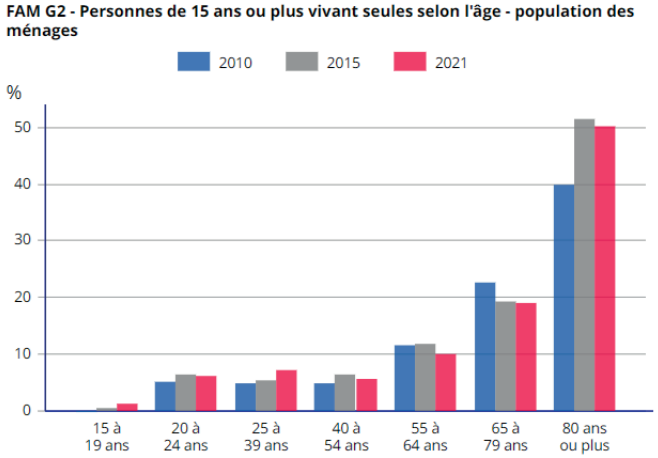
Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). Concernant la structure par âges, il faut noter que les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

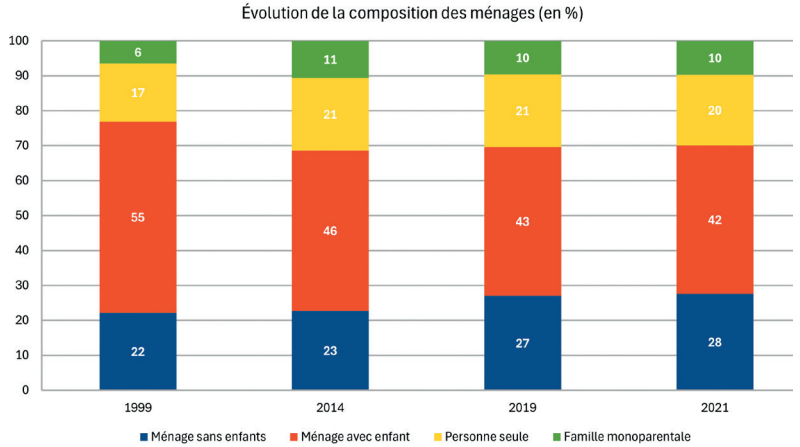
Source : Insee

Ce desserrement des ménages est notamment induit par le vieillissement de la population, et que de plus en plus de personnes seules sont des personnes âgées de 80 ans et plus. De plus, on note davantage de jeunes ménages qui vivent seuls, ou qui ne veulent pas avoir d'enfants.



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

On remarque dans le graphique ci-dessous que la typologie des ménages est vraiment diversifiée, tout comme l'âge des habitants (voir page précédente). Ainsi, la commune doit répondre à des besoins multiples, notamment au niveau de l'offre d'équipements et de services.



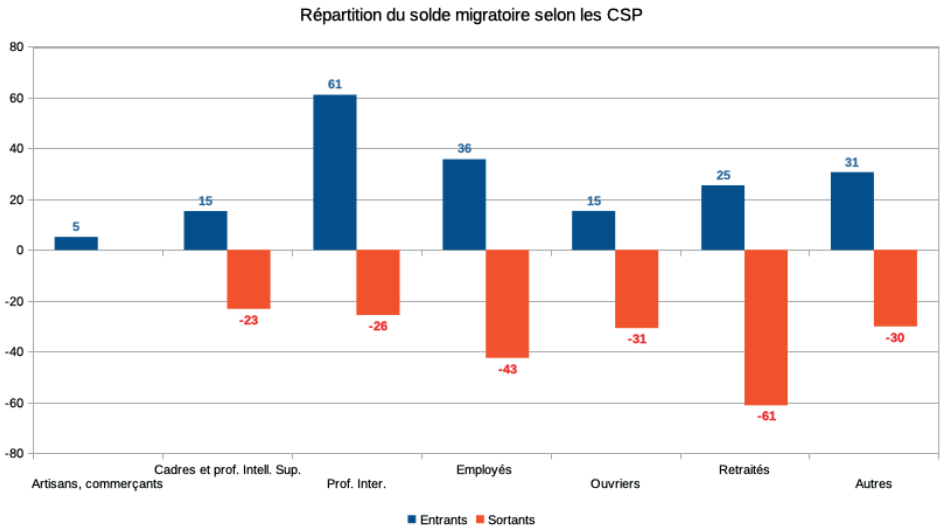
Sources : Insee, RP1999, RP2014 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2022).

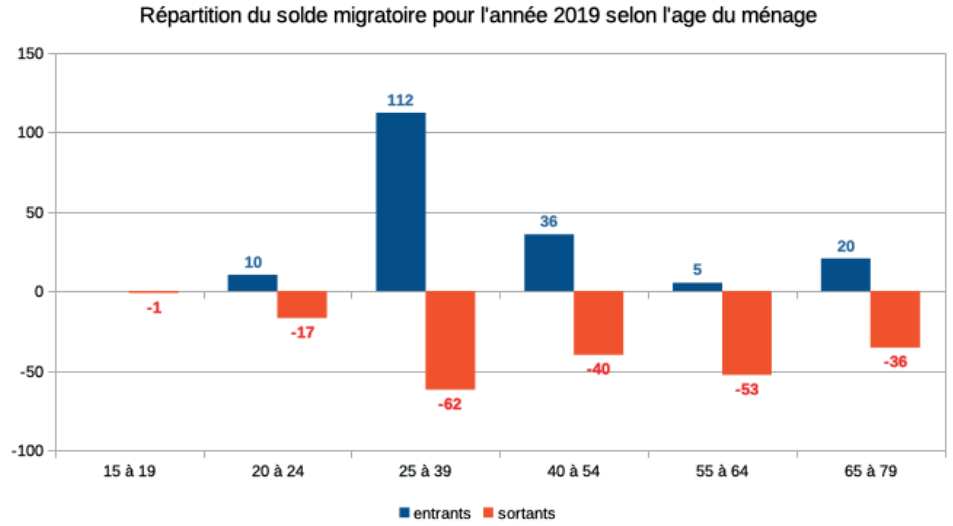
1.6. Le profil des nouveaux ménages arrivant dans la commune

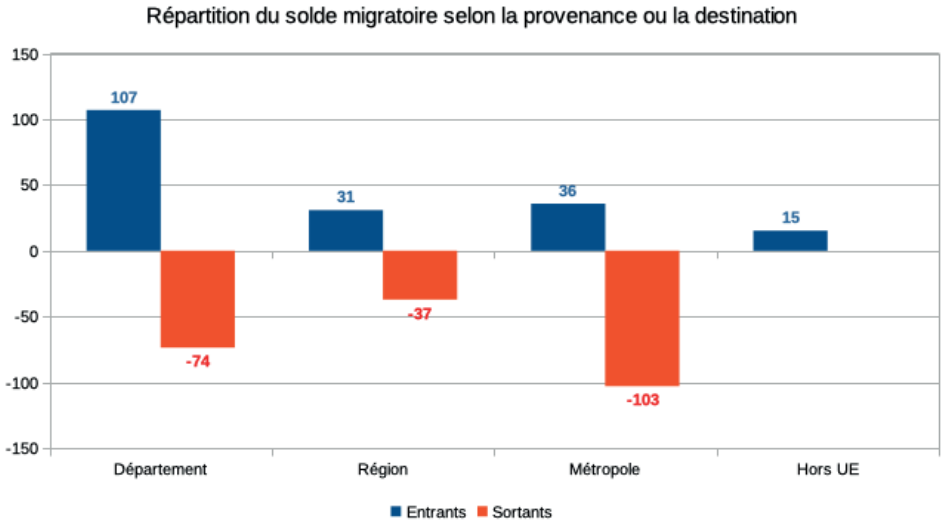
Ce desserrement des ménages est notamment induit par le vieillissement de la population, mais également par la typologie des nouveaux ménages arrivant dans la commune.

À travers les graphiques du solde migratoire, on se rend compte que ce sont en grande partie des jeunes ménages de 25 à 39 ans, souvent sans enfant, qui arrivent dans la commune. Le plus souvent ce sont des personnes venant du département, notamment de Rambouillet et ses environs.

Les personnes arrivant à Ablis sont surtout issues de classes socioprofessionnelles intermédiaires. Au contraire, bien que la population de la commune vieillit, ce sont en grande partie les retraités qui quittent la commune. D'où l'enjeu pour la commune d'offrir une offre de logements et de services accessibles à cette population.





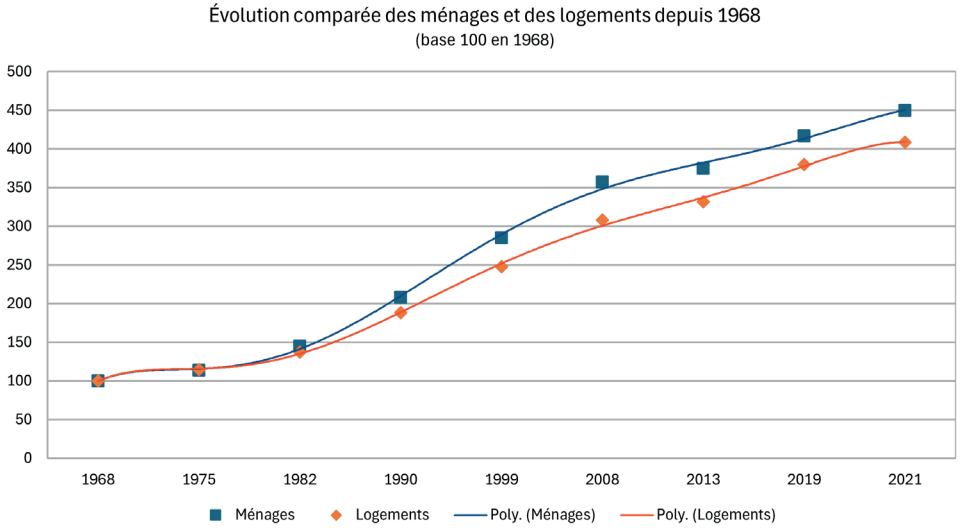


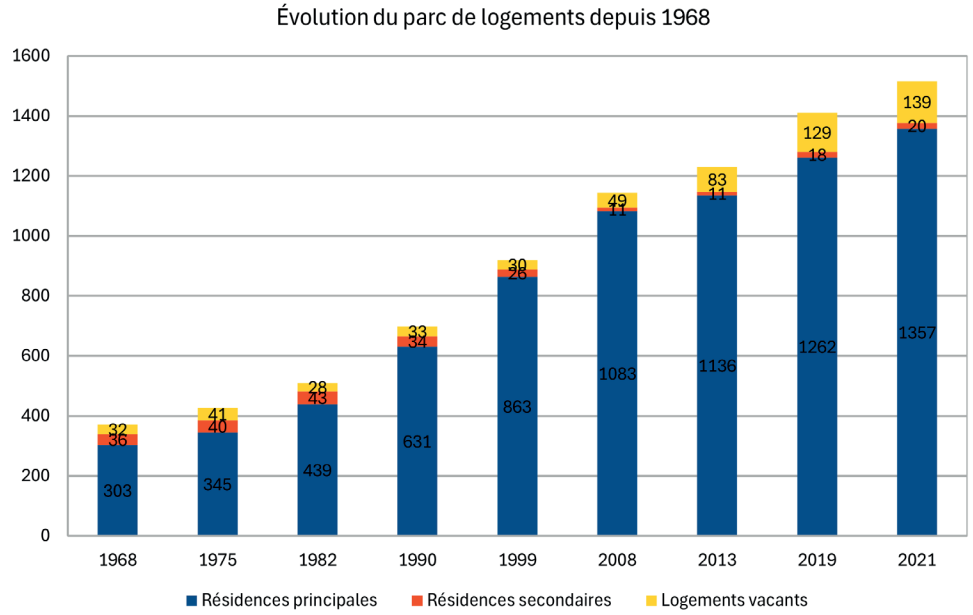
Sources : Insee, RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024).

1.7. Un parc de logements qui a évolué très rapidement

On remarque une corrélation entre l'évolution du parc de logement et l'évolution de la population communale. En effet, dans les années 1980, le parc de logement a augmenté aussi rapidement que la population communale. Entre 1968 et 2021, le parc de logement a plus que quadruplé (tout comme la population), passant de 371 à 1 516 logements.

Le parc des résidences secondaires a toujours été faible dans la commune. Il représentait 9% du parc de logements dans les années 1970. Aujourd'hui, selon les données de l'INSEE, les 20 résidences secondaires que compte la commune ne représentent que 1% du parc.



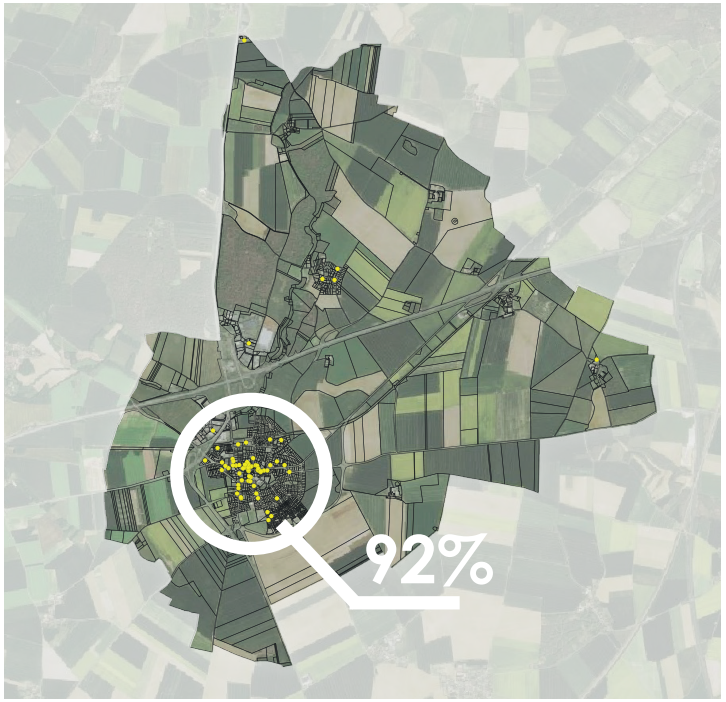


Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

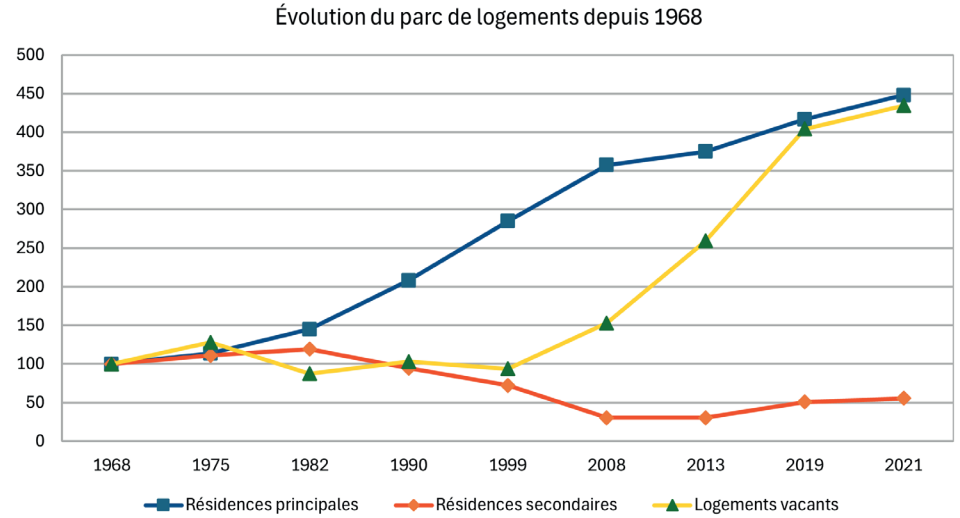
1.8. La grande part des logements vacants

La part de logements vacants augmente de plus en plus. Elle est passée de 3,3% en 1999, à 9,2% en 2021. Sur cette même période, le nombre de ces logements a quadruplé (139 logements vacants en 2021 contre 30 en 1999), tout comme le nombre de résidences principales. Bien que la population et le parc de logements aient augmenté, la vacance de logements perdure. L'enjeu pour la commune est de maîtriser cette vacance, notamment au niveau du centre-bourg.

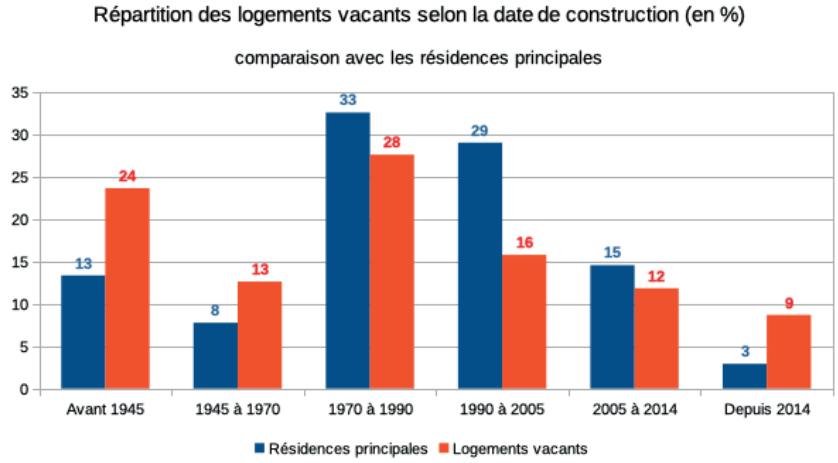
En effet, 92% des logements vacants de la commune se situent dans ce secteur (fichiers fonciers 2021), c'est-à-dire 84 logements. Parmi eux, on y compte 53% d'appartements et 45% de maisons. Ces logements sont un potentiel pour accueillir de nouveaux habitants à l'avenir.



Source: fichiers fonciers 2021

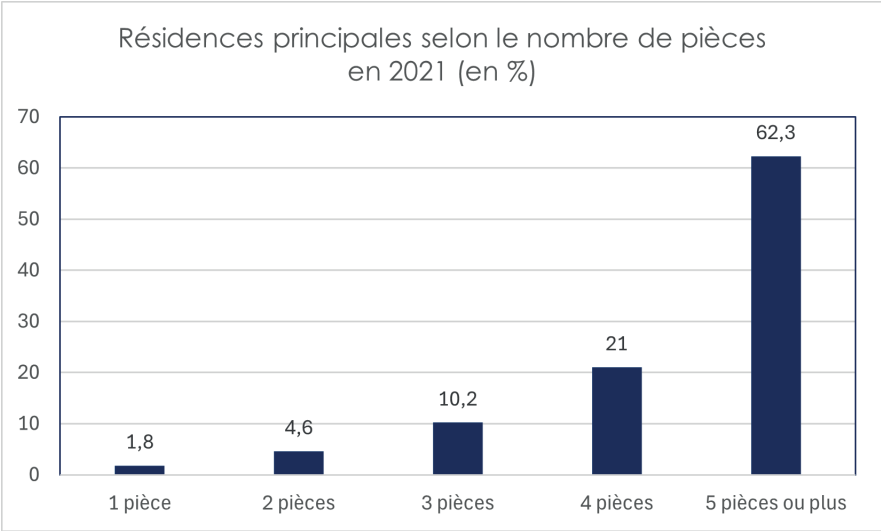


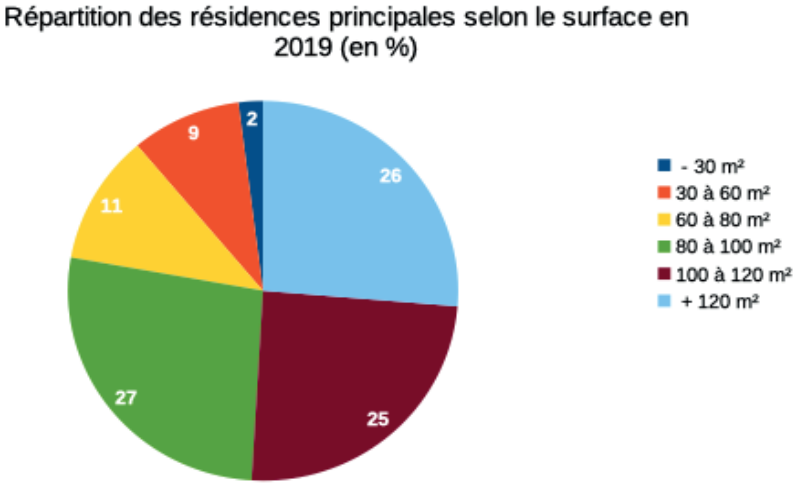
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2021 exploitations principales.



1.9. Une offre de logements qui manque de diversité

Dans un logement de la commune, il y a en moyenne 5 pièces. Ce chiffre stagne depuis plus de 10 ans. En effet, plus de la moitié des résidences principales de la commune font 5 pièces ou plus, illustrant le manque de diversité de logement en termes de superficie, mais aussi en termes de typologie.

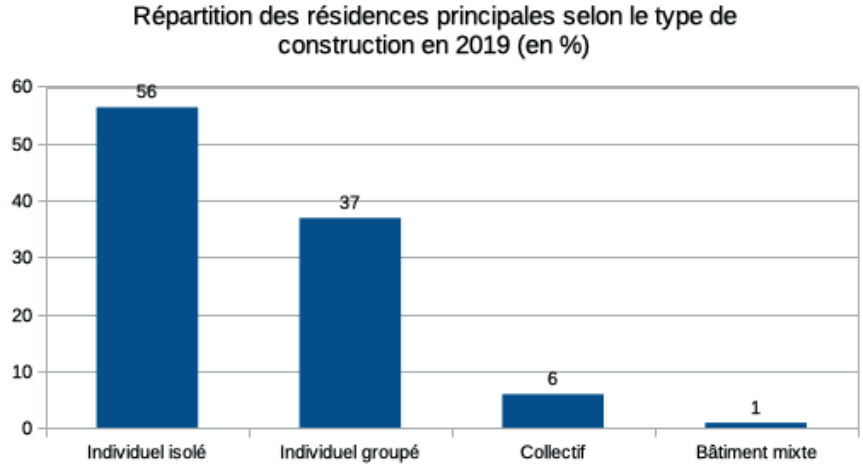


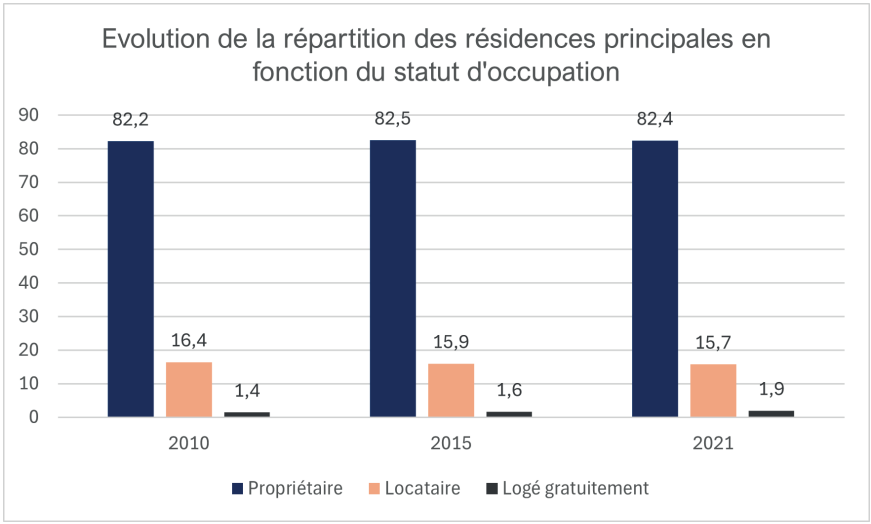


Sources : Insee, RP2008, RP2013, RP2019, exploitations principales.

La part des propriétaires augmente, mais dans le même temps celle des locataires stagne, démontrant la difficulté de faire un parcours résidentiel dans la commune.

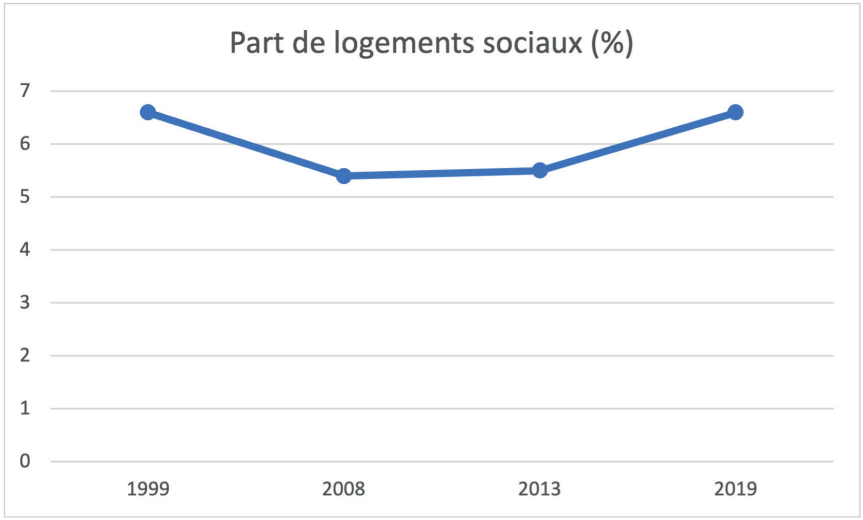
L'enjeu pour la commune est de diversifier son offre de logement pour s'adapter au contexte de desserrement des ménages et pour proposer une offre adaptée au profil des nouveaux arrivants dans la commune.





1.10. Le manque de logements sociaux : un défi pour la commune

La commune a du retard sur la production de logements sociaux par rapport aux objectifs de la loi SRU qui impose d'avoir en 2025, 25% de logements sociaux parmi les résidences principales. En effet, le parc de logements de la commune est représenté par environ 12% de logements sociaux au 1er janvier 2023.



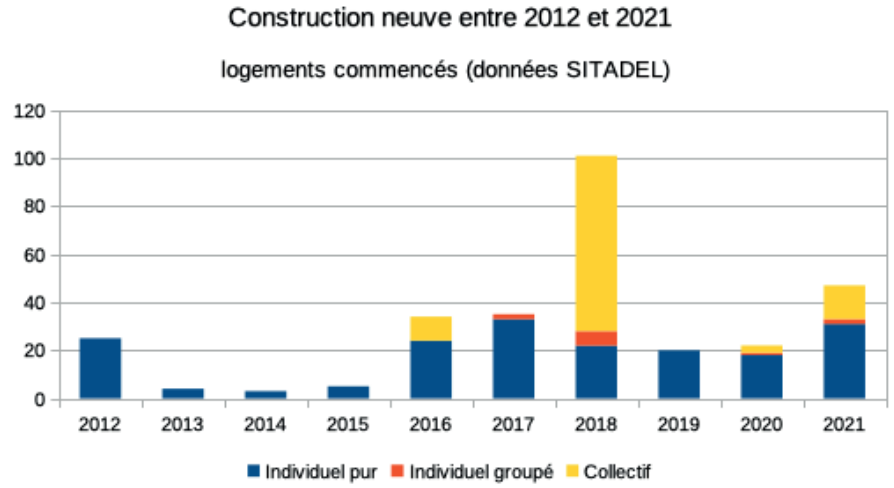
Sources :INSEE RP 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

L'enjeu pour la commune est la future production de logements qui devra répondre en premier lieu à se conformer aux obligations légales. Il faut noter ici la construction récente du nouvel EHPAD qui devrait comptabiliser 30% de logements sociaux aujourd'hui non dans les calculs de recensement.

Cette future production de logements sera un défi pour la commune, notamment au niveau de la capacité d'accueil des équipements publics, qui aujourd'hui voient leur capacité d'accueil presque saturée, du fait de la hausse démographique rapide de la ville.

Le plan d'urbanisme est un moyen à travers une planification proactive, de projeter la future production de logements en incluant les objectifs de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Il permettra d'identifier les différents terrains susceptibles d'accueillir à court ou moyen terme de nouvelles constructions, d'en déduire les capacités d'accueil.

Par conséquent, le PLU permettra de prévoir une offre d'équipements et de services satisfaisante au vu de l'arrivée de nouveaux habitants à court et moyen terme. Il devra prendre en compte le desserrement des ménages (et la nécessité de produire toujours plus de logements pour maintenir un niveau constant de population), de l'intégration des évolutions de la pyramide des âges, et du profil des nouveaux arrivants.



1.11. Une offre d'emploi à renforcer

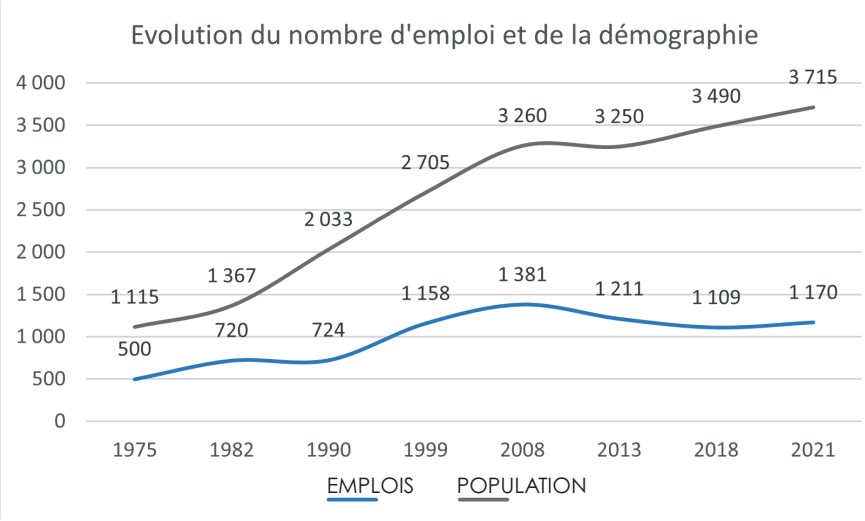
Nombre de chômeurs et taux de chômage	2010	2015	2021
Nombre de chômeurs	**99**	**128**	**146**
Taux de chômage en %	5,8	7,0	7,5

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024

Le nombre de chômeurs a légèrement augmenté.

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	1 291	1 224	1 170
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 610	1 723	1 813
Indicateur de concentration d'emploi	80,2	71,1	64,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	69,0	69,5	67,6

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2024.



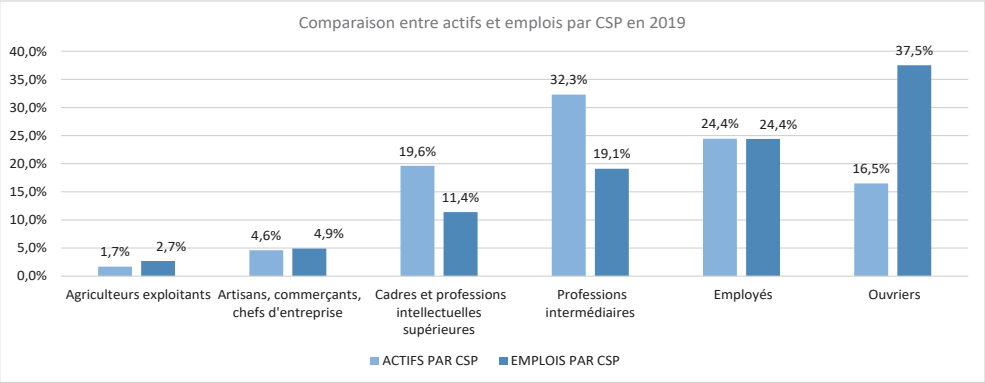
L'indice de concentration d'emplois est en baisse depuis 2010, car le nombre d'emplois sur la commune baisse (-20%) contrairement à sa démographie (dont le nombre d'actifs résidents).
Cette évolution et cet écart grandissant entre les deux données marquent une certaine «résidentialisation» de la commune également induite par une baisse de la taille des activités agricoles. L'ensemble de ces données indiquent qu'il faudrait développer l'activité économique et les équipements collectifs qui permettraient d'augmenter l'offre d'emploi.

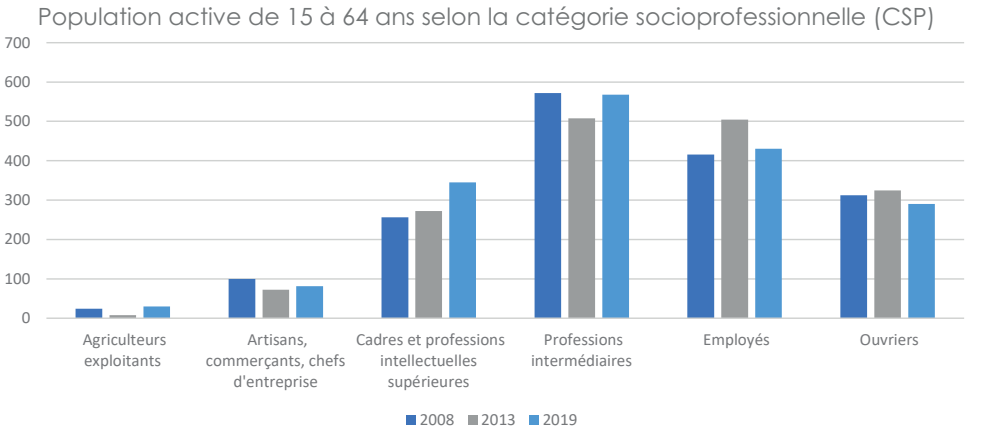
Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	**1 610**	**100**	**1 723**	**100**	**1 813**	**100**
Travaillent :						
dans la commune de résidence	297	18,4	286	16,6	239	13,2
dans une commune autre que la commune de résidence	1 313	81,6	1 437	83,4	1 574	86,8

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Le nombre d'actifs habitant et travaillant à Ablis est en baisse. La majorité des actifs vivant à Ablis travaillent en grande partie à Rambouillet et ses environs. Il faudrait développer l'emploi dans la commune pour limiter les déplacements induits pour aller sur son lieu de travail.

1.12. Une offre d'emploi qui ne correspond pas à la demande



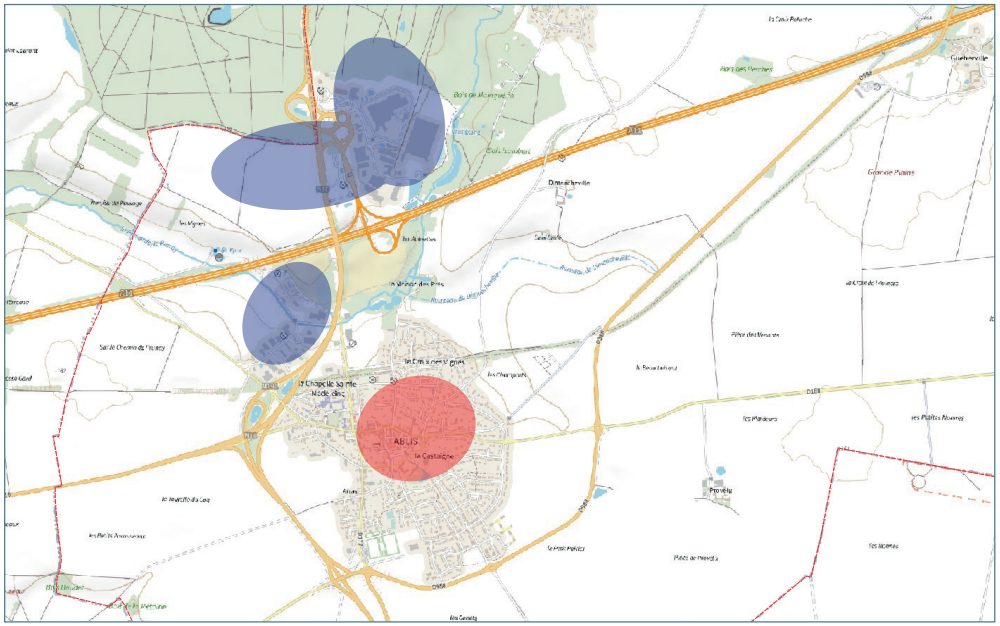


Cette «résidentialisation» se voit également quand on observe les CSP (catégories socioprofessionnelles).

On observe une surreprésentation des cadres et des professions intermédiaires chez les actifs résidents. Leur part augmente légèrement tandis que celle des ouvriers et des employés diminue, alors qu'on observe une surreprésentation des emplois à destination de ces derniers.

Ainsi, l'offre d'emploi présente sur la commune ne correspond pas à la demande, c'est-à-dire la structure de la population active.
L'enjeu est donc d'attirer les actifs qui pourraient travailler dans la commune.

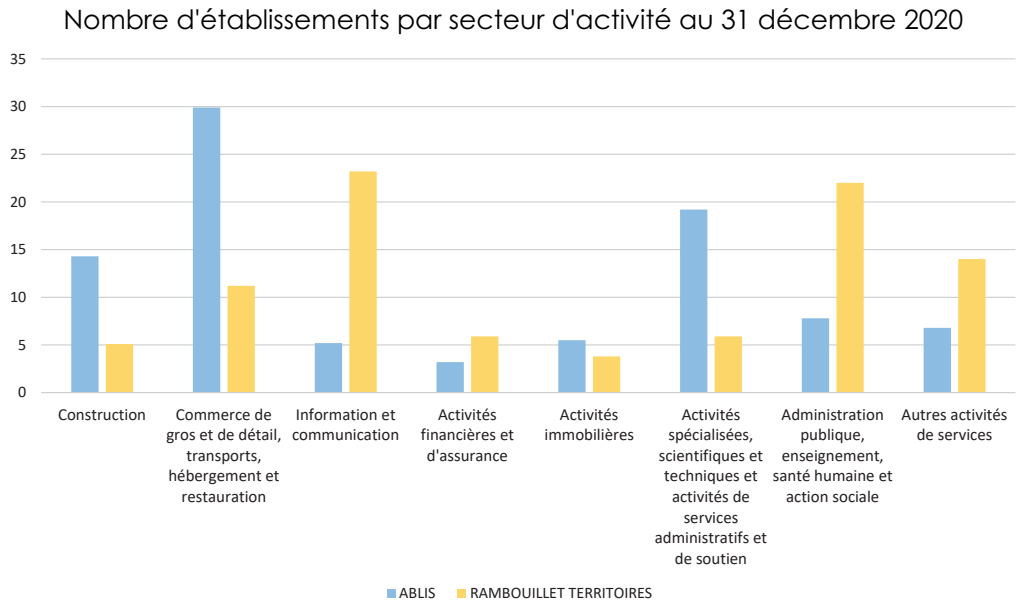
1.13. L'offre proposée actuellement

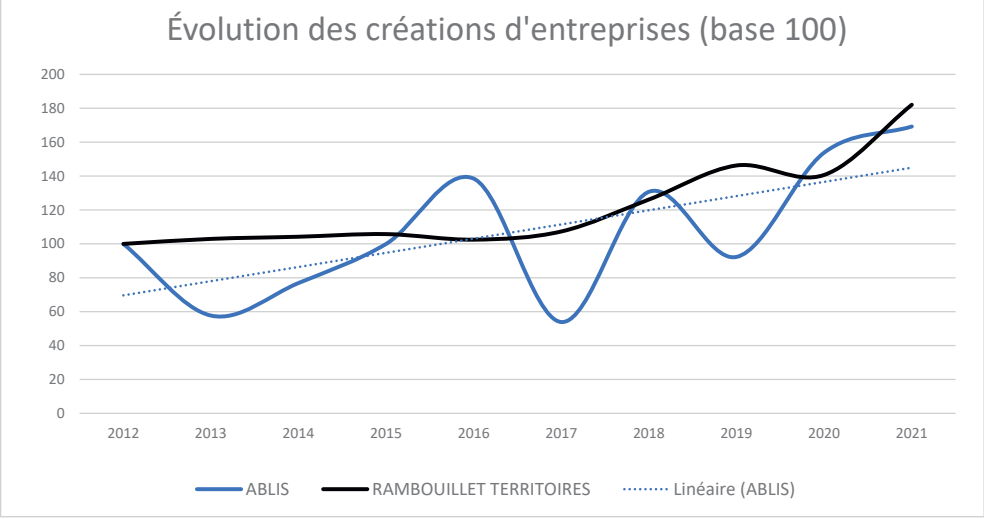


Les établissements présents sur la commune se situent sur 3 pôles principaux :

- Les zones d'activités d'Ablis-Ouest et Ablis-Nord concentrent des entreprises de commerce de gros, de logistique, de transport , de construction, et d'activités spécialisées. Ces entreprises font qu'Ablis a une typologie d'établissement distincte par rapport à Rambouillet Territoires.

- Le centre-bourg, quant à lui, concentre tous les commerces, administrations et services à la population.



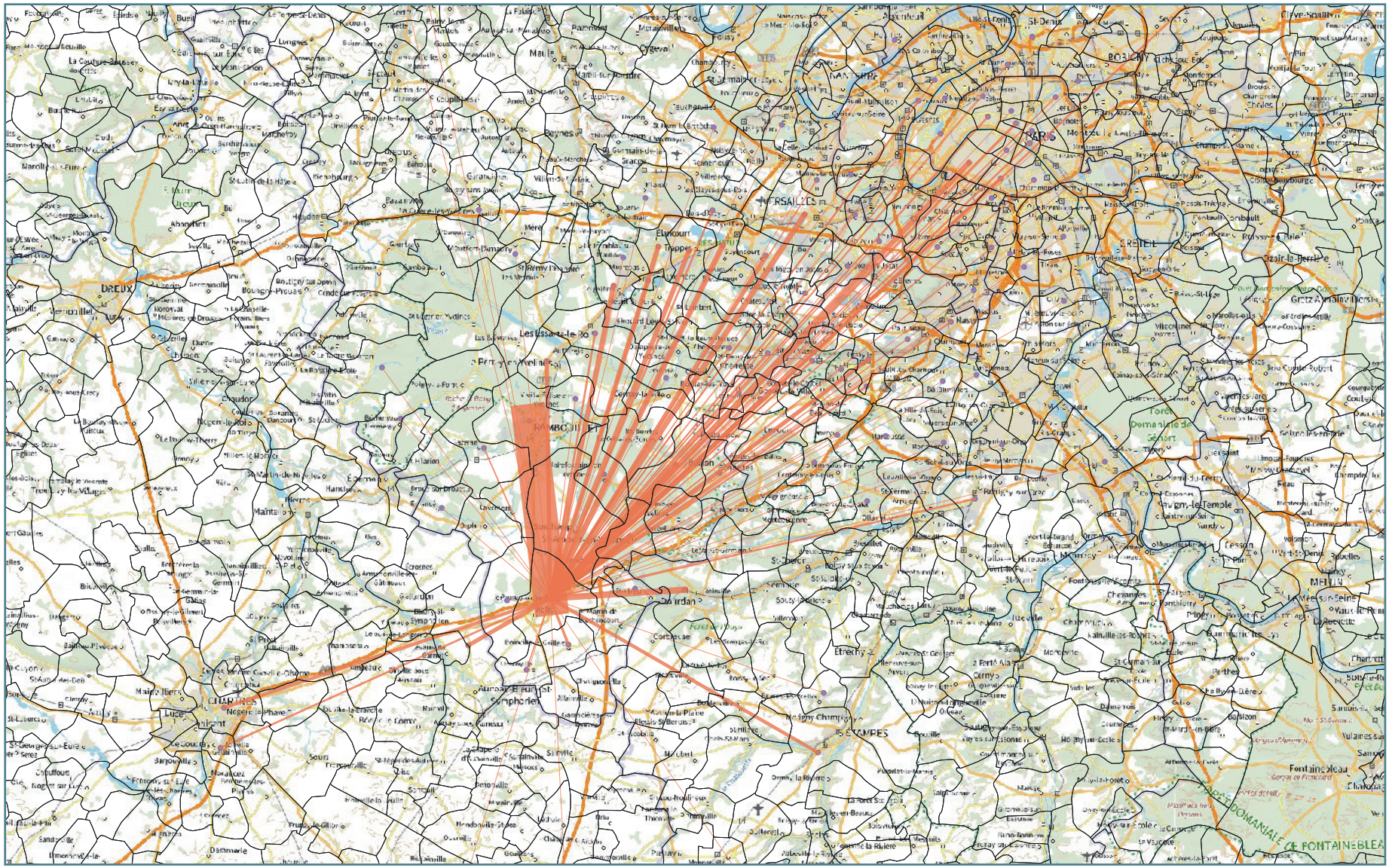


La dynamique entrepreneuriale dans la commune était fluctuante cette dernière décennie, mais depuis 2019 on observe une tendance à la création d'entreprise dans la commune, tout comme à l'échelle de Rambouillet Territoires.

1.14. Mobilité des actifs

FLUX SORTANT

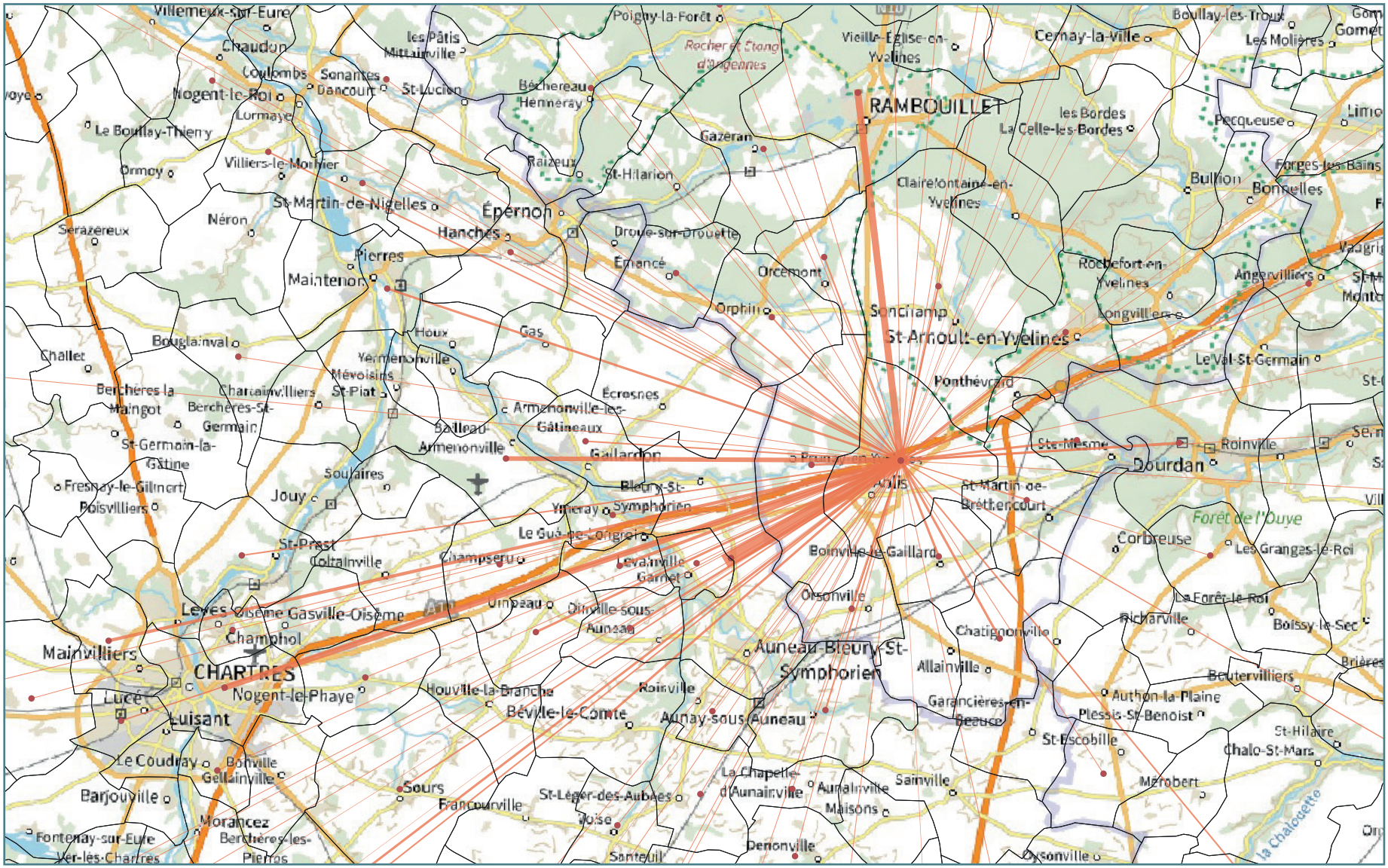
PARIS
RAMBOUILLET
CHARTRES



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.

FLUX ENTRANT

AUNEAU
RAMBOUILLET
CHARTRES



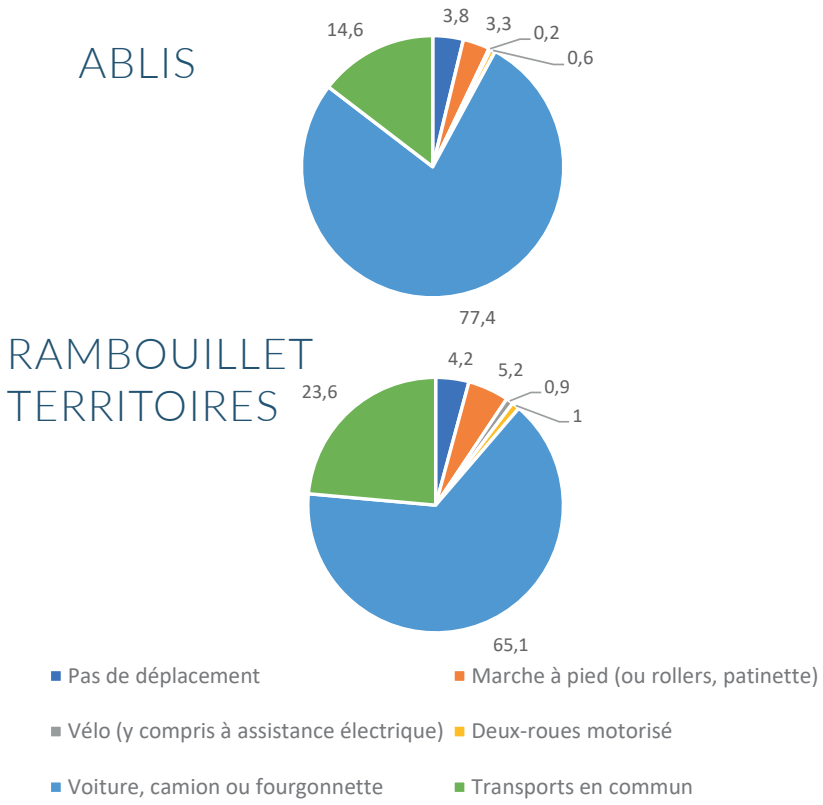
Les actifs travaillant à Ablis viennent surtout d'Eure-et-Loir, de l'agglomération chartraine, mais également du secteur d'Auneau et d'Epernon. Du côté des Yvelines, les actifs venant travailler dans la commune résident dans les bassins de vie voisins de Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines.

PART MODALE DES ACTIFS

	2008	2013	2021
Part des actifs qui travaillent :			
dans la commune de résidence	18.5	16.6	13.2
dans une commune autre que la commune de résidence	81.5	83.4	86.8

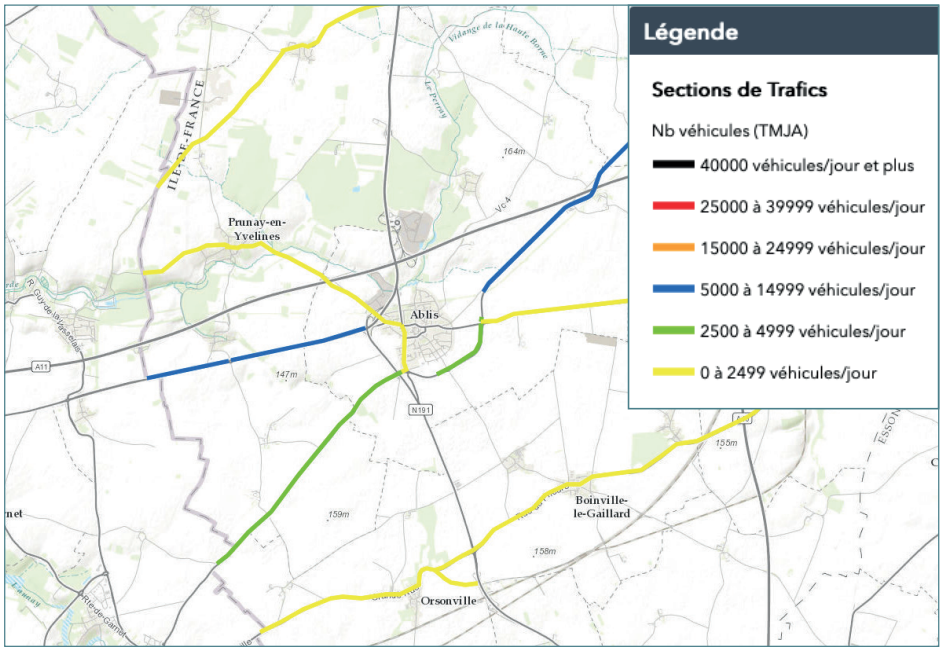
Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Les actifs ablisiens travaillent en grande majorité hors de la commune (86,8% en 2021). Ainsi, une grande partie des actifs résidant à Ablis prennent leur voiture pour se rendre au travail, c'est-à-dire 77% d'entre eux. Cette proportion est plus grande que la moyenne sur Rambouillet Territoires (65%)
En effet, il n'y a pas de gare ferroviaire sur place pour se rendre vers Paris ou Chartres. Cependant, on observe que presque 15% des actifs utilisent les transports en commun pour leur trajet domicile-travail, notamment vers Rambouillet, Dourdan, et Saint-Arnoult en Yvelines.



INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

La commune d'Ablis étant desservie par une autoroute et deux routes nationales, le trafic routier sur ces axes principaux et sur les routes convergentes peut être conséquent, notamment avec les trajets domicile-travail. En effet, sur la RD910 venant de Chartres, et la RD988 venant de Dourdan, le trafic moyen journalier annuel est de 5000 à 15000 véhicules par jour.



TRANSPORTS EN COMMUN ET ALTERNATIVES

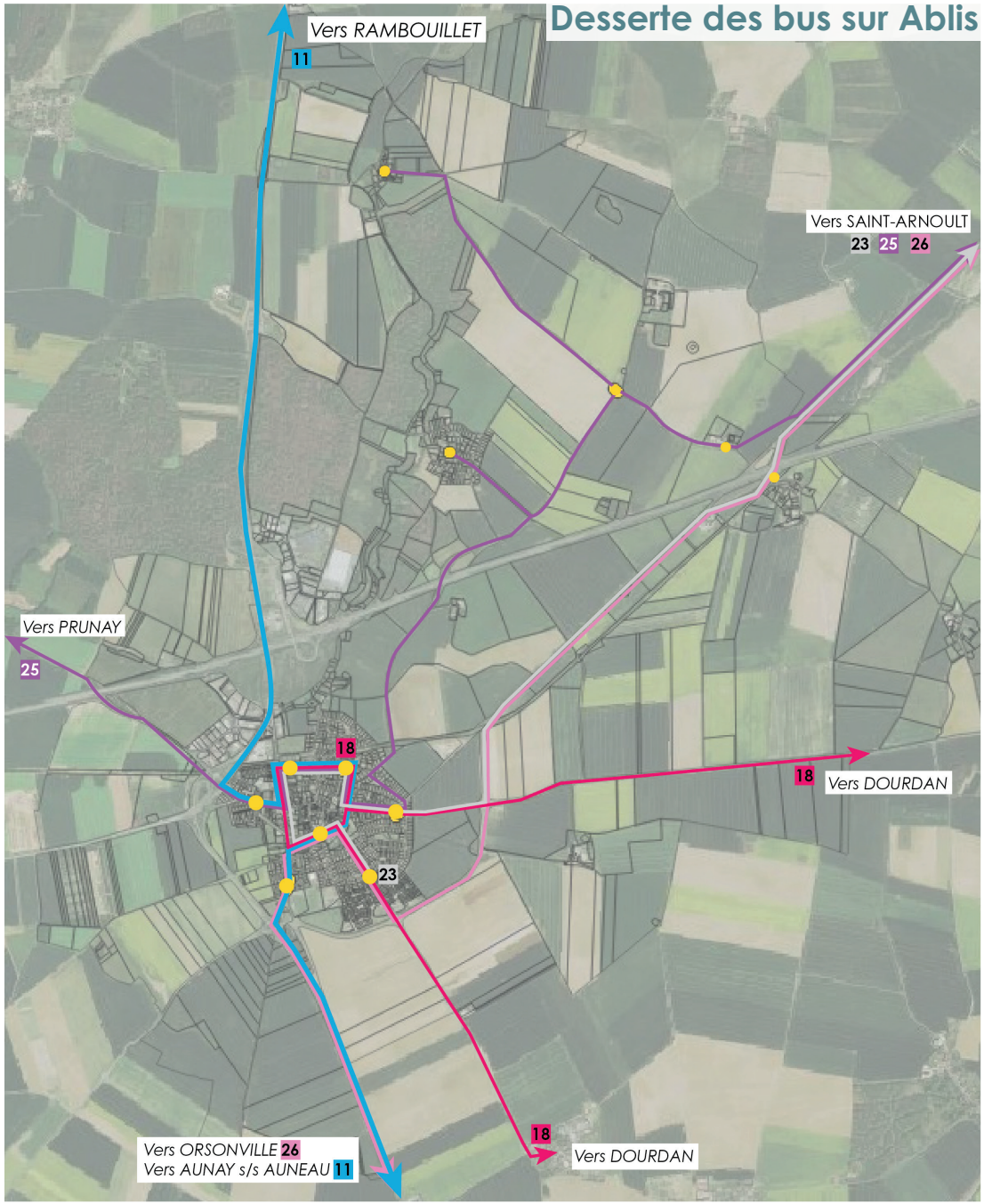
Le réseau de bus développé sur la commune permet entre autres à 15% des actifs résidant à Ablis de faire leur trajet domicile-travail.
Les lignes de bus d'Île-de-France Mobilités desservant Ablis sont :

- Express 11 qui dessert Rambouillet **(ligne N du Transilien)**
- Ligne 18 qui dessert Dourdan **(ligne C du RER)**
- Ligne 23 qui dessert le centre-ville de Saint-Arnoult-en-Yvelines
- Lignes 25 et 26 qui desservent le collège de Saint-Arnoult-en-Yvelines

D'autres alternatives à la voiture à disposition sont :

- Le transport à la demande
- Le covoiturage (aire de covoiturage au niveau du péage)

- Un projet de véhicules autonomes sur Rambouillet Territoires



1.15. Stationnement

Places de stationnement ouvertes au public :

	Nombre de places (approximatif)	**Dont PMR** (approximatif)	**Places vélo**	**Vocation**
Salle polyvalente	38	1		école et loisirs
Rue des Acacias	20			résidentiel
Rue de la Mairie	36	1	2	commercial et école
City Stade – rue de la mairie	5			loisirs
Rue du Guichet	8			résidentiel
Rue des Yvelines	8			résidentiel
Rue de la paix	20	1		résidentiel, cimetière
Rue Pierre Trouvé	60			Mixte
Rue d'Arras	12			résidentiel
Place de l'Église – rue du Heaume	44	2		commercial
Place des Fêtes	30	1	3	Mixte
Rue Badillot	16	3	5	Mixte
Rue de la libération	22			résidentiel
Stade	27 (67)	1 (2)	8	sports
Gymnase + Tennis			5	sports
Super U	70	2		commercial
Rue de Boinville	54	4		résidentiel
Parc Rue de Boinville	12		4	parc
L'Étincelle	145	6		loisirs
Rue Victor Schoelcher	5	1		résidentiel
Rue du Hurepoix	13	1		résidentiel
Rue du Beauce	29	2		résidentiel
Rue du Comte	3			résidentiel
Rue Poncet de la Rivière	4			résidentiel
Rue de l'Abbé Holtz	4			résidentiel
Rue des 3 moulins	9			résidentiel
Rue de la Liberté	30	3		résidentiel
Rue du Breau	43	2		résidentiel
Rue du Petit Poirier	8			résidentiel
McDonalds	55	4		commercial
Aire de covoiturage péage	76	2		aire de covoiturage
ENSEMBLE	**906** (946)	**37** (38)	27	



Place des Fêtes



Place de l'89/

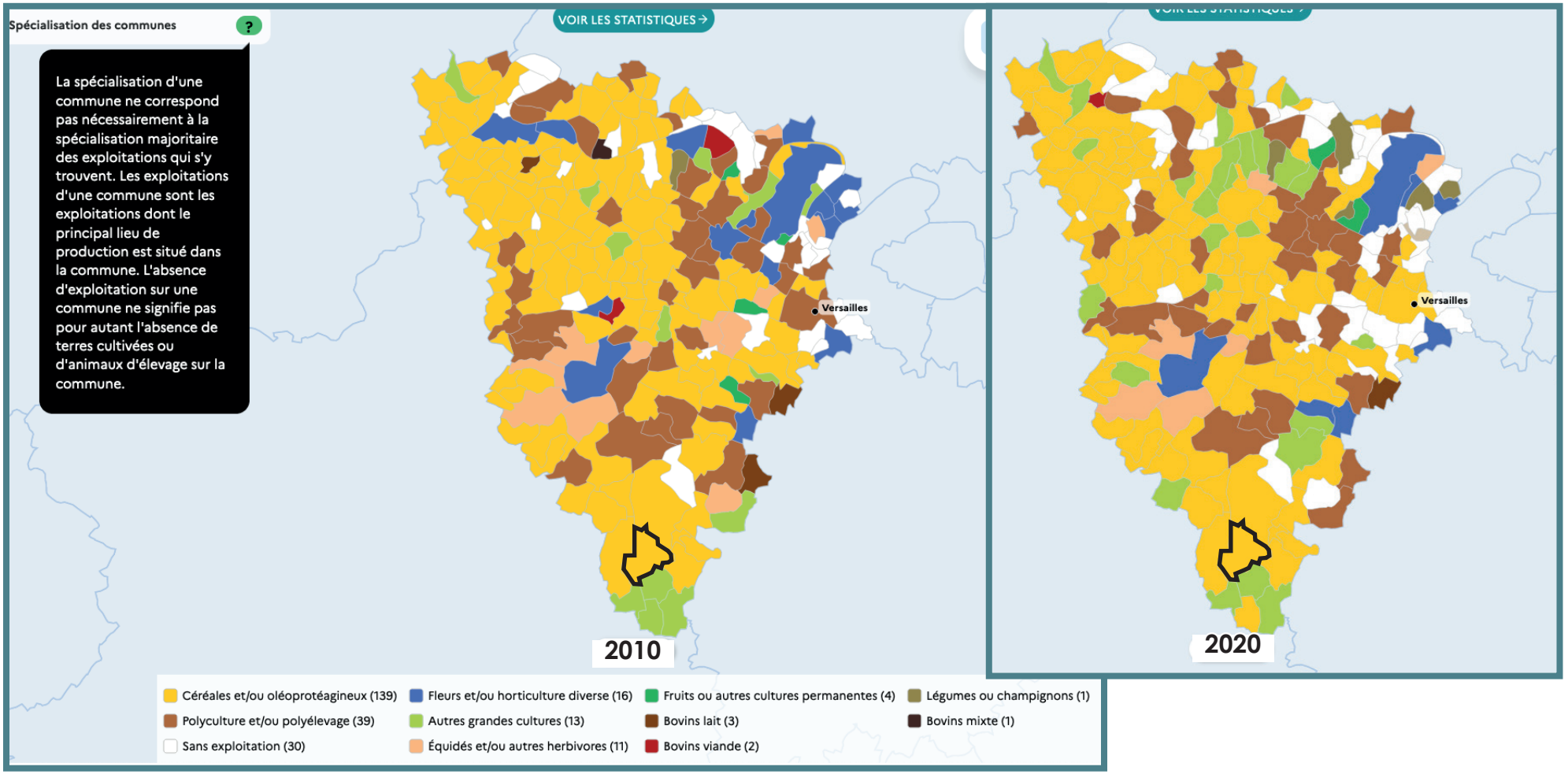


Rue de Boinville

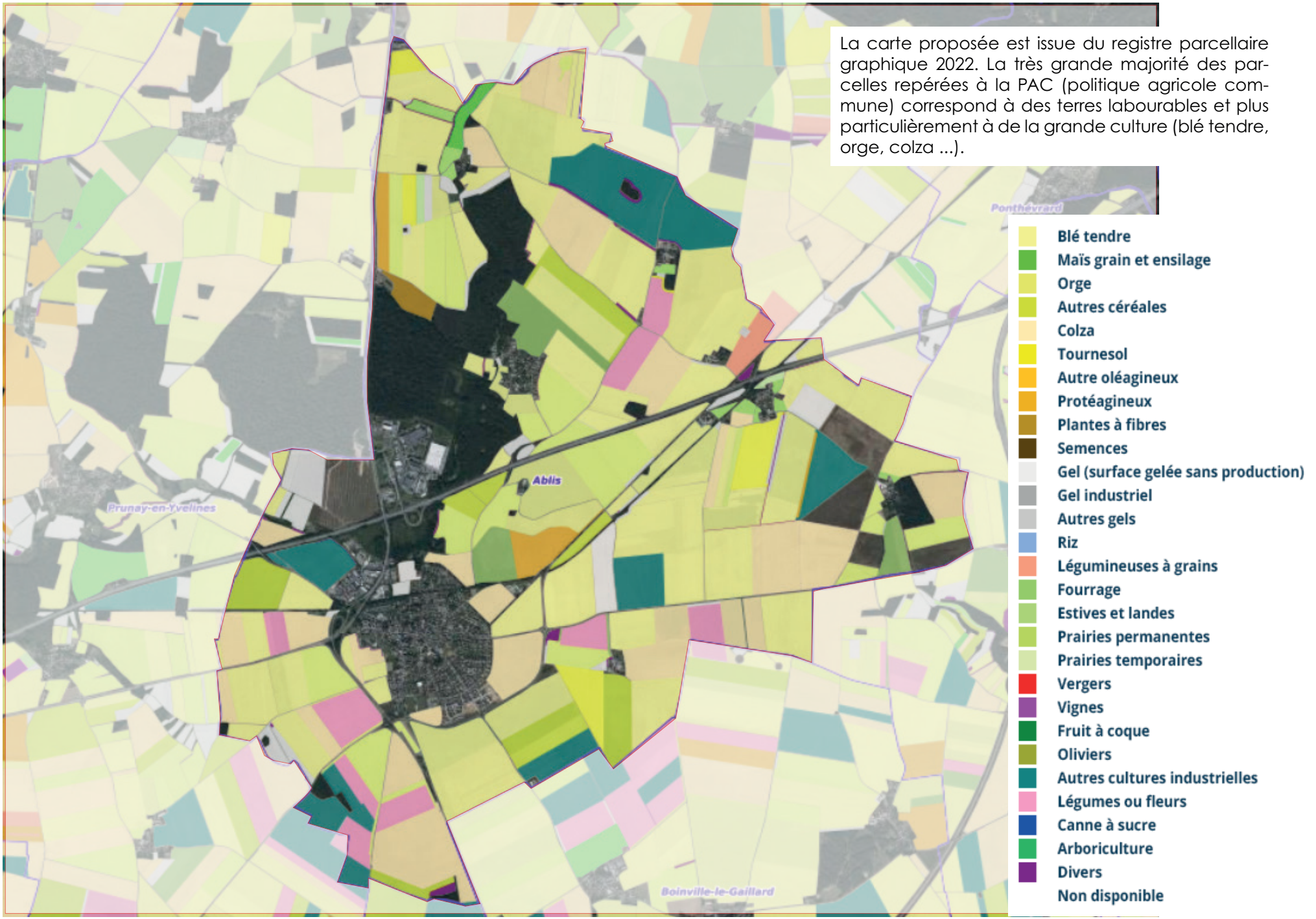
1.16. L'activité agricole

Ablis se situe dans le territoire de la Haute-Beauce dont la spécialité est les grandes cultures agricoles, notamment de céréales et d'oléoprotéagineux.

Spécialisation agricole des communes des Yvelines en 2010 et 2020. *(Ablis est encadré en noir) :*



La carte proposée est issue du registre parcellaire graphique 2022. La très grande majorité des parcelles repérées à la PAC (politique agricole commune) correspond à des terres labourables et plus particulièrement à de la grande culture (blé tendre, orge, colza ...).





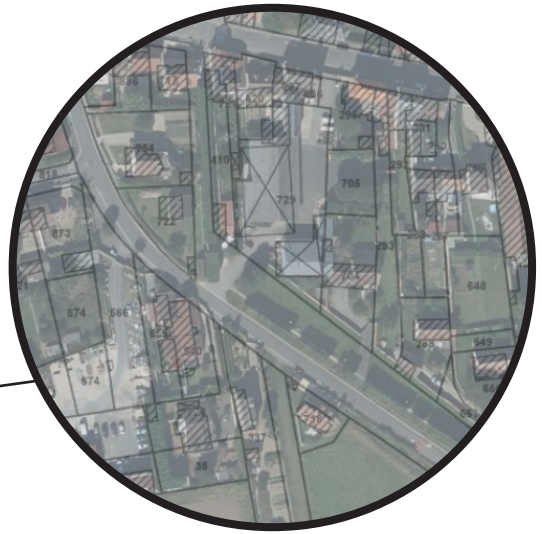
Localisation des sièges d'exploitation à Ablis

1 SCEA PROVELU
Grandes cultures/céréales
Réseau d'irrigation
Pérennité assurée :









2 SCEA PERROT-LÉQUIPPÉ
Les Asperges de Simon
Culture d'asperges
Pérennité assurée : oui





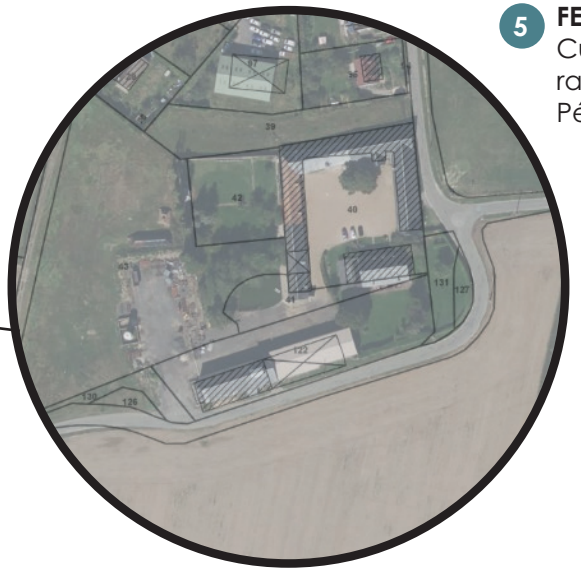
3 EARL DE DIMANCHEVILLE
Grandes cultures / céréales / polyculture





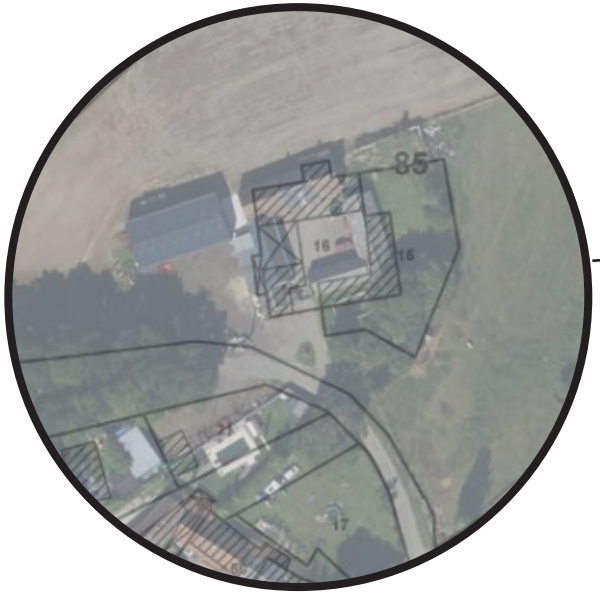
4 EARL QUILLOU-VALLEE
Grandes cultures / céréales / polyculture





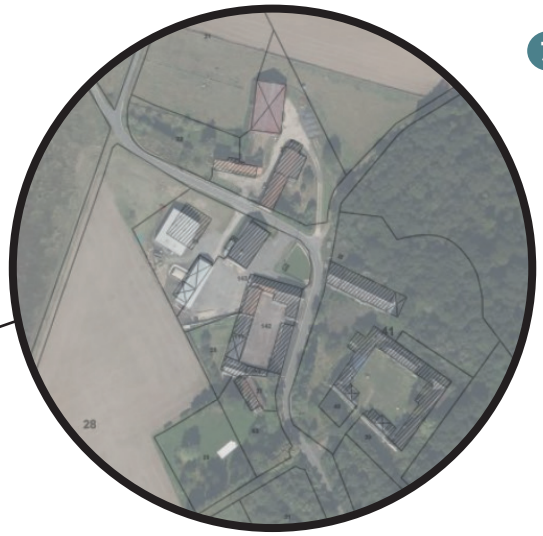
5 FERME DE GUÉHERVILLE
Cultures : céréales, colza, betteraves, miel
Pérennité assurée : oui

6 FERME DE LA BARONNERIE
Grandes cultures / céréales / polyculture









7 **EARL BOURDEAU-GRILLON**
Grandes cultures / céréales / polyculture

8 **EARL DE BOITEAUX**
Grandes cultures / céréales / polyculture





PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. Environnement physique

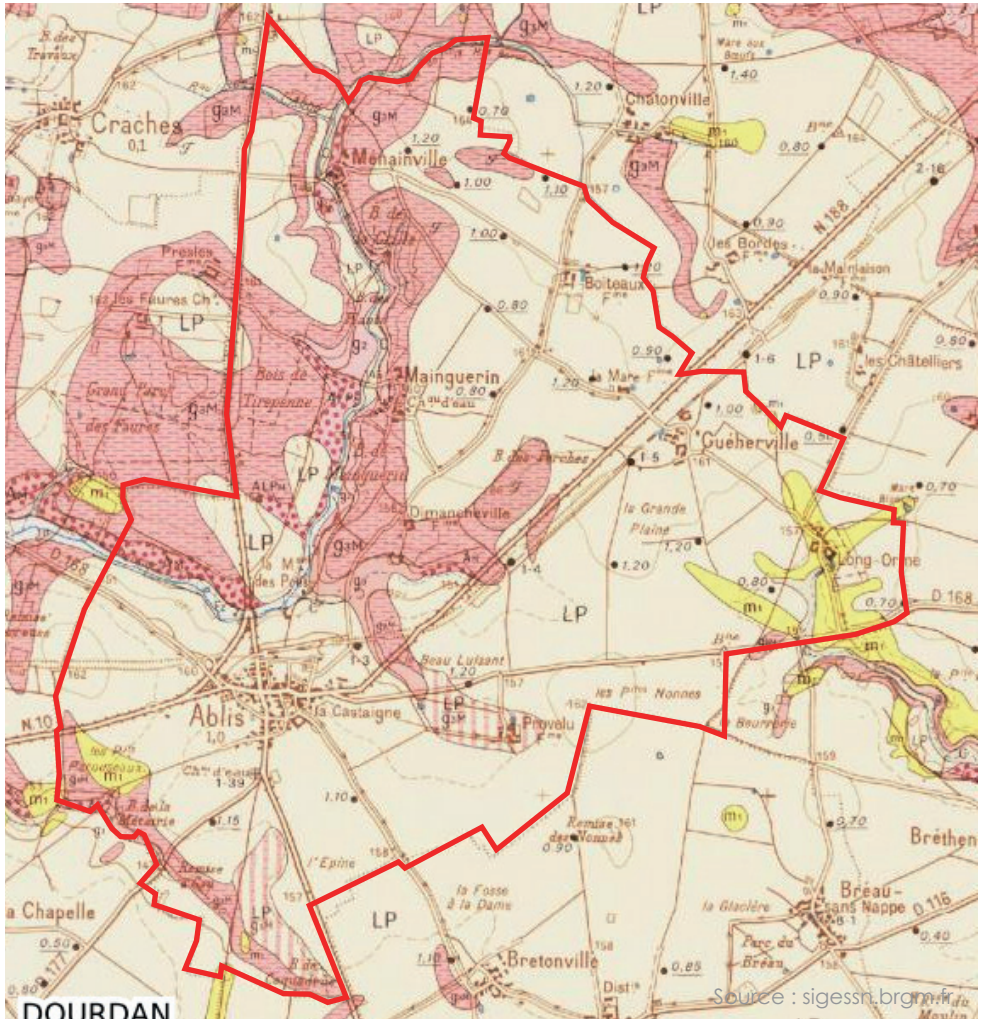
RELIEF ET GÉOLOGIE

Relief

Le relief de la commune est extrêmement ténu.

Géologie

Au niveau géologique, le territoire est composé majoritairement de limons des plateaux et de formation argileuse à meulières de Montmorency, au Nord.



CLIMATOLOGIE

Le climat d'Ablis est un climat tempéré, soumis aux influences océaniques vers l'ouest, et continentales vers l'est, atténué toutefois par le réchauffement dû à l'agglomération parisienne. Les vents dominants du secteur Ouest protègent relativement Ablis des pics de pollution venant du centre de l'agglomération. Des épisodes orageux sont assez fréquents en été.
Le climat est doux, de type tempéré, à l'interface des influences océaniques et continentales.

Légende

- Colluvions et dépôts de fonds de vallées sèches
- Formations de versant. Limons des plateaux et Meulières de Montmorency recouvrant les Sables de Fontainebleau
- Formations de versants. Meulières de Montmorency recouvrant les Calcaires de Beauce et d'Etampes
- Limons des plateaux
- Limons des plateaux sur g3M Formation argileuse à meulières de Montmorency
- Conglomérat à ciment ferrugineux (grison)
- Alluvions modernes
- Sables argileux de Lozère (Burdigalien)
- Formation argileuse à meulières de Montmorency (Aquitanien et Stampien supérieur)
- Calcaires de Beauce et d'Etampes (Aquitanien et Stampien supérieur)
- Grès et sables de Fontainebleau. Stampien moyen et inférieur

HYDROGRAPHIE

Les masses d'eau superficielles

Le réseau hydrographique 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

De nombreux cours d'eau prennent leurs sources à Ablis.

Source : https://sigessn.brgm.fr/



Les masses d'eau souterraines

Les masses d'eau souterraines présentes sur la commune sont les suivantes:
- Calcaires tertiaires libres de Beauce, dont l'état quantitatif est bon (depuis 2021)
- Albien-Néocomien captif, dont l'état quantitatif et chimique est bon (depuis 2015)

Les objectifs d'état 2027 des eaux souterraines sont les suivantes :
- ***Albien-Néocomien captif*** : maintenir le bon état chimique et quantitatif de la masse d'eau.
- ***Calcaires tertiaires libres de Beauce*** : non-dégradation de la qualité chimique actuelle et maintien du bon état quantitatif de la masse d'eau.

La nappe des calcaires de Beauce est l'un des réservoirs d'eau souterraine les plus importants de France.

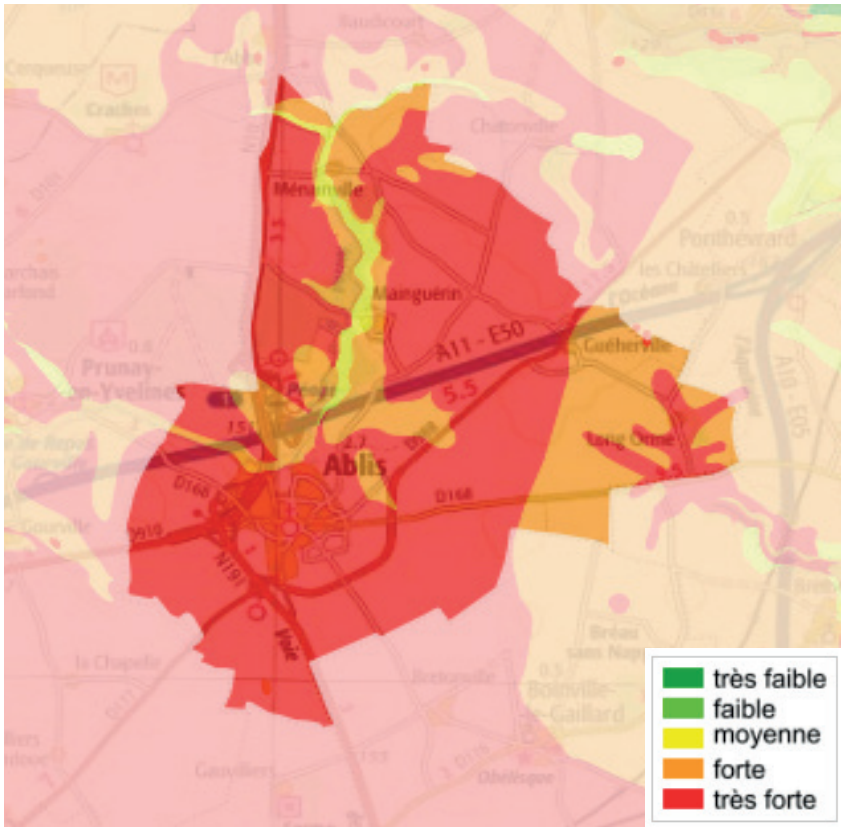
La nappe de l'Albien-Néocomien constitue une réserve stratégique d'eau potable à l'échelle de la région Île-de-France et du bassin Seine-Normandie : elle est considérée comme une ressource ultime pour l'alimentation en eau potable en cas de crise majeure.

L'ensemble de ces nappes souterraines, particulièrement étendues, s'accompagnent d'une haute vulnérabilité aux risques de pollution, comme le montre la carte ci-contre.

La vulnérabilité intrinsèque des eaux souterraines

La carte de vulnérabilité intrinsèque simplifiée évaluée sur l'ensemble du bassin Seine-Normandie correspond à la sensibilité des eaux souterraines aux pressions anthropiques par la considération des caractéristiques du milieu naturel (et non par la nature et les propriétés de polluants : vulnérabilité spécifique). Cette notion, élaborée par le BRGM et mise en œuvre par traitement cartographique (Système d'Information Géographique – logiciel ArcGis©), combine l'épaisseur de la Zone Non Saturée (ZNS) et l'Indice de Persistance des Réseaux (IDPR).

Carte de vulnérabilité intrinsèque simplifiée



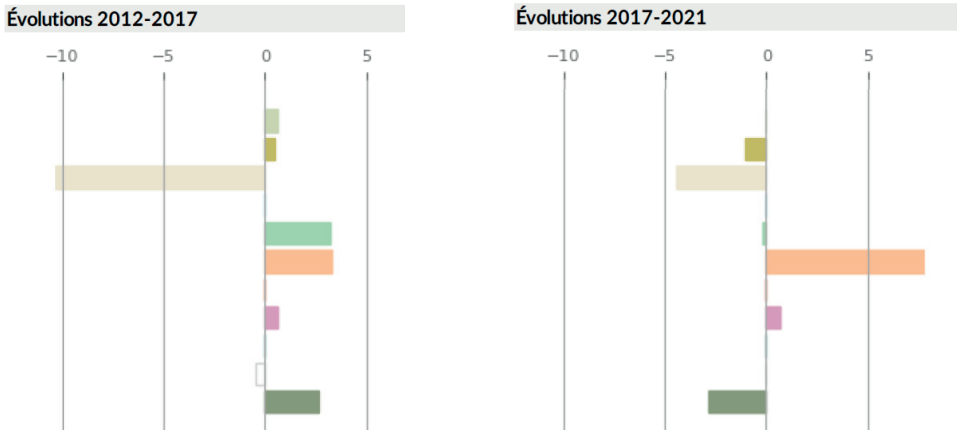
Source : https://sigessn.brgm.fr/

OCCUPATION DU SOL

Ablis, commune de Haute Beauce, est située à 155 m d'altitude, à l'extrême sud du département des Yvelines dans l'arrondissement et le canton de Rambouillet. Elle s'étend sur 2594 hectares, dont 80 % de terres agricoles et 8 % d'espaces boisés.

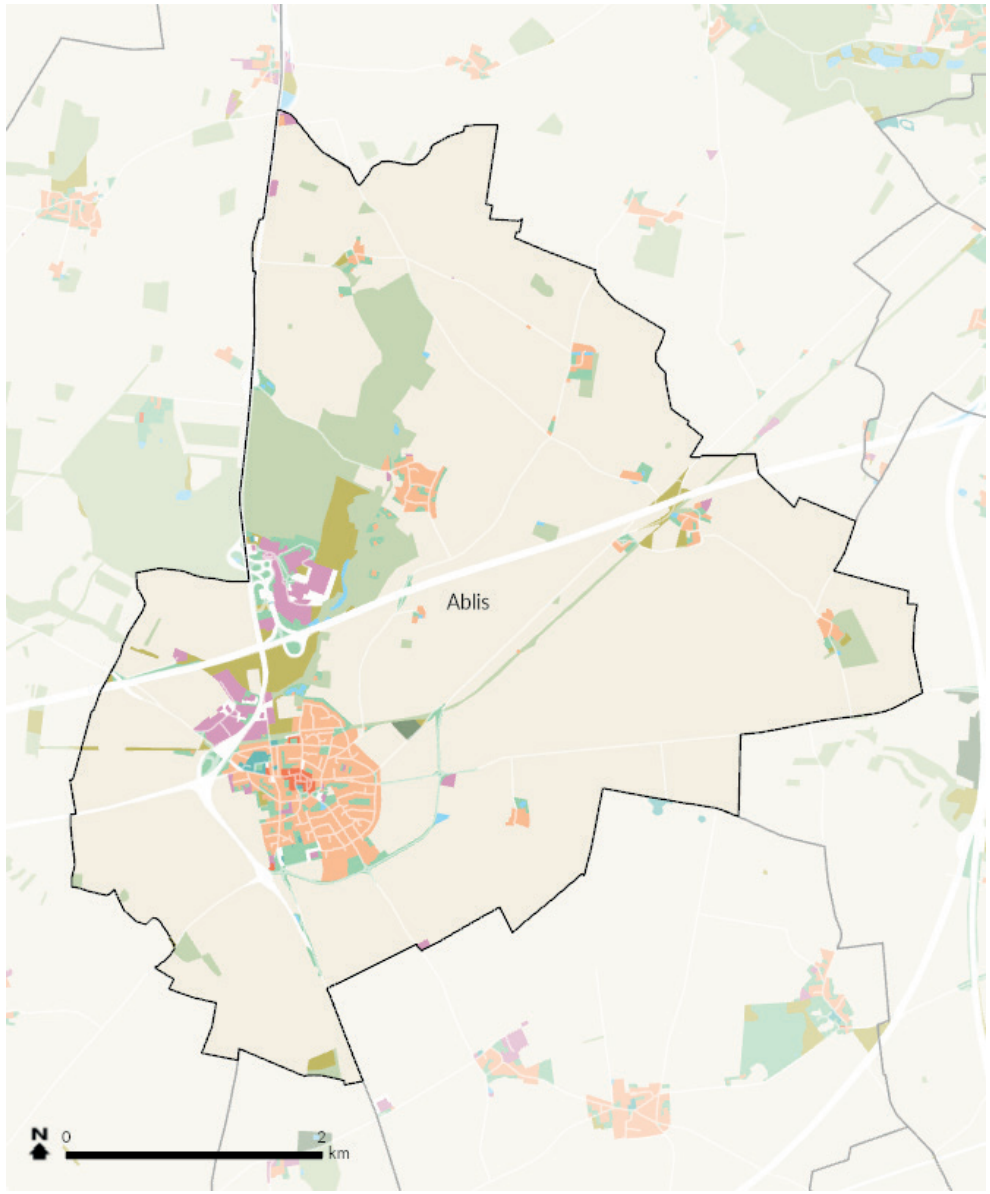
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	210.85	211.45	211.45
Milieux semi-naturels	52.65	53.13	52.08
Espaces agricoles	2073.1	2062.74	2058.31
Eau	5.41	5.41	5.41
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**2342.01**	**2332.73**	**2327.25**
Espace ouverts artificialisés	61.7	64.93	64.76
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**

Entre 2012 et 2021, l'habitat individuel est le type d'occupation du sol qui a le plus augmenté avec + 11 ha.
L'espace agricole est celui qui a le plus reculé entre 2012 et 2021 avec une perte de 14 ha. On peut conclure, au regard de l'évolution du type d'occupation des sols, que l'artificialisation pour l'habitat individuel et les activités se fait au détriment des terres agricoles.



OCCUPATION DU SOL MAJORITAIRE

Ablis



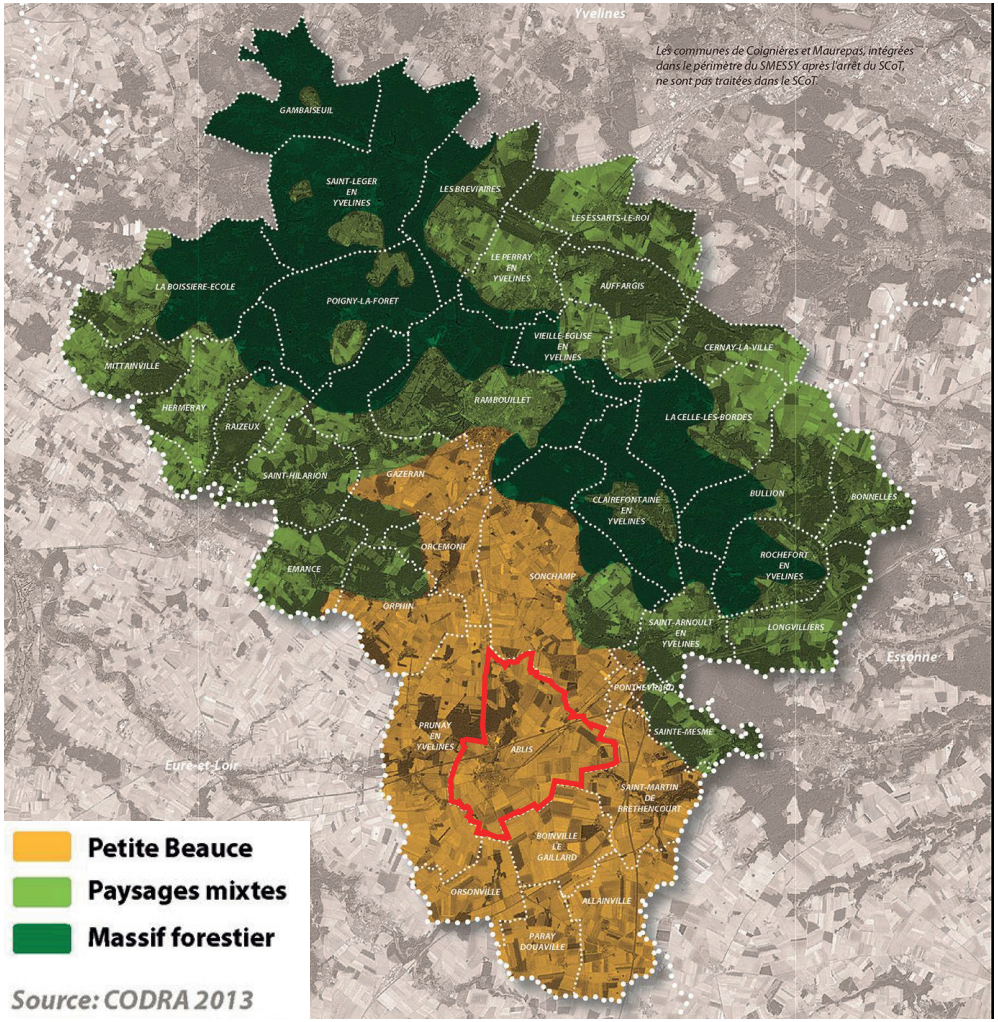
© INSTITUT PARIS REGION 2021
Sources: Mos 2012, 2017, 2021, L'Institut Paris Region

1.2. Environnement biologique

PAYSAGES D'ABLIS

Grande entité paysagère : La Petite Beauce

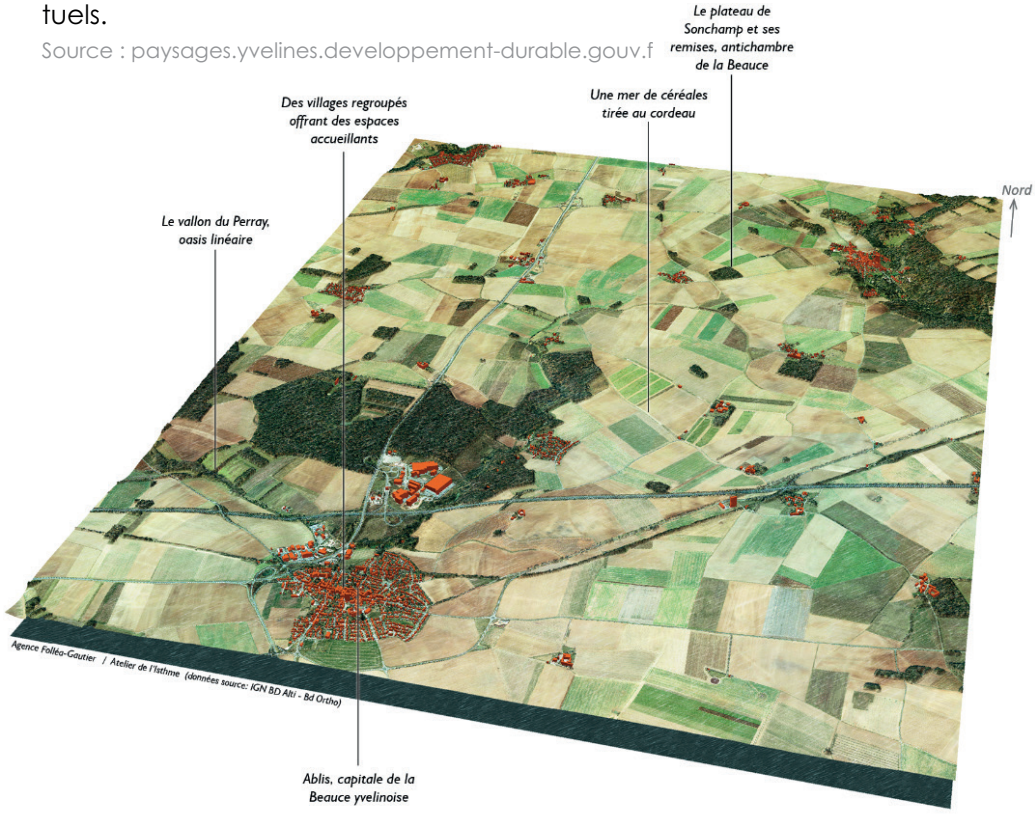
La Petite Beauce est un vaste espace d'openfield.
Sur ces espaces, les éléments boisés, haies, arbres isolés, bois, forêts sont rares. Lorsqu'elle existe, la présence de la strate arborée est facteur de richesse écologique.



Unité paysagère : Le plateau d'Ablis

Le plateau d'Ablis, marque l'ouverture vers la Beauce qui s'étend bien au-delà de la limite départementale. Il se présente comme une vaste mer de céréales, parfaitement tirée à l'horizontale, composant un paysage épuré, à la fois, puissant et fragile. Le vallon du ru du Perray traverse la commune. Ce pli modeste, d'une vingtaine de mètres de profondeur, suffit localement à animer le paysage par le vallonnement qu'il offre, mais aussi par les boisements qu'il cristallise à ses abords. Il prend ainsi l'image d'une «oasis» linéaire, serpent vert dans le désert fertile des blés. Il peut être identifié comme un des principaux corridors écologiques du secteur. Celui-ci est d'autant plus important qu'il est connecté à de nombreuses masses boisées relativement isolées par ailleurs.
L'immédiate proximité de la forêt de Rambouillet et la nature des sols confèrent au paysage du plateau certaines caractéristiques qui le distinguent de la « pure » Beauce plus au sud : la présence des horizons boisés, qui bornent les étendues ; la ponctuation de remises forestières de petites dimensions ; la présence aux franges de quelques pâtures ou vergers relictuels.

Source : paysages.yvelines.developpement-durable.gouv.f

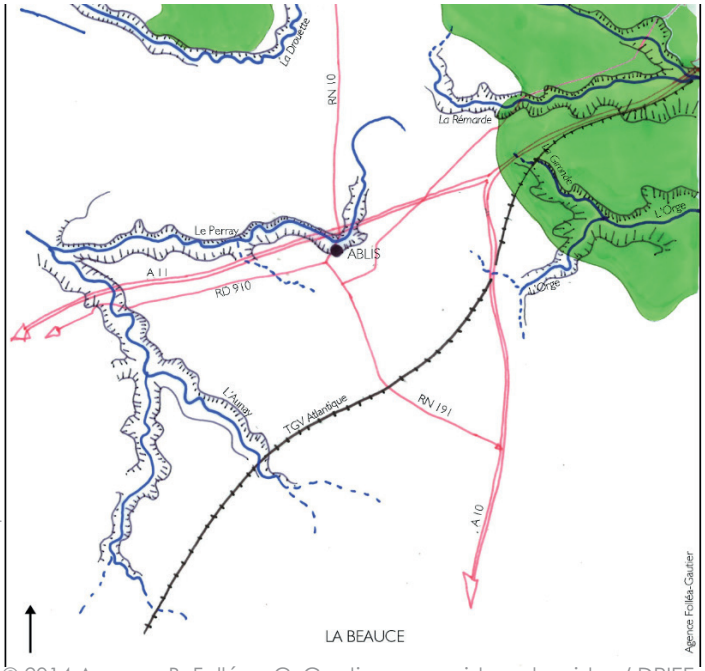



Ablis vue du ciel (2010)

Les villages du plateau d'Ablis, comme tous ceux de la Beauce, apparaissent plutôt ramassés et compacts. Ils se sont souvent développés à partir d'un noyau linéaire autour de la route, qui cristallise le bâti le plus ancien.

Ablis, au cœur du plateau, forme une petite capitale de la Haute Beauce, d'où rayonnent de nombreuses voies routières, témoins du statut de la ville. Plus globalement le plateau reste aujourd'hui un lieu de passage et de carrefour, avec les autoroutes A10 et A 11 et la ligne TGV atlantique.

Source : paysages.yvelines.developpement-durable.gouv.f



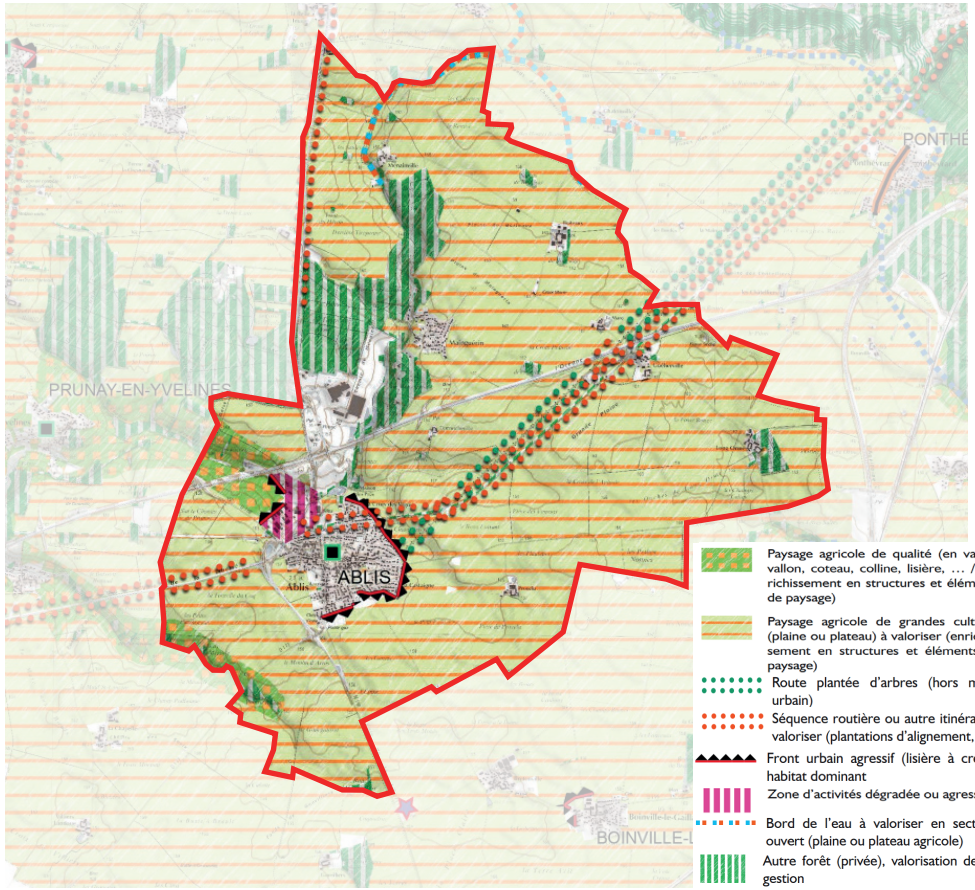
© 2014 Agence B. Folléa - C. Gautier paysagistes urbanistes / DRIEE-IF / Conseil Général des Yvelines

Les enjeux paysagers du territoire

Selon le nouvel Atlas des paysages des Yvelines, les principaux enjeux paysagers d'Ablis sont :

- Une vaste plaine agricole de grandes cultures à enrichir de structures et d'éléments de paysage ;
- Des séquences routières à valoriser (plantation d'arbres) ;
- Créer une lisière paysagère afin de mieux intégrer le front urbain d'Ablis ;
- Améliorer l'intégration et la qualité paysagère de la zone d'activité ;
- Valoriser le bord de l'eau dans la plaine agricole

Carte des enjeux de paysage d'Ablis (2014)



Source :Nouvel Altals des paysages de Yvelines-Cartes des enjeux de paysage, DRIEE Ile-de-France, Conseils Général des Yvelines (2014)

PATRIMOINES ET FORME URBAINE D'ABLIS

La proximité du plateau de Rambouillet se lit dans l'architecture soignée des villages, marquée par la présence de la meulière, qu'elle soit en pierre apparente, en écailles ou enduite à pierres vues. Vers le sud, le calcaire blanc du sous-sol beauceron apparaît dans les murs, parfois encore accompagné de meulière en mélange ou en cloutage de joints colorés.







Compacte vue de l'extérieur, le village compose comme une oasis de fraîcheur à l'intérieur, par les dispositions d'aménagement prises : mares aménagées, herbes et arbres. Il intègre des fermes traditionnelles, souvent de belle qualité architecturale, avec peu d'ouvertures sur l'extérieur, toutes entières tournées sur leur cour.

Source : paysages.yvelines.developpement-durable.gouv.f



Globalement, le village a su offrir à ses habitants un cadre de vie agréable, en réaménageant ses espaces publics et en adoucissant les ambiances par la présence d'herbe et d'arbres, dont la verdure suffit à faire de chacun une sorte d'oasis protectrice, en contraste fort avec les grandes étendues cultivées et ouvertes à l'extérieur. Toutefois, les extensions sous forme de lotissements tendent aujourd'hui à se confronter brutalement aux grandes étendues cultivées, sans transition. Il en résulte des fronts bâtis parfois peu harmonieux.



Source : paysages.yvelines.developpement-durable.gouv.f

Monuments historiques à Ablis

Ancienne Abbaye d'Ablis
La façade sur rue de l'abbaye est inscrite par arrêté du 7 décembre 1925.



Église Saint-Pierre-Saint-Paul d'Ablis
L'église est inscrite par arrêté du 17 juin 1950.



Périmètre délimité des abords des Monuments Historiques

Un périmètre délimité des abords des Monuments Historiques est à l'étude.
Il comprend:

- Centre-bourg d'Ablis,
- Hameau de Mainguérin.

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 croissante 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.

Source : Conseil Municipal du Mardi 14 décembre 2021

MILIEUX NATURELS

Les cours d'eau

Les rappels sur la qualité de l'eau

La Directive européenne Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000 a pour objectif le bon état écologique et chimique des masses d'eau de surface.
Le bon état écologique se définit à partir de deux composantes :

- le bon état biologique, défini à partir d'indices normalisés : Indice Biologique Global Normalisé, Indice Biologique Diatomées et Indice Poissons Rivière
- le bon état physico-chimique, qui porte sur des paramètres conditionnant le bon fonctionnement biologique des milieux : bilan en oxygène, température, nutriments, acidification, salinité et polluants.

Enfin, le bon état chimique est défini par des valeurs-seuils fixées pour 41 substances prioritaires ou dangereuses.

La qualité des cours d'eau d'Ablis

- ***La Rémarde*** : l'état écologique de la Rémarde en 2019, de sa source au confluent de la Voise, est mauvais. L'état biologique du cours d'eau est mauvais, tandis que l'état physico-chimique est moyen. L'état chimique de la Rémarde (avec ubiquistes) est également mauvais.

La mauvaise qualité de la Rémarde est en partie liée à la présence de macropolluants, de pesticides et à l'hydromorphologie du cours d'eau (c'est-à-dire, à l'altération de la morphologie du cours d'eau).

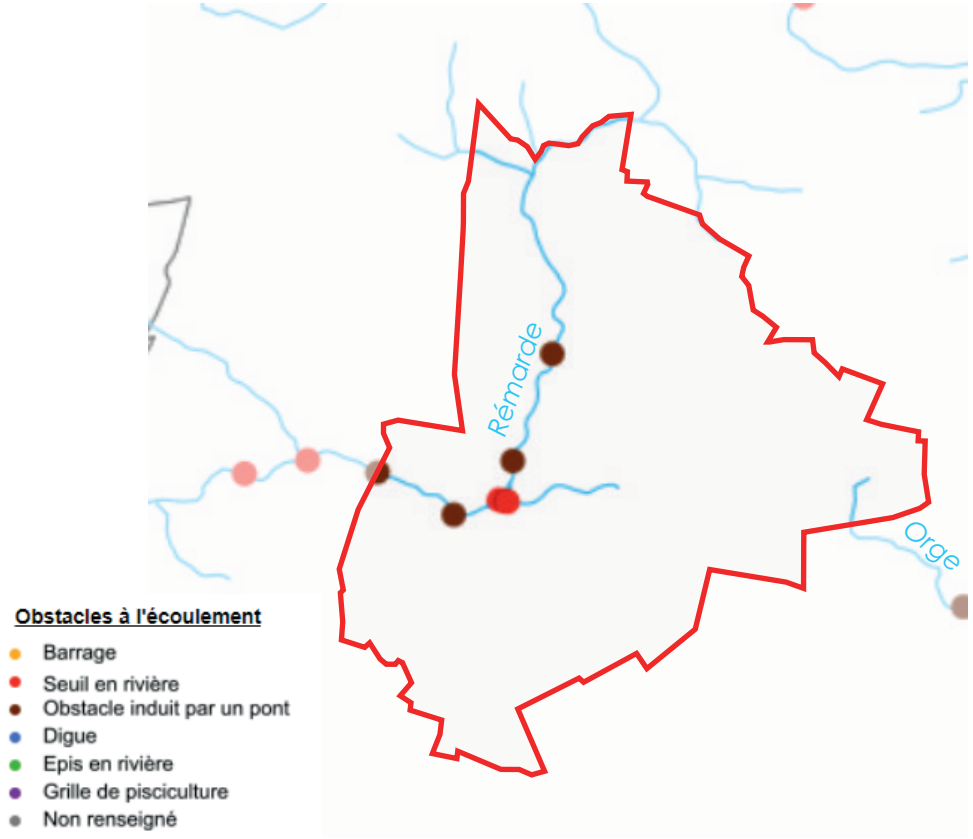
- ***L'Orge*** : l'état écologique de l'Orge en 2019, de sa source au confluent de la Rémarde, est mauvais. L'état biologique du cours d'eau est mauvais, mais l'état physico-chimique est bon. L'état chimique de l'Orge (avec ubiquistes) est également mauvais.

La mauvaise qualité de l'Orge est en partie liée à la présence de pesticides et à l'hydromorphologie du cours d'eau.

Source : https://geo.eau-seine-normandie.fr/

Les ubiquistes :
Ce sont des substances à caractère persistant, bioaccumulables et sont présentes dans les milieux aquatiques, à des concentrations supérieures aux normes de qualité environnementale. De ce fait, elles dégradent régulièrement l'état des masses d'eau et masquent les progrès accomplis par ailleurs.

Les obstacles à l'écoulement



Les seuils de rivières sont des obstacles à l'écoulement des eaux et à la circulation piscicole et sédimentaire. La continuité écologique de la Rémarde en est altérée.

Les zones humides

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle y existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (définition du code de l'environnement).

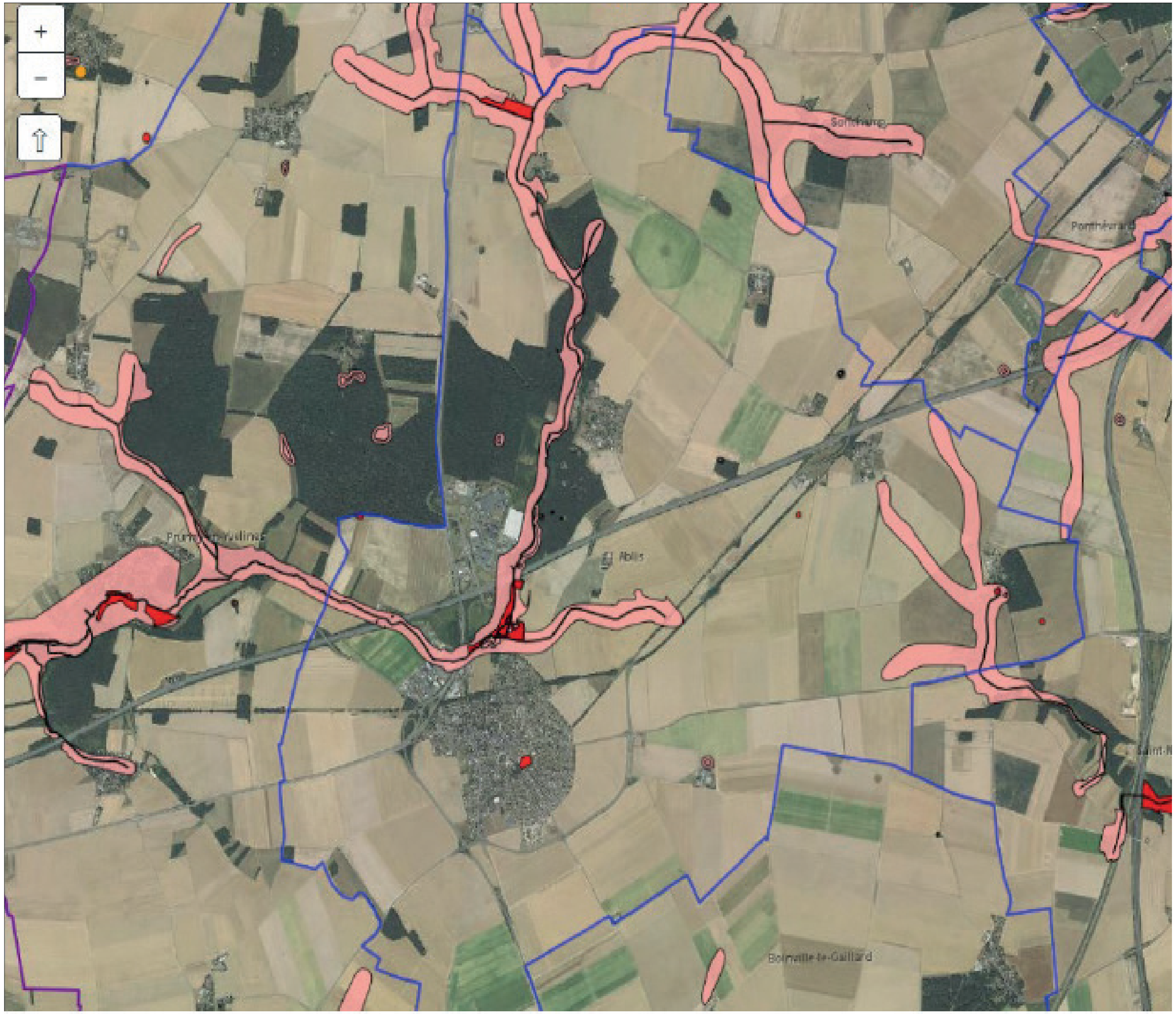
L'intérêt patrimonial de ces milieux est lié à la forte richesse biologique qu'ils referment. Ils constituent l'habitat de nombreuses espèces.

Les zones humides sont un écosystème à l'interface des milieux terrestres et aquatiques qui présentent de ce fait des caractéristiques chimiques, biologiques et physiques particulières, dont les fonctions sont nombreuses et les bénéfices multiples :
- **réservoirs de biodiversité** : habitats diversifiés, faune et flore spécifiques, forte productivité écologique
- **fonctions hydrauliques** : soutien d'étiage en été, rétention d'eau en hiver, régulation des crues, recharge des nappes
- **fonctions épuratrices** : dénitrification, rétention et élimination des micropolluants et des matières en suspension

Une carte représentant des enveloppes d'alerte de zones humides a été réalisée par la DRIEAT.

On retrouve les zones humides avérées en lieu et place des cours d'eau et plans d'eau (étangs, mares).
Les zones humides probables se situent principalement le long des cours d'eau.

Illustration : carte des zones humides potentielles (source : DRIEAT)



Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000) - DRIEAT

- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B:Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Source : Cartographie départementale des zones humides, DDT 78 (Direction Départementale des Territoires des Yvelines)

Les mares et étangs

Les mares constituent des espaces plus ordinaires qui n'en possèdent pas moins un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité. Chaque mare abrite en effet un écosystème propre et offre des conditions de vie adaptées à une très grande diversité d'espèces : plantes aquatiques ou amphibies, insectes aquatiques, amphibiens, etc. Les mares remplissent également des fonctions esthétiques, paysagères et culturelles. On peut les retrouver au milieu de forêts, à l'entrée de villages ou hameaux, à proximité de corps de ferme ou encore en périphérie de champs cultivés.

Plusieurs mares potentielles ont été prélocalisées par la DRIEAT, la présence effective de certaines mares reste à confirmer.

Mares potentielles d'Ablis



Source :

Plusieurs étangs sont recensés sur la commune. L'étang communal d'Ablis se trouve au bord du Perray, un second étang se trouve au cœur du village, rue de Boinville.
Ces milieux accueillent une grande diversité d'espèces et constituent un écosystème complet et complexe.

Étang d'Ablis



Mares Hameau du Provelu



Les forêts et boisements

La proximité du massif de Rambouillet a favorisé le maintien de remises forestières pour la chasse , petits bois de 100 à 200 m de côté, qui ponctuent en taches sombres les étendues céréalières.

Au nord du bourg s'étend le vallon du Perray entièrement boisé. Identifié comme un des principaux corridors écologiques du secteur, celui-ci est d'autant plus important qu'il est connecté à de nombreuses masses boisées relativement isolées.

Vallon du Perray



Les espaces cultivés

La grande plaine céréalière de la Beauce s'étend tout autour d'Ablis.
De nombreuses espèces sauvages sont associées à ces milieux et sont bien souvent en voie de disparition, car menacées par les pratiques intensives. Les espèces messicoles par exemple, comme les bleuets ou les nigelles, sont une flore inféodée aux bords de champs et aux milieux cultivés de façon extensive. Elles sont dépendantes des cultures, mais ne colonisent pas l'intérieur des champs et n'entrent pas en compétition avec la culture (source : MEEF, PNA Messicole). Elles vont par contre être perturbées par les traitements herbicides. Avec elles, c'est un cortège d'insectes utiles aux cultures qui disparaissent, leur présence assurant gîte et couvert pour de nombreuses espèces, comme des guêpes hyménoptères utiles contre les pucerons.

Parmi les espèces animales sauvages, les busards, utiles pour chasser les campagnols, sont directement liés aux zones de cultures où ils nidifient. Les oiseaux spécifiques (Outarde canepetière, Tarier des prés…) sont globalement en déclin.

Plaine céréalière d'Ablis



Espace à haute valeur écologique

Ablis ne possède pas de zone Natura 2000 ou de ZNIEFF. Toutefois, la forêt de Saint-Arnoult, toute proche, est identifiée comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistiue et Floristique de type II.

Espace Naturel Sensible

Un Espace Naturel Sensible (ENS) est un espace qui présente des fonctions écologiques ou paysagères remarquables ou menacées. La politique d'acquisition et de valorisation d'Espaces Naturels Sensibles répond à deux objectifs prioritaires, la préservation de ces espaces et leur aménagement pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. La création d'ENS est aussi un moyen de : - valoriser les paysages, - préserver la biodiversité et les milieux naturels, - développer les loisirs de nature, - éduquer à l'environnement.

Un espace naturel sensible est recensé sur la commune, il s'agit de l'ancienne voie ferrée.



Les trames vertes et bleues

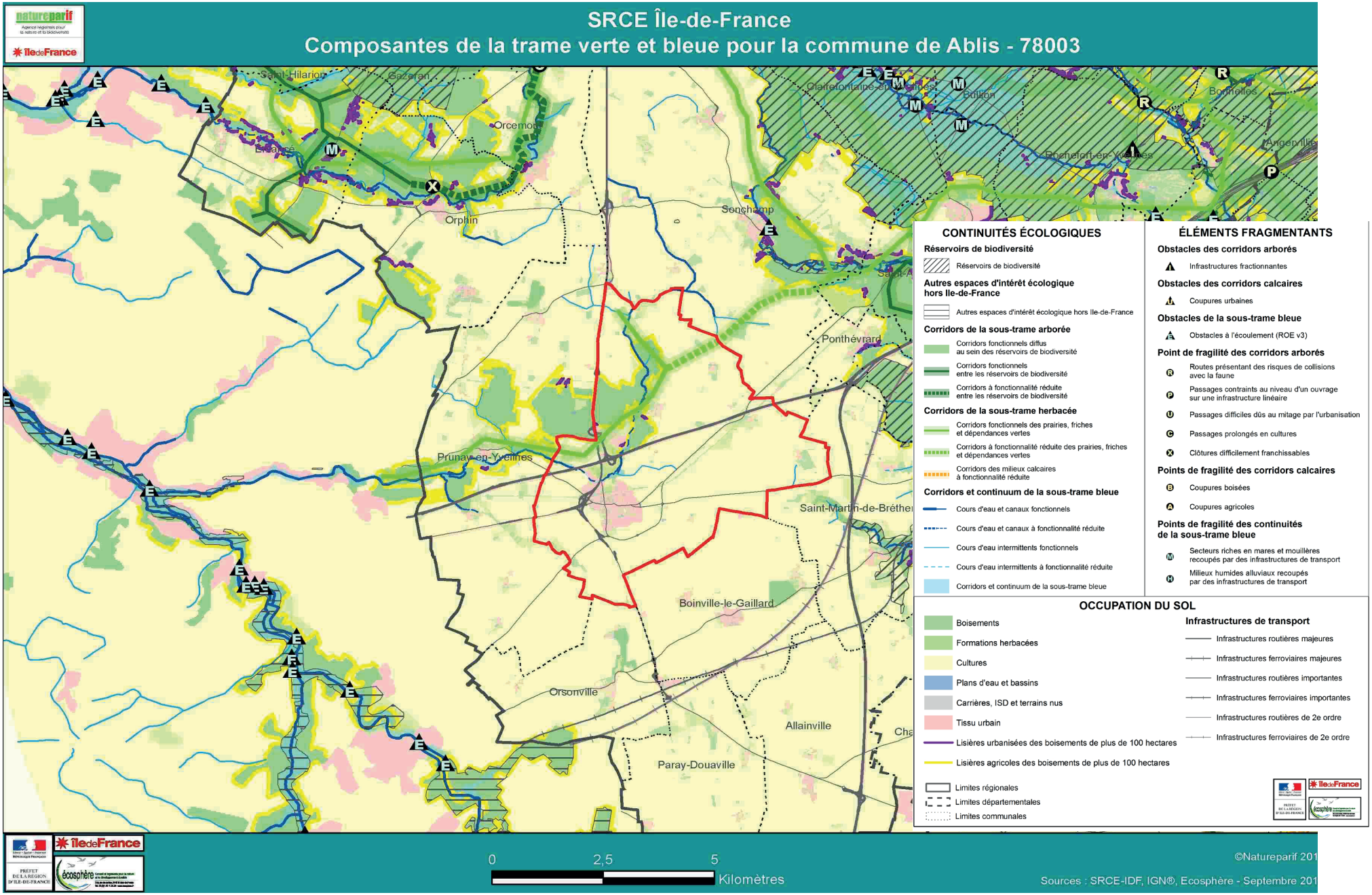
La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements.
La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

Composantes de la trame verte et bleue du SRCE pour la commune de : Ablis (78003)

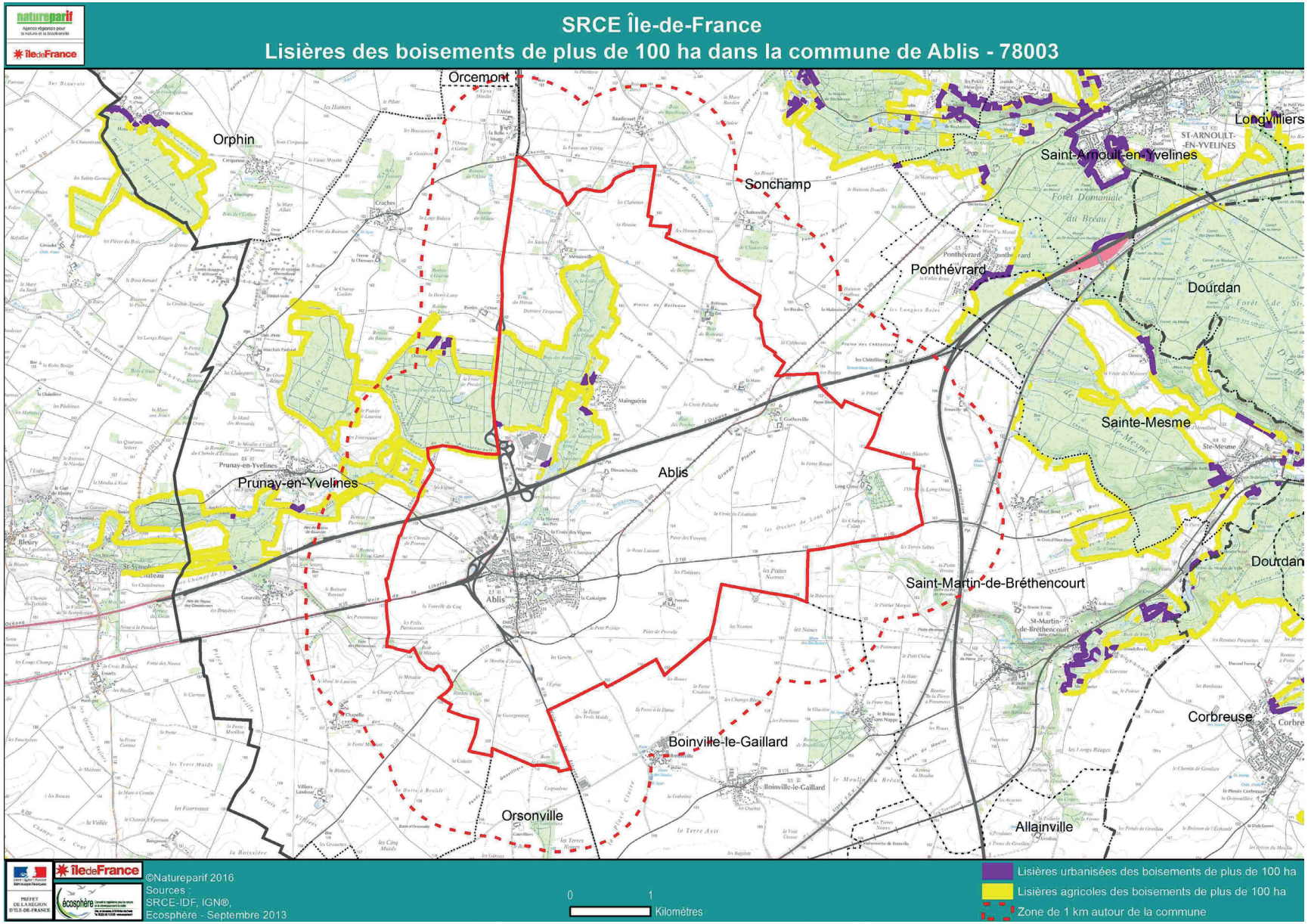
*Surface communale : **2618 ha** Surface de la zone de 1 km autour de la commune : **2798 ha** Nombre d'habitants : **3255** (Insee 2012)*

Réservoirs de biodiversité	Dans la commune
Réservoirs de biodiversité	--
Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France	*n/a*
Corridors de la sous-trame arborée	
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité	--
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité	--
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	--
Corridors de la sous-trame herbacée	
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes	**5,2 km**
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes	**1,3 km**
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	--
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	
Cours d'eau et canaux fonctionnels	**5,3 km**
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite	**2,5 km**
Cours d'eau intermittents fonctionnels	**3,5 km**
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite	**73 m**
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	**30,1 ha**
Lisières des boisements de plus de 100 ha	
Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha	**1 km**
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha	**11,8 km**
Obstacles des corridors arborés	

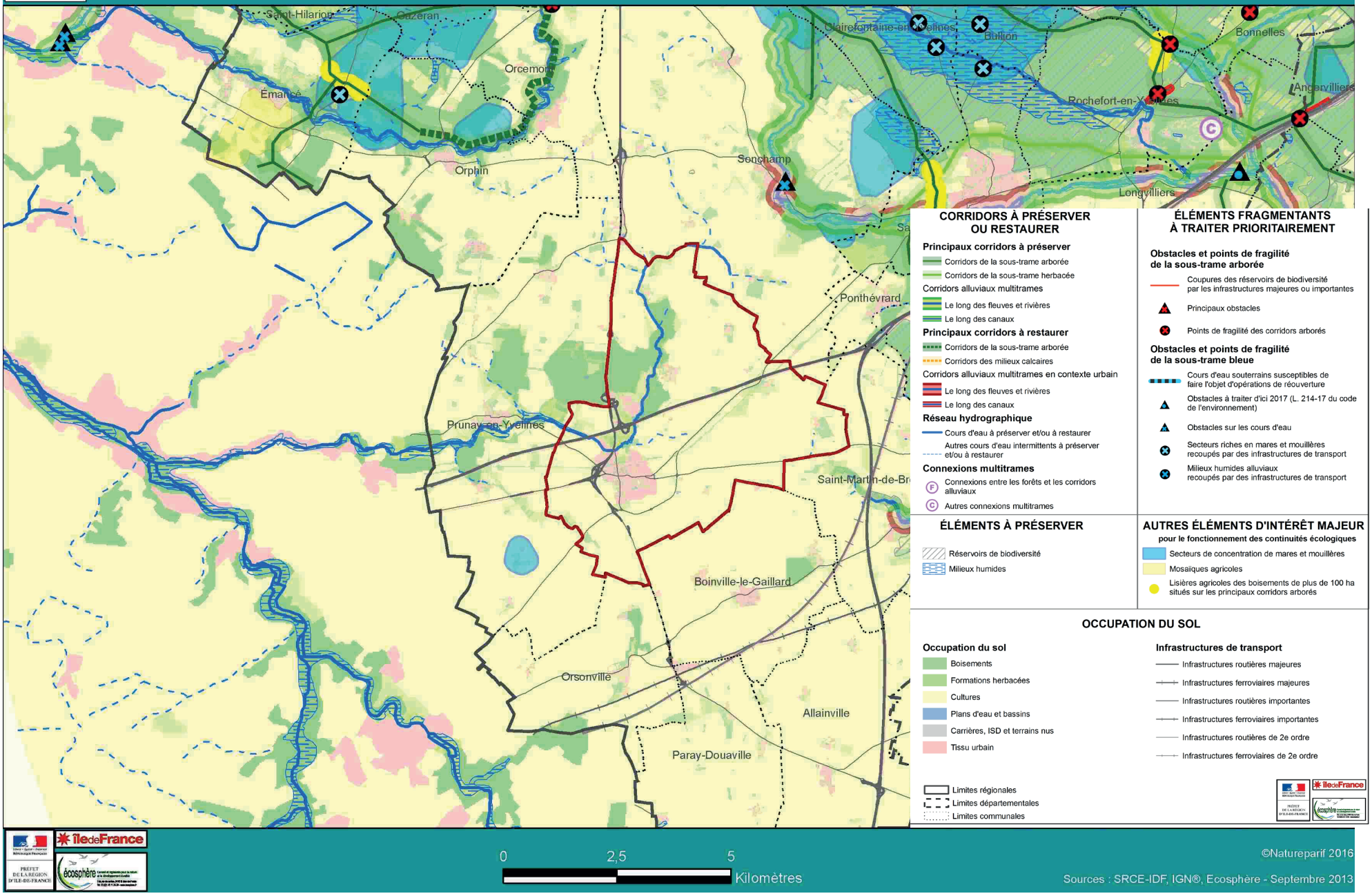
Source : SRCE-IDF


SRCE Île-de-France
Composantes de la trame verte et bleue pour la commune de Ablis - 78003
Saint-Hilarion
Gazeran
Orcemont
Orphin
Senlisse
Senonches
Bullion
Boinvilles
Rochefort-en-Yvelines
Angervilliers
Ponthévrard
Prunay-en-Yvelines
Saint-Martin-de-Bréthe
Boinville-le-Gaillard
Orsonville
Allainville
Paray-Douaville
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
Réservoirs de biodiversité
Réservoirs de biodiversité
Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France
Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France
Corridors de la sous-trame arborée
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité
Corridors de la sous-trame herbacée
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite
Corridors et continuum de la sous-trame bleue
Cours d'eau et canaux fonctionnels
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite
Cours d'eau intermittents fonctionnels
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite
Corridors et continuum de la sous-trame bleue
ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Obstacles des corridors arborés
Infrastructures fractionnantes
Obstacles des corridors calcaires
Coupures urbaines
Obstacles de la sous-trame bleue
Obstacles à l'écoulement (ROE v3)
Point de fragilité des corridors arborés
Routes présentant des risques de collisions avec la faune
Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire
Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation
Passages prolongés en cultures
Clôtures difficilement franchissables
Points de fragilité des corridors calcaires
Coupures boisées
Coupures agricoles
Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue
Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
OCCUPATION DU SOL
Boisements
Formations herbacées
Cultures
Plans d'eau et bassins
Carrières, ISD et terrains nus
Tissu urbain
Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares
Infrastructures de transport
Infrastructures routières majeures
Infrastructures ferroviaires majeures
Infrastructures routières importantes
Infrastructures ferroviaires importantes
Infrastructures routières de 2e ordre
Infrastructures ferroviaires de 2e ordre
Limites régionales
Limites départementales
Limites communales
0
2,5
5
Kilomètres
©Natureparif 201
Sources : SRCE-IDF, IGN®, Ecosphère - Septembre 201

Lisières des boisements



SRCE Île-de-France : Objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue pour la commune de Ablis - 78003



CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver
- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors alluviaux multitrames
- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Principaux corridors à restaurer
- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain
- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Réseau hydrographique
- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames
- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée
- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue
- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER
- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR
pour le fonctionnement des continuités écologiques
- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

OCCUPATION DU SOL

Occupation du sol
- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau et bassins
- Carrières, ISD et terrains nus
- Tissu urbain

Infrastructures de transport
- Infrastructures routières majeures
- Infrastructures ferroviaires majeures
- Infrastructures routières importantes
- Infrastructures ferroviaires importantes
- Infrastructures routières de 2e ordre
- Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

- Limites régionales
- Limites départementales
- Limites communales

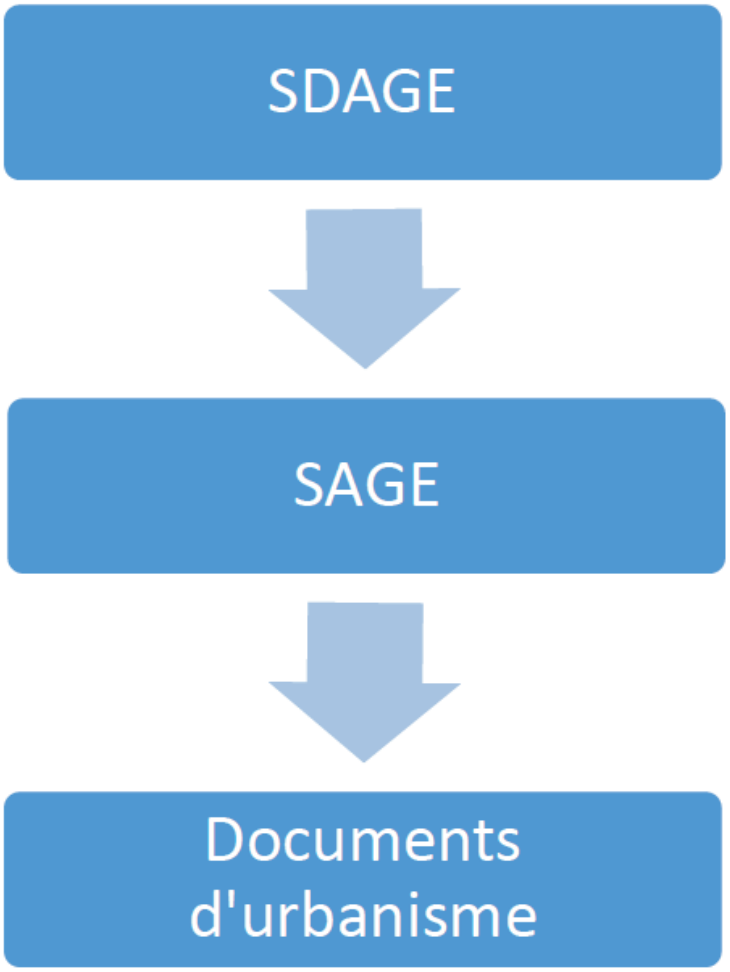
©Natureparif 2016

Sources : SRCE-IDF, IGN®, Ecosphère - Septembre 2013

1.3. Gestion des ressources naturelles

GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les documents-cadres



Compatibilité entre les plans et programmes

Le domaine de l'eau et des milieux aquatiques est très réglementé, de l'échelon européen à l'échelon local. Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sont des documents de planification qui fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs de bon état des eaux. Ils sont élaborés à l'échelle des six grands bassins-versants de France métropolitaine. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sont ensuite des déclinaisons locales des SDAGE. Ils visent à concilier les différents usages de l'eau et la protection des milieux aquatiques. Ils sont définis à l'échelle de plus petits bassins-versants. Il en existe 188 sur la France métropolitaine (hors Corse).
Les SAGE doivent être compatibles avec les SDAGE. Les documents d'urbanisme locaux doivent, eux, être compatibles avec le SAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie

La commune d'Ablis se situe sur le bassin versant Seine-Normandie. Le SDAGE Seine-Normandie va de la période 2022 à 2027. Les grandes orientations de ce document sont les suivantes :

- Réduire les pressions ponctuelles
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captage d'eau potable
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée

Le bassin-versant de la Seine est découpé en plusieurs sous-bassins. La Commune d'Ablis, où coule la Rémarde appartient au sous-bassin de la Seine-Aval, et se situe à la limite du sous-bassins «rivières d'Île-de-France».

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des eaux de la nappe de Beauce

La commune est incluse dans le SAGE des eaux de la nappe de Beauce, approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013. Les enjeux de ce document sont les suivants :

- La gestion quantitative de la ressource pour satisfaire tous les usages,
- La restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles,
- La protection des milieux naturels,
- La prévention et la gestion des risques de ruissellement et d'inondation.

Selon Géo-Seine-Normandie, le portail de la gestion de l'eau, l'état écologique de la Rémarde en 2019 est mauvais, tout comme l'état chimique.

Les zones vulnérables

Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.
Selon l'arrêté de désignation des zones vulnérables du bassin Seine-Normandie 2021, la commune d'Ablis est entièrement classée en zone vulnérable.
Source : https://sigessn.brgm.fr/

La Directive Nitrates (Directive européenne de 1991) a pour objectif de protéger les eaux des pollutions provoquées par les nitrates d'origine agricole. Pour cela, elle impose la mise en œuvre de moyens visant à réduire ces apports de polluants : programme de surveillance, zonage et plans d'action. Le classement en zone vulnérable vise notamment la protection de la ressource en eau en vue de la production d'eau potable et la lutte contre l'eutrophisation. Les zones vulnérables sont définies sur la base de résultats de campagnes de surveillance de la teneur en nitrates des eaux superficielles et souterraines. Ces zones sont révisées tous les quatre ans. Les zones vulnérables sont des territoires où les normes européennes de concentration en nitrates dans les eaux superficielles sont dépassées (> 50 mg/L) ou menacent de l'être (> 40 mg/L et en augmentation). Un programme d'action spécifique est alors mis en place sur ces zones :

- fertilisation équilibrée : tenue d'un cahier de fertilisation, document d'enregistrement du plan de fumure prévisionnel azote et des quantités d'azote réellement apportées sur chaque îlot cultural
- calendrier réglementaire des épandages de fertilisant
- gestion adaptée des terres : distances limites d'épandage près des zones sensibles, mise en place de dispositifs végétalisés (bandes enherbées, haies, etc.) le long des cours d'eau, limitations de l'épandage en fonction des caractéristiques du sol, interdiction de drainer et de retourner les prairies), quantité maximale d'azote contenue dans les effluents d'élevage épandu fixé à 170 kg/ha de SAU épandable.

Ablis est donc concernée par le programme d'actions régional nitrates francilien (actuellement en révision) qui a des exigences en termes de :

- gestion de la fertilisation azotée
- de stockage et épandage des effluents d'élevage,
- plan prévisionnel de fumure et de cahier d'enregistrement
- gestion de la couverture végétale des sols au cours des périodes pluvieuses

Les zones sensibles

L'assainissement collectif

Les zones sensibles à la pollution sont différentes des zones vulnérables aux nitrates dans le sens où leur pollution n'est pas d'origine agricole, mais urbaine. Les masses d'eau peuvent dans ce cas être sujettes à de l'eutrophisation et ont des rejets de phosphore et d'azote qui doivent être réduits. Elles sont définies par la Directive européenne de 1991 relative au traitement des Eaux Résiduaires Urbaines (dite Directive ERU). Cette Directive (qui fait aujourd'hui l'objet d'une révision) impose à chaque État la collecte et le traitement des eaux usées des communes selon leur taille et la sensibilité du milieu dans lequel les eaux sont rejetées. Les zones sensibles à l'eutrophisation sont des zones où les grosses stations urbaines (de plus de 10 000 Equivalents Habitants, EH) sont soumises à un traitement plus rigoureux de l'azote et du phosphore. L'ensemble du bassin-versant Seine-Normandie est désigné en zone sensible.

Ablis possède 2 stations d'épuration pour une population totale de 3 490 habitants (recensement 2020) :

- la station de Ablis les vignes, d'une capacité nominale de 6 750 EH, dont la charge maximale en entrée est de 2 480 EH ;
- la station de Ablis Mainguerin d'une capacité nominale de 200EH, dont la charge maximale en entrée est de 58EH.

La gestion de l'assainissement collectif

Le syndicat de l'eau et de l'assainissement du Sud Yvelines (SEASY) assure la compétence assainissement collectif pour la commune d'Ablis. Au titre de sa compétence Assainissement, le Seasy assure la gestion de l'assainissement collectif, l'exploitation des réseaux de collecte et de transport des eaux usées, ainsi que l'exploitation des stations d'épuration des eaux usées. Le service est en régie directe, c'est-à-dire qu'il fonctionne grâce à du personnel propre et non par délégation de ce rôle à une entreprise privée.

L'assainissement non collectif

En milieu rural, l'assainissement collectif n'est pas toujours majoritaire et il faut également prendre en compte l'assainissement individuel, ou non collectif. L'assainissement non collectif désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques.
Depuis le 1er janvier 2006, les collectivités ont pour obligation d'organiser un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) chargé de contrôler les installations autonomes.
Rambouillet Territoires assure ce service auprès de toutes les communes del'agglomération.

L'eau potable

L'eau prélevée est d'origine souterraine. Le réseau est alimenté par 3 installation(s) de traitement, dont 1 à l'amont immédiat du réseau, BRETONVILLE SORTIE RESERVOIR TTP, qui traitent l'eau provenant de 5 captage(s).

La qualité de l'eau potable

Le ministère en charge de la santé fait analyser les eaux destinées à la consommation humaine par des prélèvements dans les réseaux. Suite aux relevés réalisés en 2021, l'Agence Régionale de Santé a conclu que la qualité de l'eau distribuée à Ablis a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés, à l'exception du sélénium pour lequel des dépassements de la limite de qualité ont été mis en évidence sans entrainer de restriction de consommation. Ainsi, l'indicateur global de qualité indique une eau de bonne qualité.

Source : https://solidarites-sante.gouv.fr/

La gestion de l'eau potable

Le syndicat de l'eau et de l'assainissement du Sud Yvelines (SEASY) assure la compétence eau potable pour la commune d'Ablis. Au titre de sa compétence Eau, le Seasy assure la production, le traitement et la distribution de l'Eau potable.
Le service est en régie directe, c'est-à-dire qu'il fonctionne grâce à du personnel propre et non par délégation de ce rôle à une entreprise privée.

ÉNERGIES

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

L'intercommunalité Rambouillet Territoire a adopté son PCAET le 21 mars 2022. Les objectifs de ce document sont les suivants :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Adapter le territoire aux effets du changement climatique
- Réduire les polluants atmosphériques
- Mettre en place une sobriété énergétique

Les consommations d'énergies

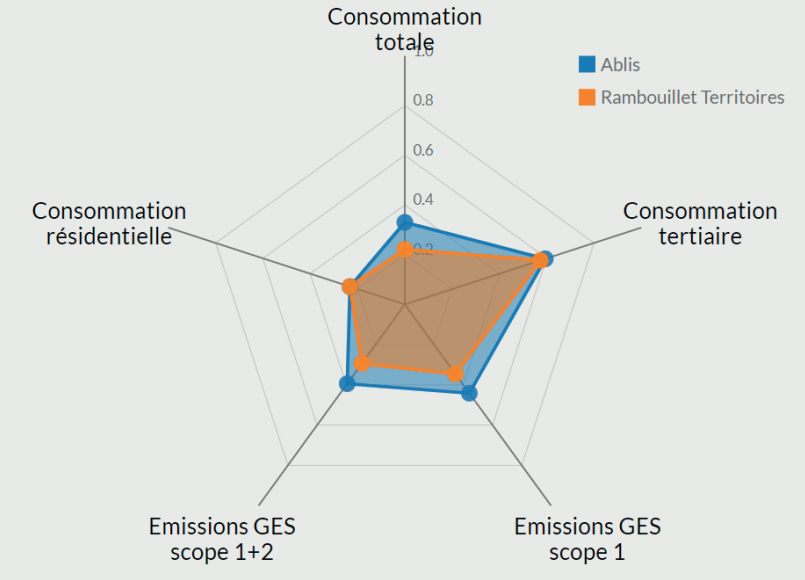
La région Île-de-France a bénéficié d'une analyse complète de ses consommations énergétiques à différentes échelles : communale, intercommunale, départementale et régionale. Tous les secteurs d'activités ont pour cela été pris en compte : agriculture, industrie, résidentielle, tertiaire et transports. Toutes les énergies ont également été analysées : produits pétroliers, gaz naturel, électricité, bois-énergie et autres énergies renouvelables.

La carte ci-contre représente les différentes consommations énergétiques et émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) d'Ablis et de Rambouillet Territoires.
En 2019, la consommation énergétique d'Ablis est estimée à 137 670 MWh (non corrigée des variations climatiques).
Source : ENERGIF, base de données du ROSE

On constate qu'en termes de consommations et d'émissions, Ablis est au-dessus de la moyenne de Rambouillet Territoires. En effet, selon Airparif, Ablis fait partie des communes les plus consommatrices d'énergies de Rambouillet Territoires.

Comparaisons territoriales

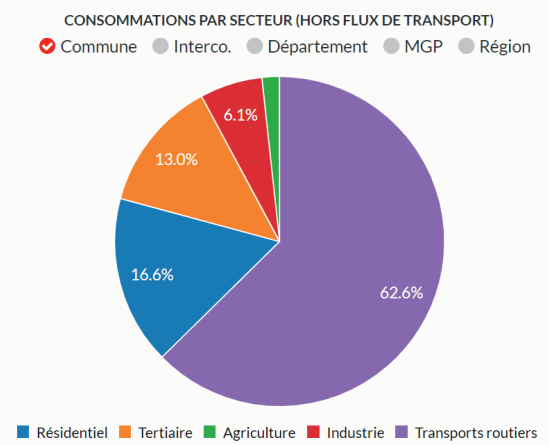
Pour chaque chiffre clé du radar ci-dessous, les valeurs 2019 de la commune d'Ablis et de son intercommunalité, Rambouillet Territoires, sont positionnées sur un axe de performance : plus on se rapproche du centre du radar, plus la performance est bonne pour l'indicateur considéré par rapport à l'échantillon francilien.



- Consommation totale = consommation énergétique rapportée à la population + emplois
- Consommation résidentielle = consommation énergétique du secteur résidentiel par logement
- Consommation tertiaire = consommation énergétique du secteur tertiaire par emploi tertiaire
- Emissions GES scope 1+2 = émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) et indirectes liées à la consommation d'énergie (scope 2) rapportées à la population + emplois
- Emissions GES scope 1 = émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) rapportées à la population + emplois

Source : ENERGIF, base de données du ROSE

Consommations énergétiques finales par secteur d'activité (GWh)



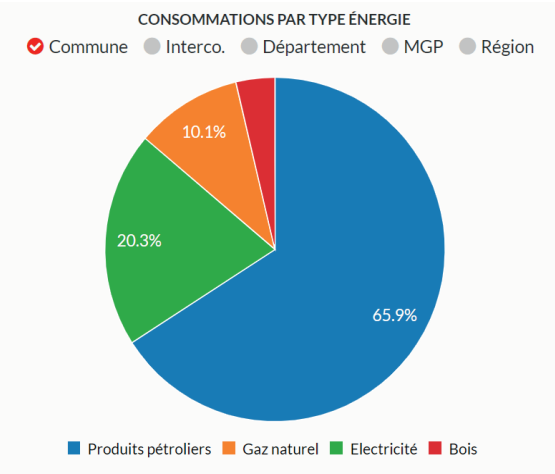
À Ablis, en 2019, les transports et les logements représentaient près de 80% des consommations énergétiques totales.

Les transports routiers consomment plus d'énergie que les autres secteurs réunis. Plus de 80% résultent des véhicules en transit via l'A11 la RN10 et des véhicules des résidents.

Pour les logements, 60% des consommations énergétiques sont liées au chauffage. Les logements construits entre 1971 et 2005 sont les plus consommateurs d'énergies.

Source : ENERGIF, base de données du ROSE; PCAET Rambouillet Terrioires

Consommations énergétiques finales par type d'énergie (GWh)



Les produits pétroliers sont la typologie d'énergie la plus utilisée dans la commune. Les énergies fossiles (produits pétroliers, gaz) couvrent les 3/4 des besoins.

Ablis produit peu d'énergie renouvelable. En 2020, la commune comptait 30 installations solaires photovoltaïques qui ont permis de produire 231 MWh.

Source : ENERGIF, base de données du ROSE; PCAET Rambouillet Terrioires

LA QUALITÉ DE L'AIR ET L'EFFET DE SERRE

La qualité de l'air a des répercussions principalement sur notre santé et sur l'environnement.

Les principaux polluants atmosphériques sont :

- **Le dioxyde de soufre** (SO2) : Le dioxyde de soufre provient principalement de la combustion des combustibles fossiles. Ce polluant gazeux est ainsi rejeté par de multiples petites sources (installations de chauffage domestique, véhicules à moteur diesel, …) et par des sources ponctuelles plus importantes (centrales de production électrique ou de vapeur, chaufferies urbaines, …). Une plus faible part (15%) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon ainsi que du fuel ;
- **Les oxydes d'azote** (NOx) : les oxydes d'azote proviennent essentiellement de procédés fonctionnant à haute température. Dans l'industrie, il s'agit des installations de combustion pour tout type de combustibles (combustibles liquides fossiles, charbon, gaz naturel, biomasses, gaz de procédés...) et de procédés industriels (fabrication de verre, métaux, ciment...).
- Les principales **sources d'émission de NOx** sont : le transport routier (notamment les poids lourds) et les secteurs de l'industrie et de la production d'énergie.
- **Les particules** (PM10 et PM2,5) : ce sont des polluants complexes différenciés par leur diamètre, inférieur à 10 micromètres pour les PM10 et inférieur à 2,5 micromètres pour les PM2,5. Leur toxicité est liée à leur nature chimique et à leur taille. Les plus fines sont les plus dangereuses pour la santé, car elles pénètrent facilement et durablement dans l'organisme. Ces particules sont émises principalement par la circulation automobile (moteurs diesel en particulier), l'industrie et le chauffage urbain.
- **Le monoxyde de carbone** (CO) : Gaz inodore, incolore et inflammable, le monoxyde de carbone CO se forme lors de la combustion incomplète de matières organiques (gaz, charbon, fioul ou bois, carburants). La source principale est le trafic automobile.
- **L'ozone** (O3) : L'ozone naturellement présent dans la stratosphère (de 10 à 50 km du sol) constitue la couche d'ozone. Formé à partir de l'oxygène de l'air, ce « bon » ozone nous protège des rayons ultraviolets. Il se distingue du « mauvais » ozone, formé dans la troposphère (du sol jusqu'à 10 km d'altitude) à partir de polluants gazeux (oxydes d'azote,

composés organiques volatils…) sous l'effet du rayonnement solaire. Cet ozone est donc un polluant secondaire. Cet ozone est l'un des principaux gaz à effet de serre. Il a des effets nocifs sur la santé et les écosystèmes.

- **Les composés organiques volatils** (COV) : Les composés organiques sont le butane, le toluène, l'éthanol (alcool à 90°), l'acétone et le benzène que l'on retrouve dans l'industrie, le plus souvent sous la forme de solvants organiques (par exemple, dans les peintures ou les encres).
- **Le plomb** (Pb) : Le plomb est un élément chimique qui peut être présent sous forme de carbonates, de phosphates, mais surtout de sulfure. Les activités humaines entraînant la formation d'aérosols plombifères constituent, actuellement, la principale source de plomb dans l'hydrosphère.
- **Les polluants organiques persistants** (POP) dont les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP).
- **Les métaux lourds** : plomb, mercure, cadmium, nickel…
- **Les polluants biologiques** : légionnelles, pollens, moisissures.

l'OMS a défini les valeurs au-delà desquelles la santé est altérée par la pollution atmosphérique. Ces valeurs sont, en moyenne annuelle :

Polluant	Durée retenue pour le calcul des moyennes	Seuils de référence OMS 2005 (ref) Concentrations	Seuils de référence OMS 2021 (ref) Concentrations
$PM_{2.5}$ (µg/m³)	Année	10	5
	24 heures [a]	25	15
PM_{10} (µg/m³)	Année	20	15
	24 heures [a]	50	45
NO_2 (µg/m³)	Année	40	10
	24 heures [a]	--	25
O_3 (µg/m³)	Pic saisonnier [b]	--	60
	8 heures [a]	100	100
SO_2 (µg/m³)	24 heures [a]	20	40
CO (mg/m³)	24 heures [a]	--	4

Source : https://www.santepubliquefrance.fr/

Les émissions de GES de la commune d'Ablis : CO_2, CH_4,N_2O et gaz fluorés ($ktCO_2eq$)

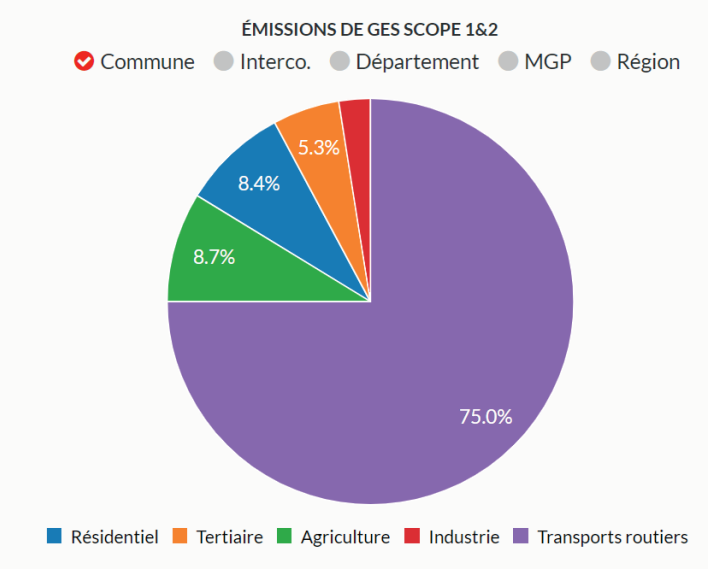
La qualité de l'air en Île-de-France fait l'objet d'un suivi régulier, par l'observatoire de la qualité de l'air en Île-de-France, Airparif. Cet organisme fournit des données sur les émissions de Gaz à Effet de Serres et de Polluants atmosphériques.

En 2018, la commune d'Ablis émettait entre 1 et 3 kTonnes/Km²

Source : https://www.airparif.asso.fr/surveiller-la-pollution/les-emissions

Émissions de GES SCOPE 1 et 2

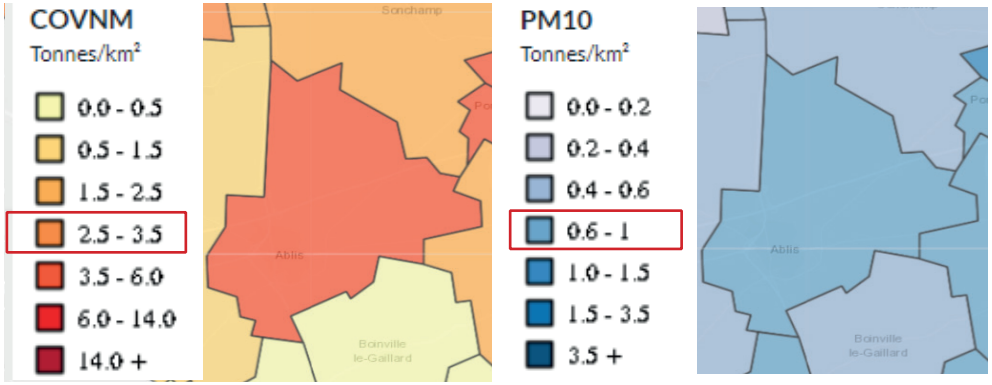
Émissions de GES SCOPE 1+2:
émissions de gaz à effet de serre directes (1) et indirectes (2) rapportées à la population + emplois.

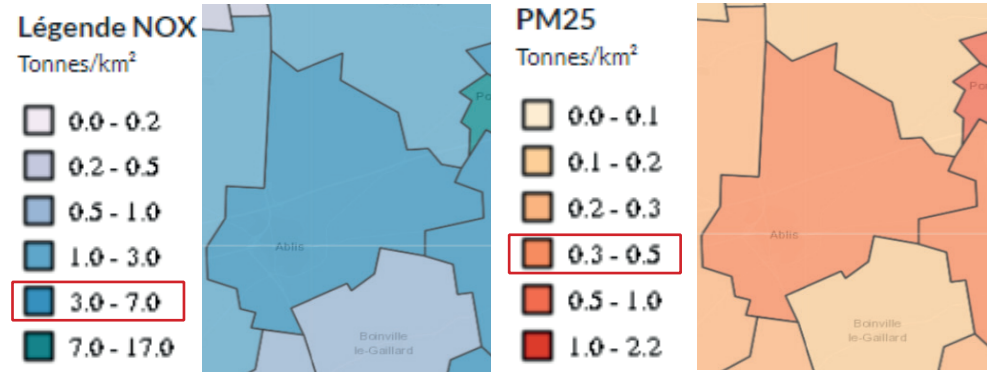


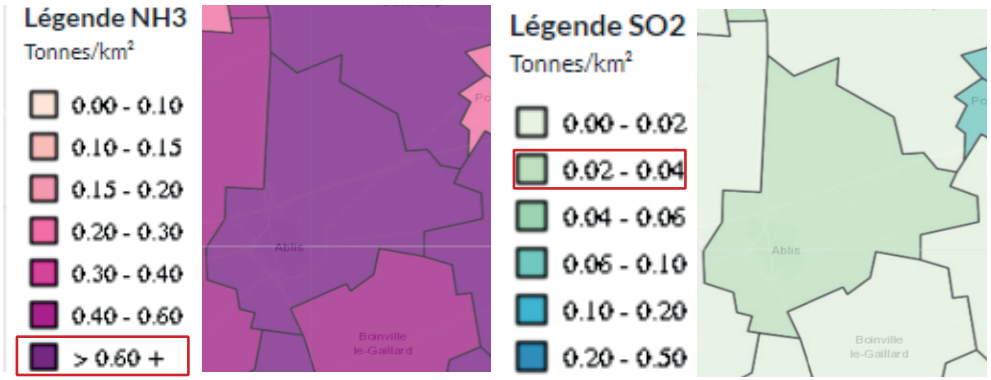
À Ablis, les émissions de GES directes et indirectes sont principalement liées aux transports routiers, en raison de l'autouroute A11 et de la RN10 qui traverse la commune. Après le transit routier, on trouve dans l'ordre décroissant: l'agriculture, le résidentiel, le tertiaire et l'industrie.

Les émissions de polluants atmosphériques

Polluants atmosphériques émis par la commune d'Ablis au sein de Rambouillet Territoire





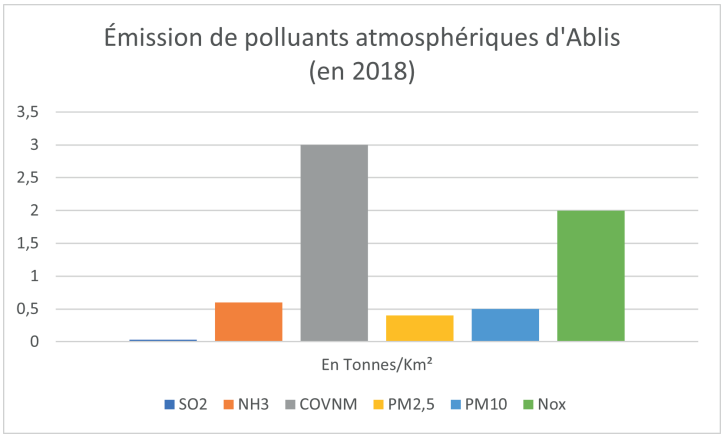


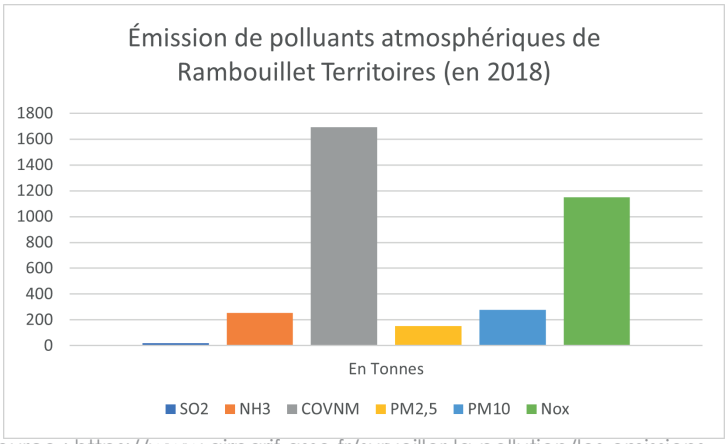
En 2018, la commune d'Ablis a été particulièrement émettrice de COVNM, provenant principalement d'émissions naturelles.

Les NOx en grande quantité sur la commune sont majoritairement émis par le transport routier, en raison de la présence de l'autoroute A11 et de différentes voies nationales et départementales.

En raison d'une activité agricole largement développée sur le territoire, la commune fait partie des communes les plus émettrices de NH3 comparé à la situation intercommunale.

Globalement, la quantité de polluants atmosphériques émis par la commune d'Ablis est proportionnelle aux émissions de Rambouillet Territoires, et ne dépasse pas les moyennes admises.





Source : https://www.airparif.asso.fr/surveiller-la-pollution/les-emissions

1.4. Les risques

LES RISQUES NATURELS

Risques inondation et mouvement de terrain

La commune est soumise au risque inondation et au risque de mouvement de terrain. Dans ce cadre, un Plan de Prévention des Risques a été élaboré (ci-contre).

Un périmètre de risque d'inondation a été identifié à l'Ouest de la commune, au niveau du cours d'eau La Rémarde/Le Perray. L'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 pris au titre de l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme vaut PPRi aujourd'hui.

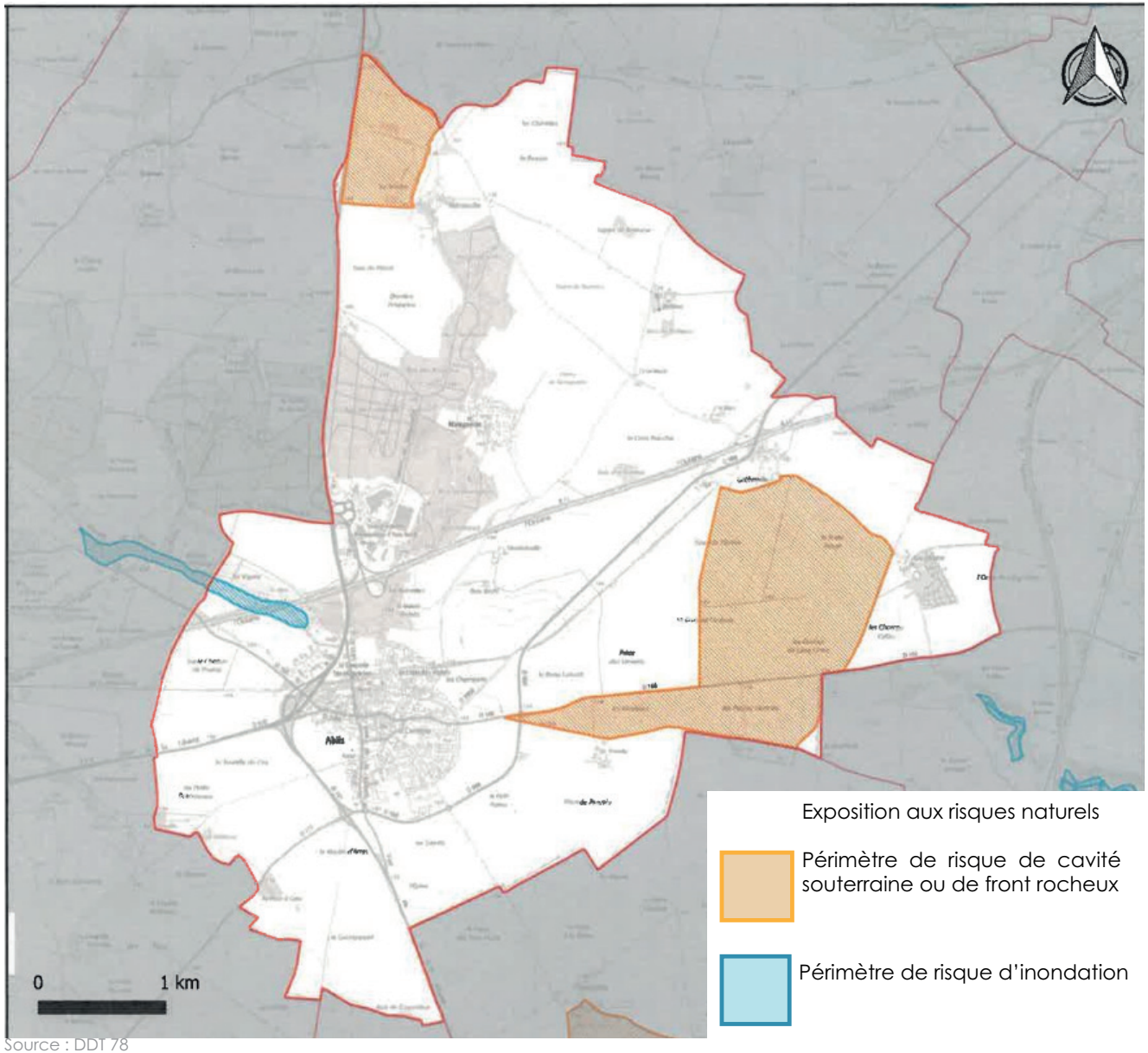
Les cavités souterraines

La dégradation subite d'une cavité par affaissement ou effondrement peut mettre en danger les constructions et les habitants.
2 périmètres de risques de cavités souterraines ont été identifiés au Nord et à l'Est de la commune.
L'arrêté préfectoral n° 86-400 du 05 août 1986 portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines, pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme, vaut PPRN depuis la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite Loi Barnier).

Les arrêtés de catastrophe naturelle

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. Ils sont recensés dans le tableau ci-après :

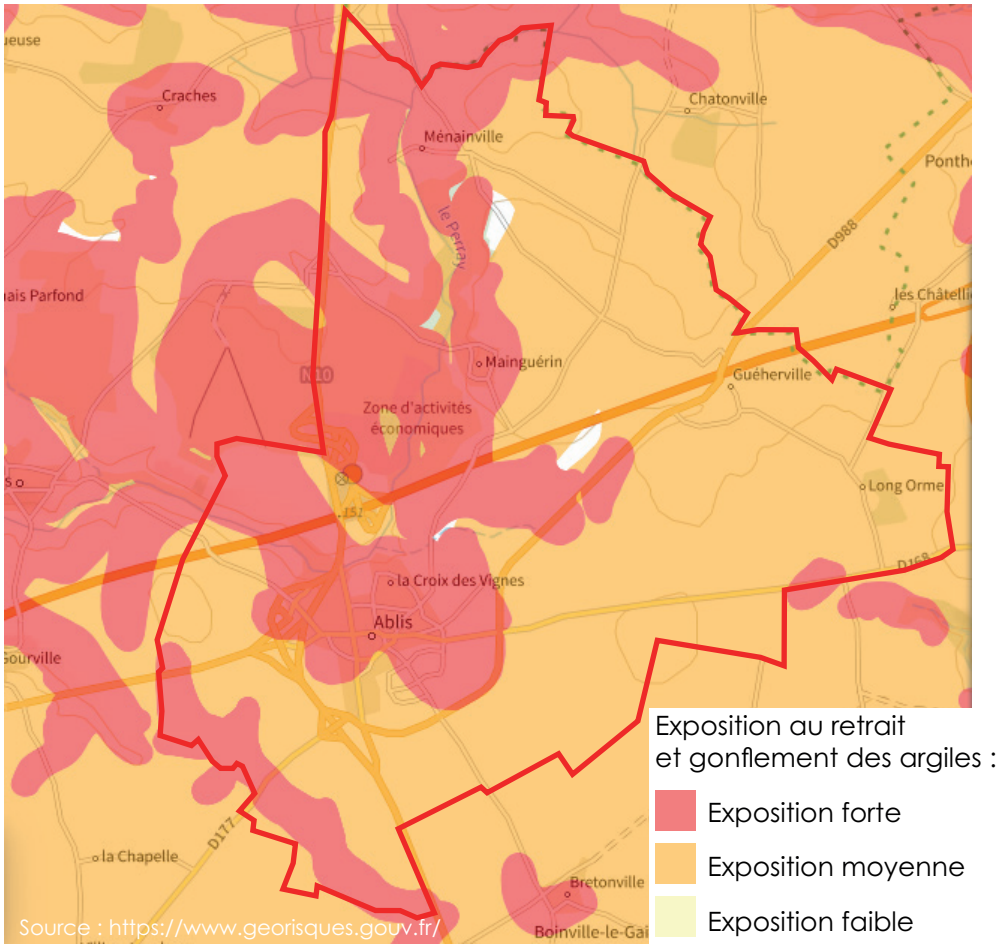
TYPE DE CATASTROPHE	ARRÊTÉ du
Mouvement de terrain	30/12/1999
Inondations et/ou Coulées de boues	12/08/2016
	30/12/1999
	01/12/1983



Source : DDT 78

Retrait-gonflement des argiles

Le retrait par assèchement des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface des sols (tassements différentiels). Il peut être suivi de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales. Ces aléas entraînent des problèmes sur les constructions.
La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles réalisée par le BRGM, établie de manière préventive, permet d'évaluer la probabilité de retrait-gonflement des sols et donc celle de sinistre. La présence de l'aléa n'empêche pas la construction. Elle invite cependant à la réalisation d'études géotechniques plus poussées sur les terrains concernés avant construction.
La commune est concernée par cet aléa qui va de moyen à fort selon les zones.

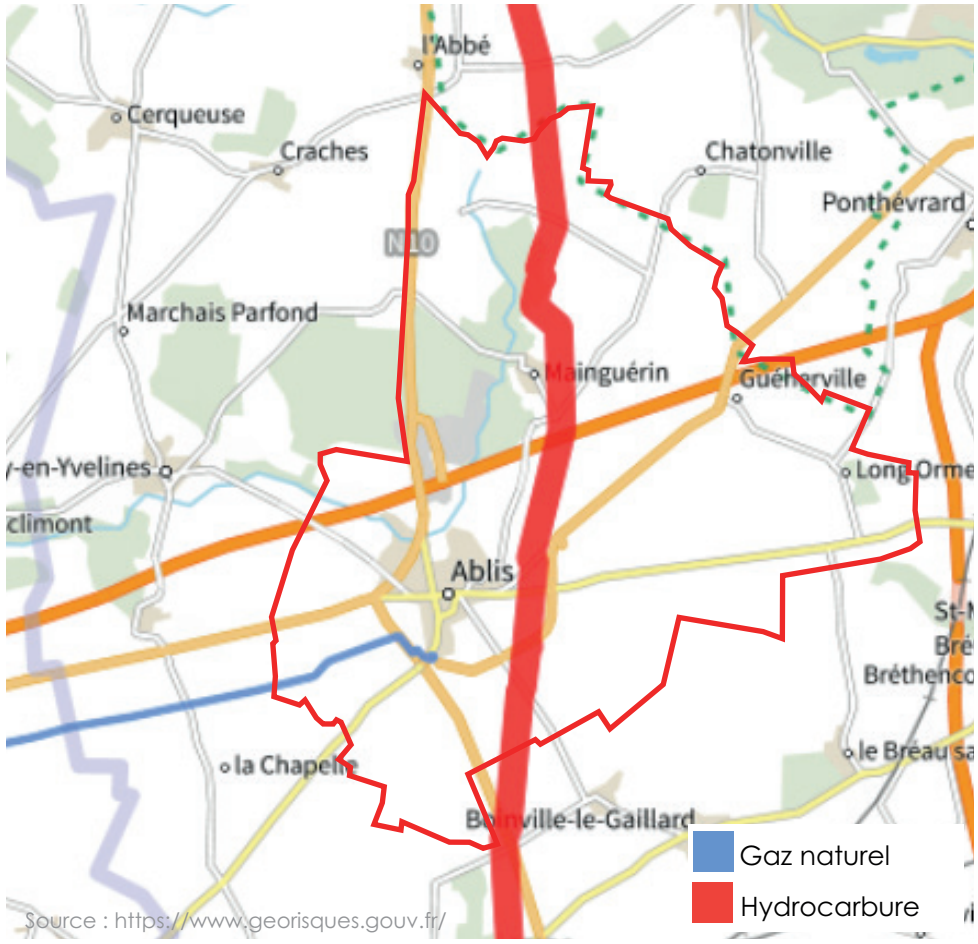


LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Canalisations de transport de matières dangereuses

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 autoroutes A10 et A11.

Des réseaux de gaz et d'hydrocarbures traversent la commune



1.5. Les nuisances

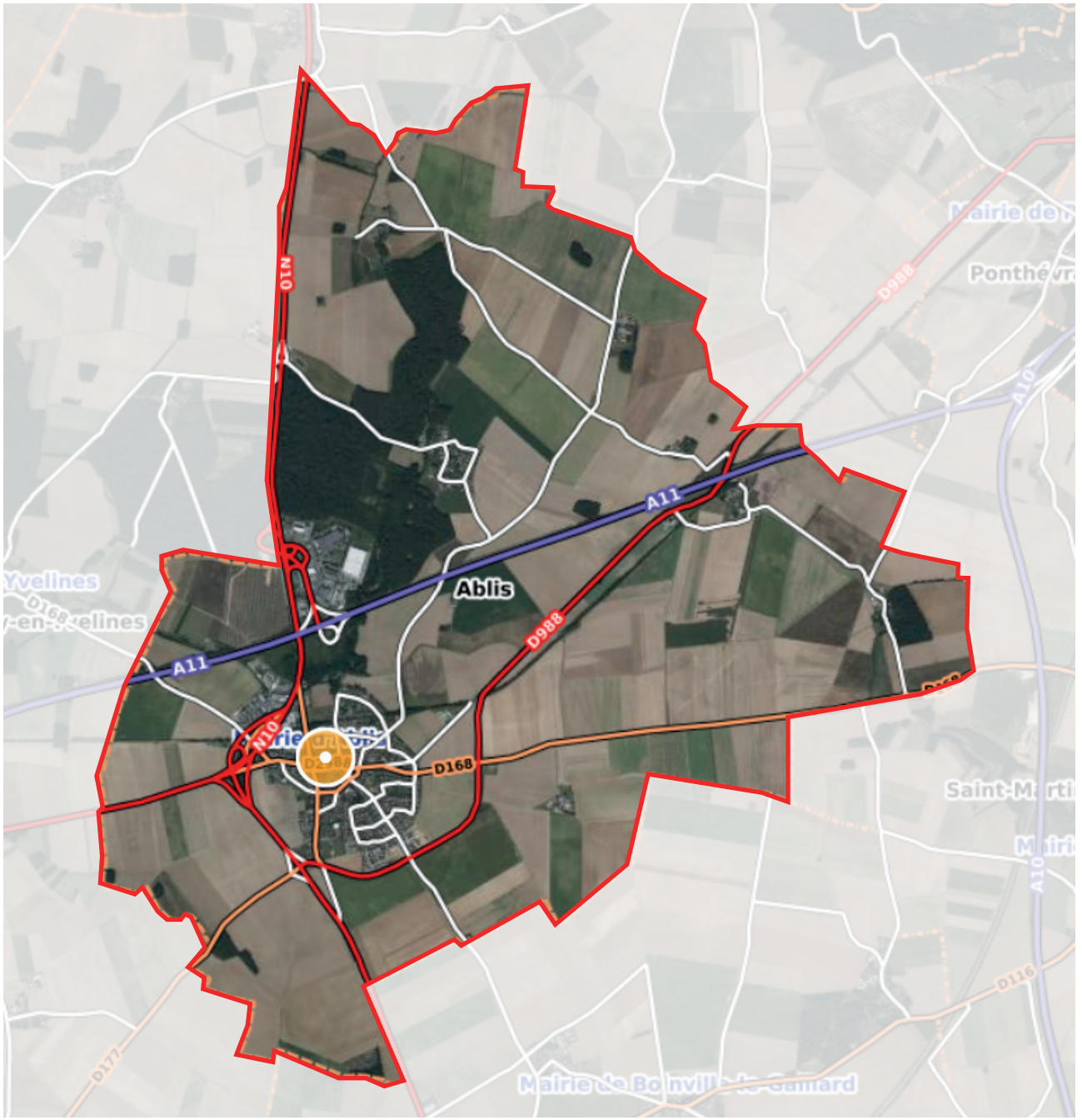
NUISANCES SONORES LIÉES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

Sur le territoire, les nuisances sonores sont majoritairement dues aux transports routiers (la voie ferroviaire n'est plus utilisée). La préfecture des Yvelines classe les infrastructures de transports en fonction de leur niveau sonore selon le tableau suivant :

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	71 < L < 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L < 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L < 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

- 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**

Source : https://www.yvelines.gouv.fr/



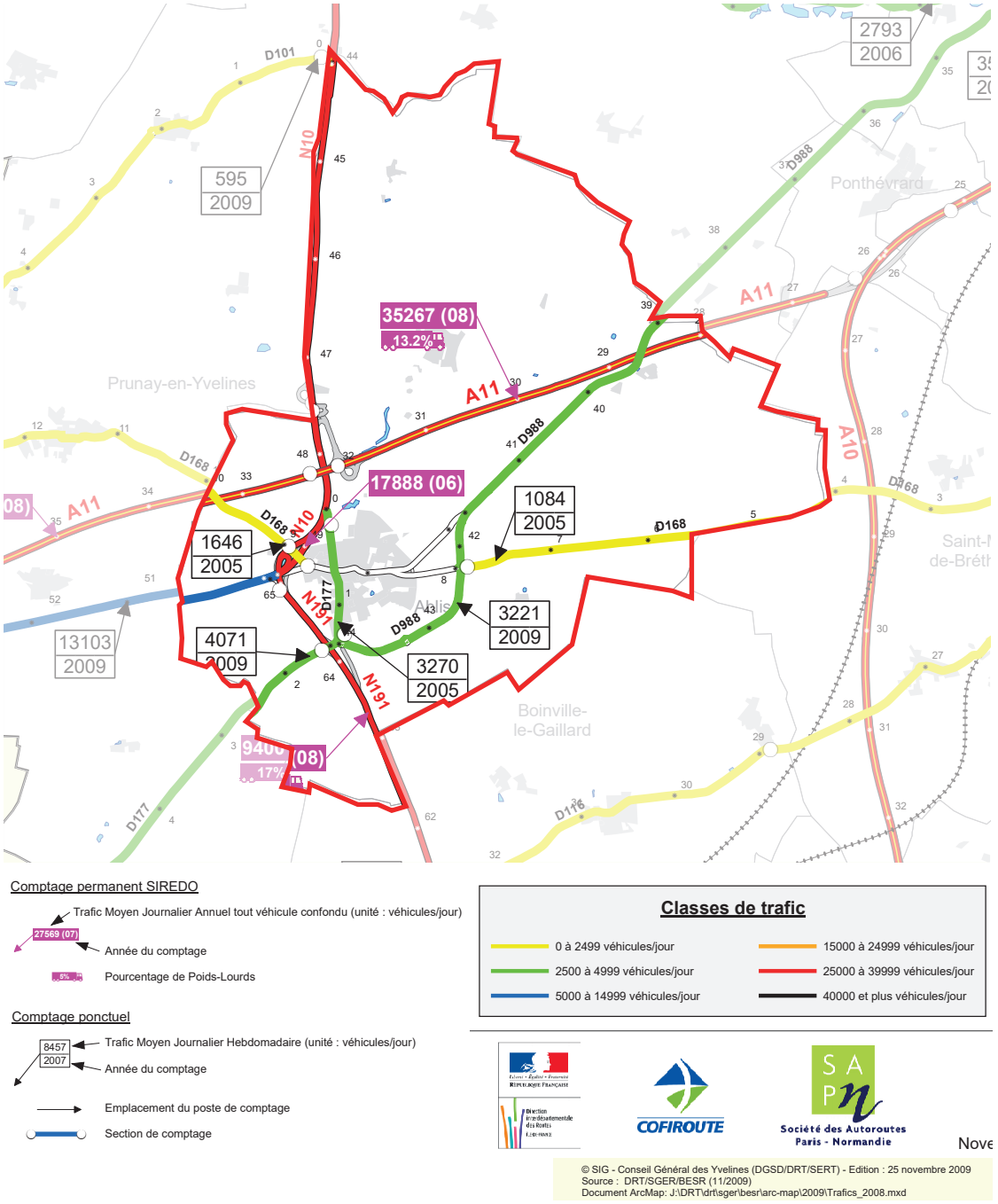
Les voies structurantes

La commune est traversée par un réseau routier départemental et national important :

- La RD168
- La RD 177
- La RD 910
- La RD 988
- La RN 10
- La RN 191
- L'A 11

Route départementale		Infos comptage
N°	Section	TMJ (véhi/j)
RD 910	R.D910 à R.N 10	13 103
RD 177	R.D 177 à R.N 191	4 071
RD 177	R.N 191 à R.N 10	3 270
RD 988	R.N 191 à A 11	3 221
RD 168	R.D 988 à A 10	1 084
RD 168	R.D 168 à R.N 10	1 646
Route Nationale		**Infos comptage**
RN 10	R.D 168 à R.D 101	17 888
RN 191	R.N 191 à R.D 177	9 400
A 11	Sortie d'autoroute Ablis à échangeur de Ponthévrard	35 267

Les trafics sur les réseaux routiers national et départemental (2009)

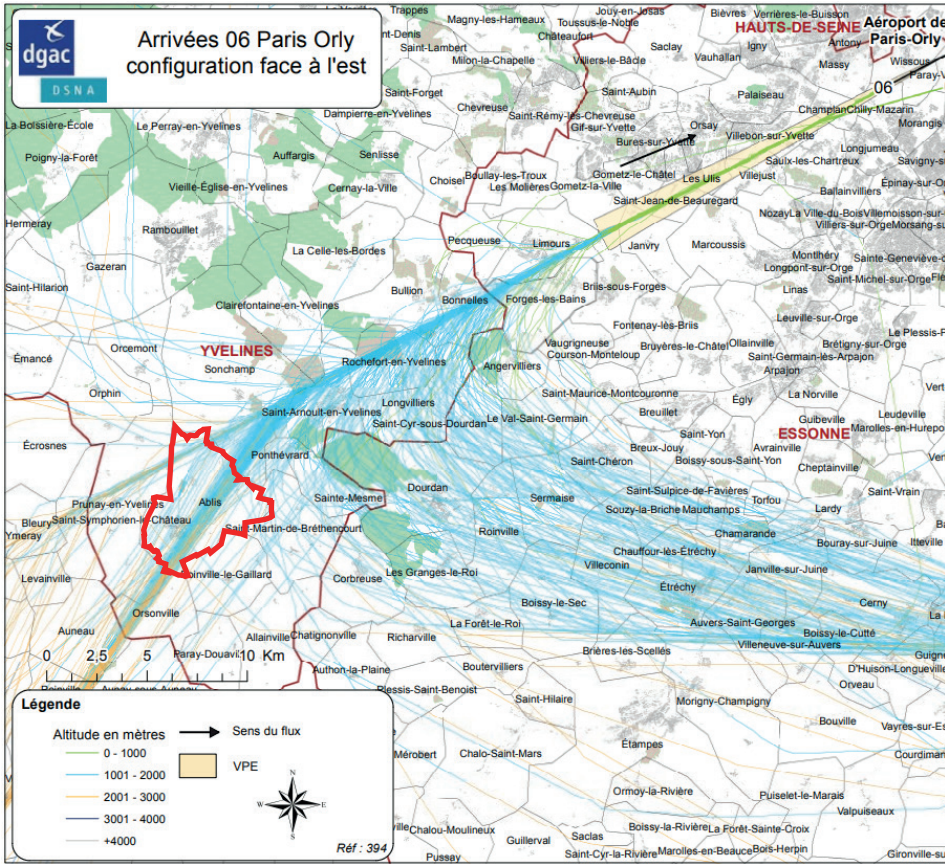


© SIG - Conseil Général des Yvelines (DGSD/DRT/SERT) - Edition : 25 novembre 2009
Source : DRT/SGER/BESR (11/2009)
Document ArcMap: J:\DRT\drt\sger\besr\arc-map\2009\Trafics_2008.mxd

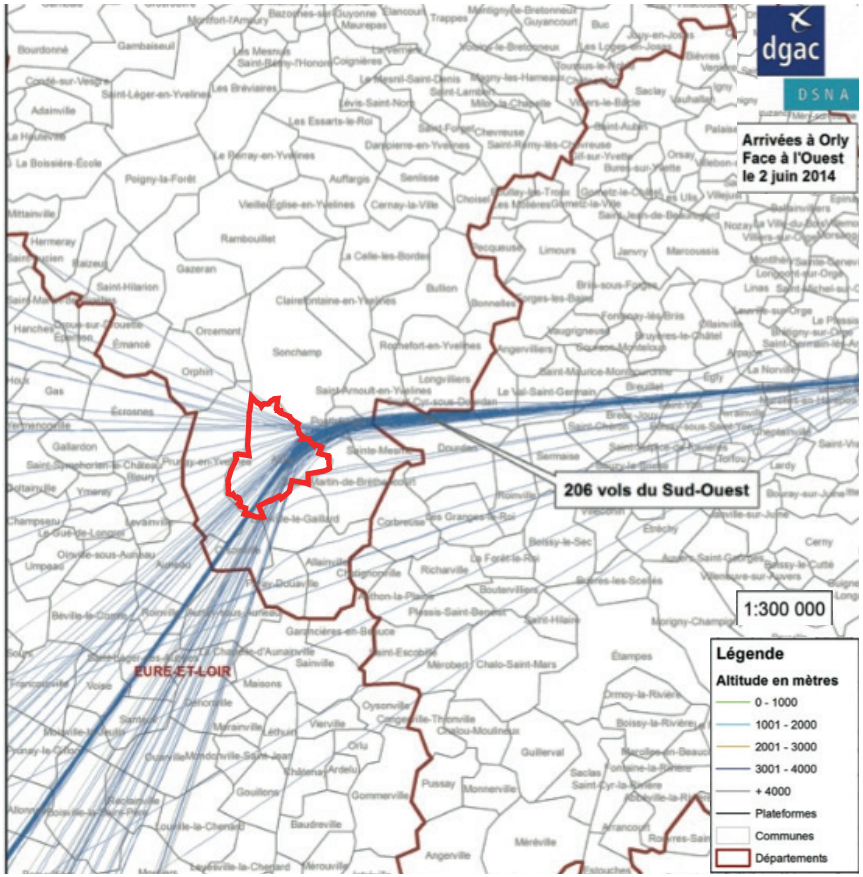
NUISANCES SONORES LIÉES AU TRANSPORT AÉRIEN

Ablis se situe dans un couloir aérien de l'aéroport d'Orly où passent les flux d'atterrissages. Les avions arrivant à Orly face à l'Est et face à l'Ouest survolent la commune. Cela induit le passage d'un nombre conséquent d'avions en basse altitude, produisant une nuisance sonore importante.

Un couloir aérien (ou airway) est une voie de passage des avions définie par le code de l'aviation civile en France. Les avions circulent à l'intérieur de ces couloirs pouvant mesurer 18 kilomètres de large. Les aéronefs sont dans l'obligation de suivre les trajectoires établies par des règles internationales.



Source : https://www.bruitparif.fr/



Source : http://portes-essonne-environnement.fr/

NUISANCES OLFACTIVES

Des nuisances olfactives peuvent être présentes sur le territoire, par exemple, certaines activités agricoles comme l'épandage de lisier, pesticides, etc. Le trafic routier peut être source de nuisances olfactives si l'on se trouve à proximité d'un axe fortement emprunté.
Plusieurs sites industriels sont présents sur la commune et sont susceptibles de générer des nuisances olfactives et sonores. 3 établissements déclarent des rejets et transferts de polluants.

LES DÉCHETS

La déchetterie Sobeloc, présente sur la commune d'Ablis (78), est une déchetterie professionnelle, spécialisée dans la location de bennes, la collecte et le recyclage des déchets. Ce centre de tri de déchets répond aux besoins des artisans, industriels, collectivités et particuliers en région parisienne.

Aucune autre déchetterie n'est présente sur la commune d'Ablis. La plus proche se situe à Saint Arnoult en Yvelines, à environ 10km.

La collecte des ordures ménagères à lieu une fois par semaine, tandis que la collecte des emballages-journaux-revues-magazines à lieu une fois toutes les deux semaines et la collecte du verre une fois toutes les six semaines. Le circuit de ramassage est organisé par le SICTOM de la Région de Rambouillet.



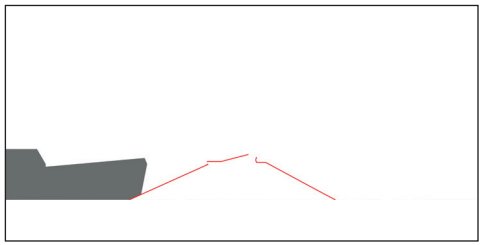
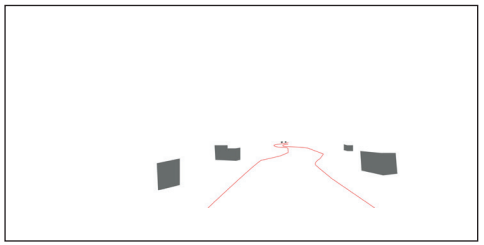
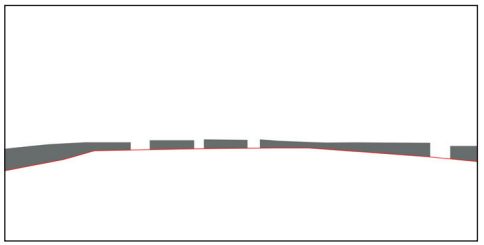
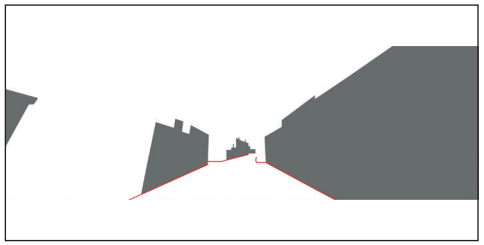
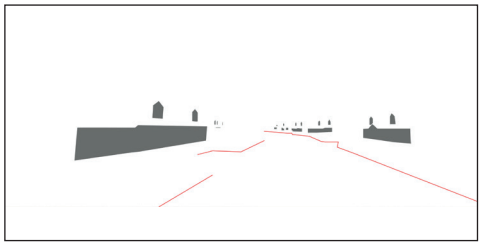
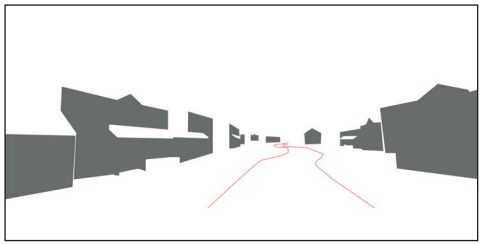
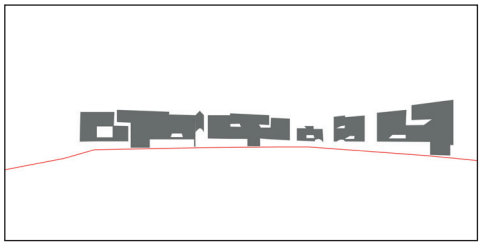
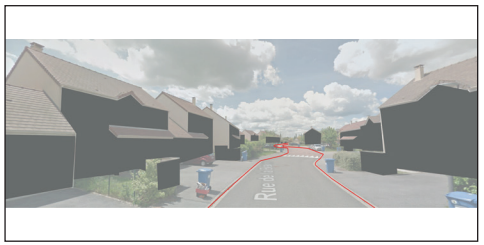
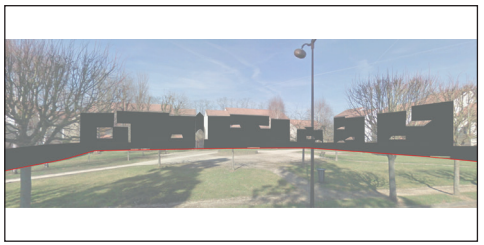
En 2021, le SICTOM de la région de Rambouillet a récolté 35 681 tonnes d'ordures.

Source : https://www.sitreva.fr/documentation/category/19-2021

PARTIE III

LES FORMES URBAINES ET L'ARCHITECTURE

1.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public

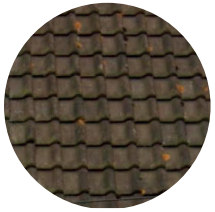
	Cœur de bourg - Rue Pierre Trouvé	Lotissements - Rue du Petit Poirier	Lotissements - rue de la Beauce	Logements collectifs - Rue de la Paix
Clôtures				
Façades ou pignons				
Alignement				
	La limite entre espaces public et privé est limitée par les façades des bâtiments. Par endroits, les bâtiments sont construits en recul, mais un mur bâti matérialise la limite. **L'enjeu : préserver le caractère bâti des limites entre espaces public et privé.**	La limite entre espaces public et privé est marquée par des clôtures. Les bâtiments sont en recul.	La limite entre espaces public et privé n'est pas vraiment visible. Elle est juste marquée par des murets où sont les boîtes aux lettres. Le bâti est implanté en fort recul de la route de clôtures et des façades des bâtiments.	La limite entre espaces public et privé est marquée par des haies. Les bâtiments sont tous implantés en recul (5 m).

1.2. Volumétrie des constructions

	Cœur de bourg - Rue Pierre Trouvé	Lotissements - Rue du Petit Poirier	Lotissements - Rue de la Beauce	Logement collectif - Rue de la Paix
Rez de Chaussée + Combles				
Rez de Chaussée + 1 étage + Combles				
Rez de Chaussée + 2 étages + Combles				
Volumétrie générale				
	Les bâtiments sont très majoritairement d'une hauteur de rez-de-chaussée + 1 étage + combles, quelques-uns en rez-de-chaussée + combles.	Les bâtiments ont une volumétrie uniforme, d'une hauteur de rez-de-chaussée + combles.	Les bâtiments sont d'une hauteur de rez-de-chaussée et 1 étage avec des combles aménagées ou non.	Les bâtiments sont d'une hauteur de rez-de-chaussée et 2 étages, avec combles. **Aucune mutation ne peut être envisagée, mais l'enjeu peut être la réhabilitation de ces bâtiments.**

1.3. Qualité architecturale

LES MATÉRIAUX DE TOITURES

	Cœur de bourg	Lotissements	Hameaux
Toitures petite tuile 			
Toitures tuile mécanique 			
Ardoises 			

LES FORMES DE TOITURES

	Cœur de bourg	Lotissements	Hameaux
Toitures à deux pentes			
Toitures à quatre pentes			
Autres toitures			

LES FAÇADES

Cœur de bourg







Lotissements anciens







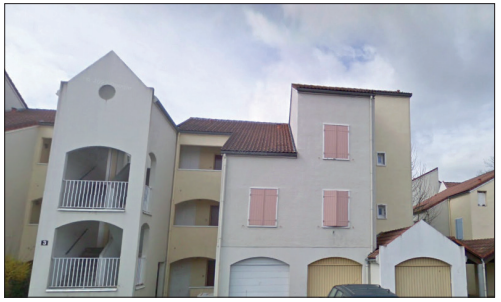
Lotissements récents







Logements collectifs - Rue de la Paix







LES ESPACES PUBLICS À DOMINANTE MINÉRALE

Cœur de bourg



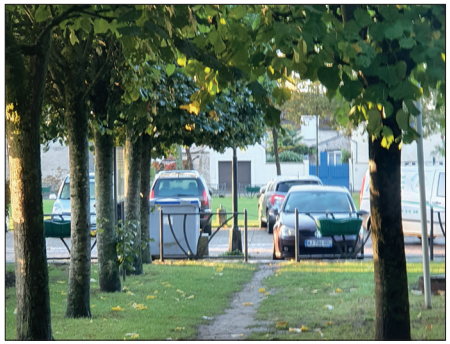








LE POTENTIEL VÉGÉTAL DES ESPACES PUBLICS

	Cœur de bourg	Lotissements	Hameaux
Pieds de murs et abords de chaussée			
Étendues ouvertes			
Patrimoine arboré			

LES JARDINS PRIVÉS

Cœur de bourg





Lotissements





Hameaux





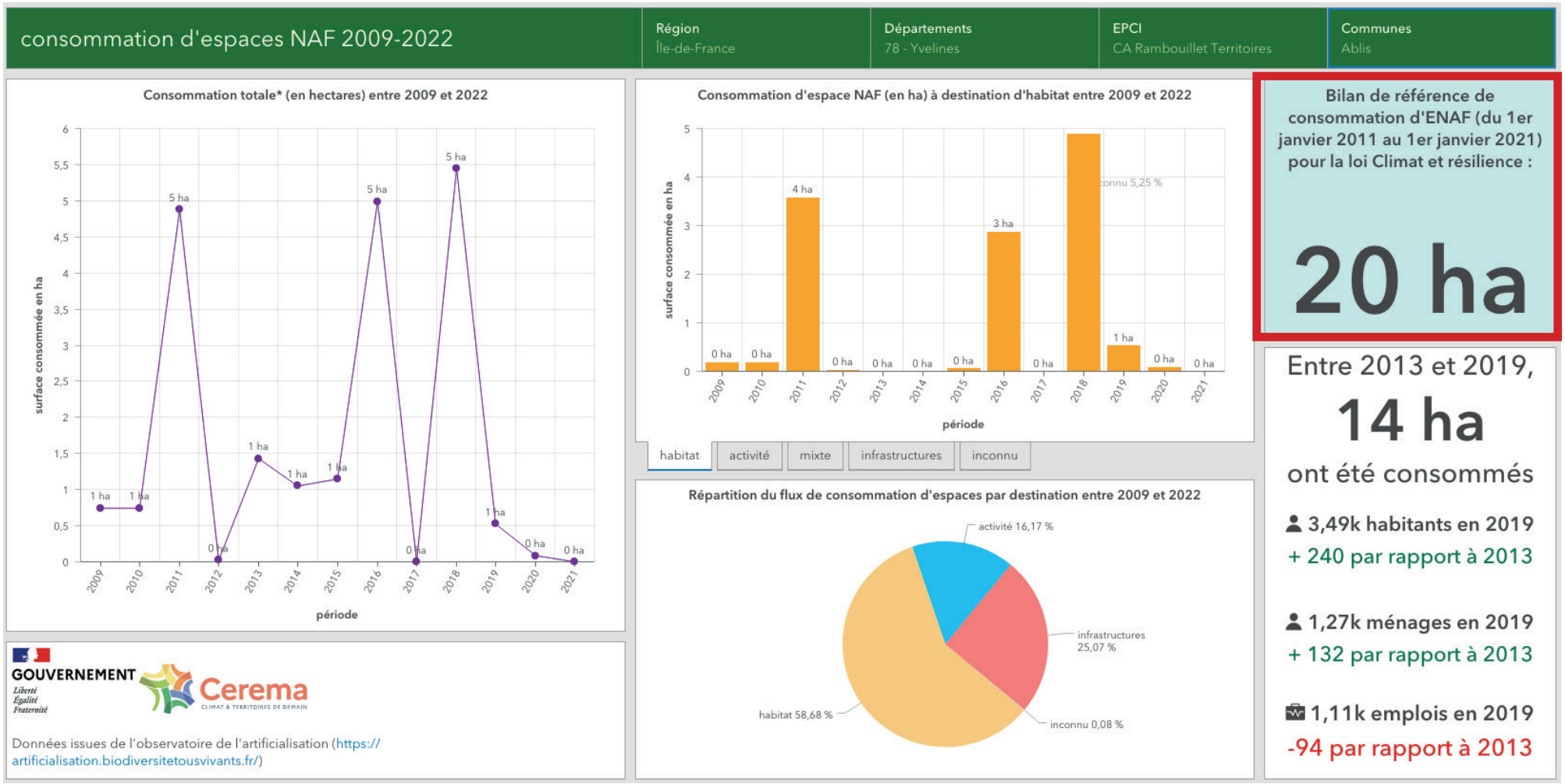
PARTIE IV

DIAGNOSTIC FONCIER ET CONSOMMATION D'ESPACE

1.1. L'analyse de la consommation d'espace des dix dernières années

Évolutions entre 2011 et 2021

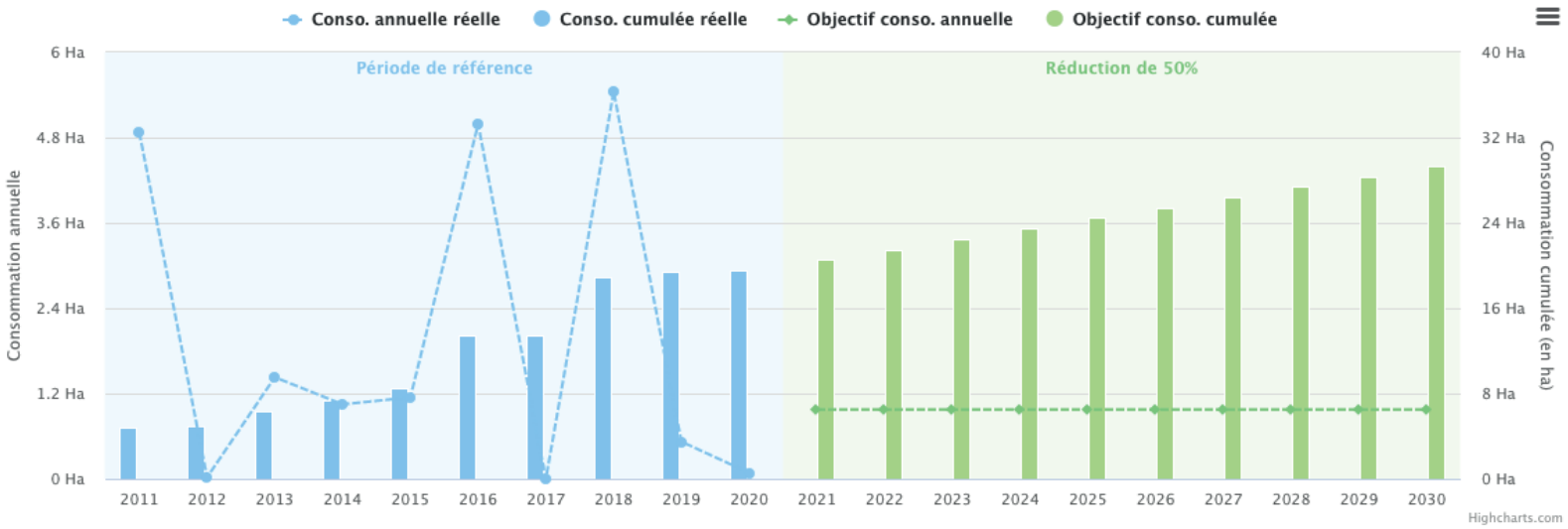
L'analyse de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier entre 2011 et 2021 montre que le territoire, par ces évolutions, a connu une augmentation des surfaces urbanisées de l'ordre de **20 ha** selon les données de l'observatoire de l'artificialisation.



Consommation d'espace à venir selon la loi ZAN

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.

Projection 2031 selon la trajectoire ZAN



En bleu : période de référence
1er jan. 2011 - 31 déc. 2020, 10 ans
L'ensemble des données officielles n'étant pas encore disponible, l'année 2020 est une consommation prévisionnelle (en gris dans le graphique). La consommation prévisionnelle est la moyenne de la consommation réelle (en bleu).

Consommation cumulée de référence (réelle + prévisionnelle) : 19,6 ha
Consommation annuelle de référence : 2,0 ha

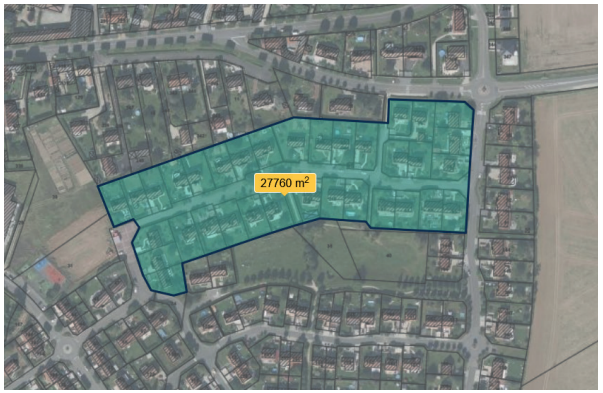
En vert : réduction de 50%
1er jan. 2021 - 31 déc. 2030, 10 ans
Pendant la période de réduction, la loi prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence. Par conséquent, la consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2.

Objectif de consommation cumulée 2030 : 9,8 ha
Consommation annuelle moyenne : 1,0 ha

1.2. Des exemples de densités dans la commune

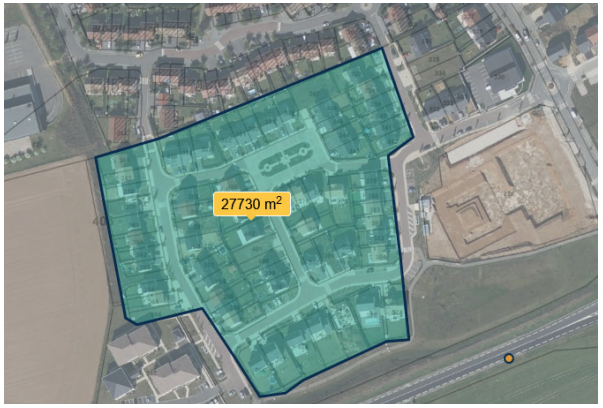
Rue du Petit Poirier
34 logements
Densité brute 12 log/ha
Parcelles de 692 m²





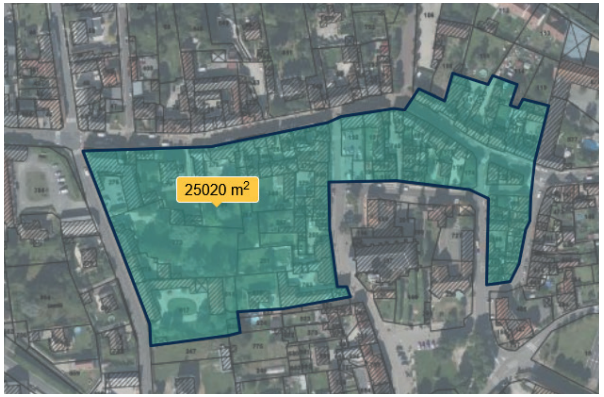
Rue de la Liberté
62 logements
Densité brute 22 log/ha
Parcelles de 318 m²





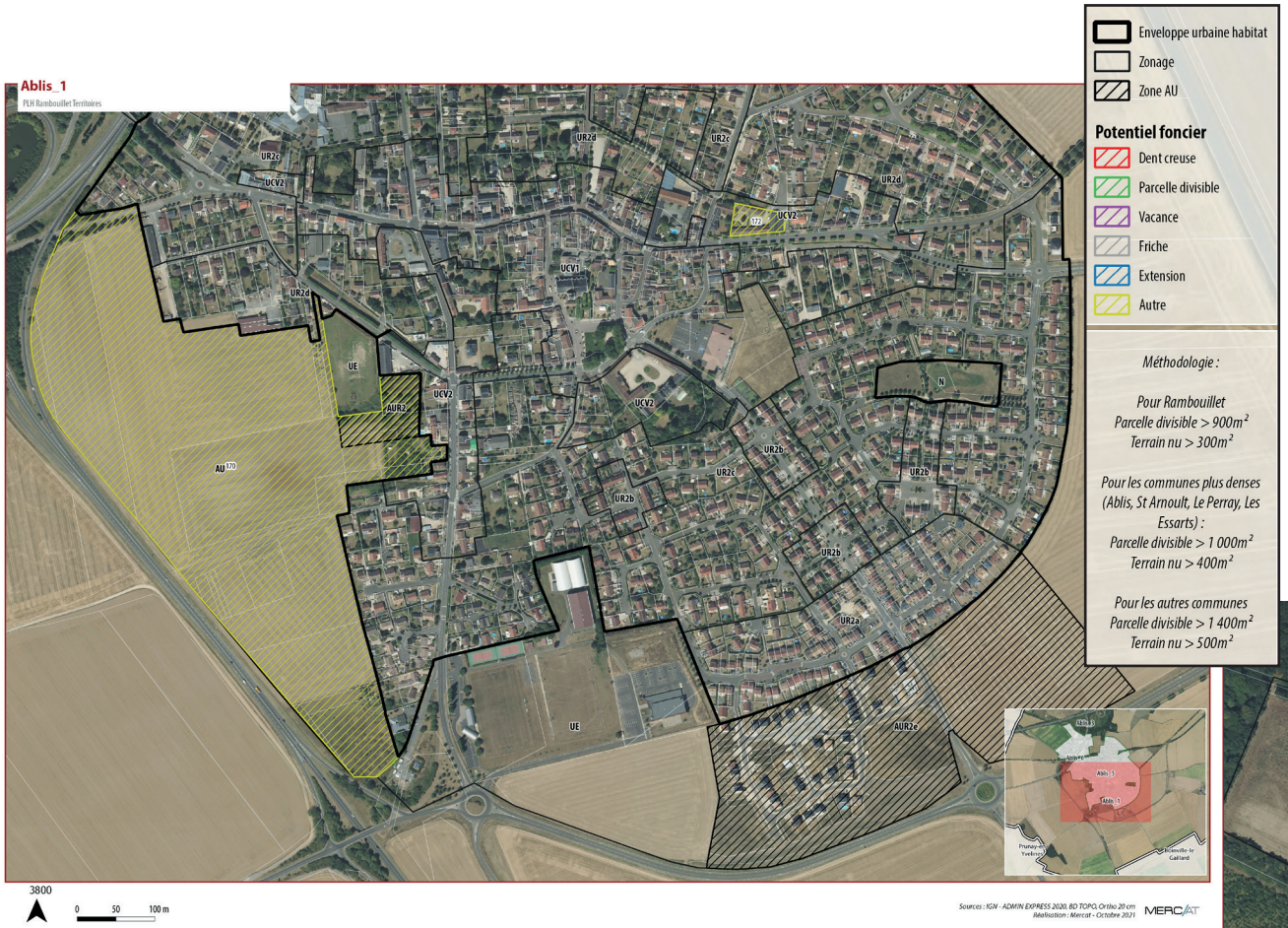
Centre-ville / Rue Pierre Trouvé
113 logements
Densité brute 45 log/ha
Parcelles de 302 m²



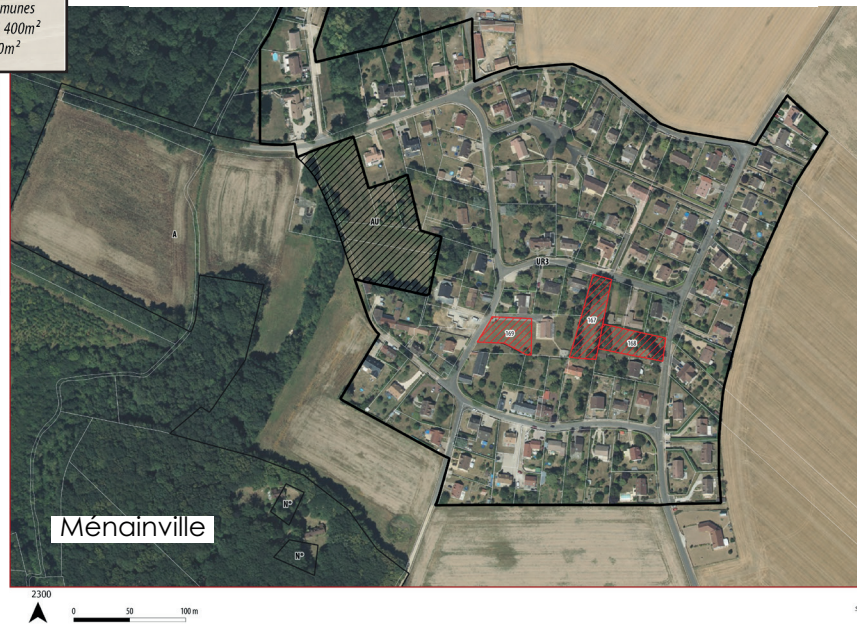


1.3. Quel potentiel dans le tissu bâti existant ?

Figure ci-contre la cartographie des dents creuses recensées sur le territoire communal. Le tableau de la page suivante expose pour chacune d'entre elles leurs caractéristiques, leur horizon de mobilisation, et pour certaines le nombre de logements potentiel.







Commune	Indentifiant du gisement	Type de Potentiel Foncier	Commentaire	Année de début de chantier	Année de livraison du chantier	Horizon de mobilisation	Nombre de logements totaux	Nombre de logements en accession libre	Nombre de logements en accession sociale	Nombre de logements sociaux	Nombre de logements locatifs intermédiaires	Aire
Ablis	167	Dents creuses	Potentiel foncier			Long terme (7 ans et +)						1511
Ablis	168	Dents creuses	Potentiel foncier			Long terme (7 ans et +)						1259
Ablis	169	Dents creuses	Potentiel foncier			Long terme (7 ans et +)						1090
Ablis	170	Autre	Projet au delà de 2030, temps nécessaire à l'absorption de la zone SSE			Long terme (7 ans et +)	320	208		112		170887
Ablis	171	Dents creuses	Potentiel long terme			Long terme (7 ans et +)						1184
Ablis	172	Autre	Actuellement bâti agricole, va être vendu pour vocation à créér une trentaine de logements sociaux avec bailleur Pierre et Lumière. Racheté avec partenariat EPF, temporalité dans les 6 ans du PLH mais pas dans l'immédiat. Maire serait intéressé pour y localiser des logements intergénérationnels			Moyen terme (3 à 6 ans)	30			30		2233

PARTIE V

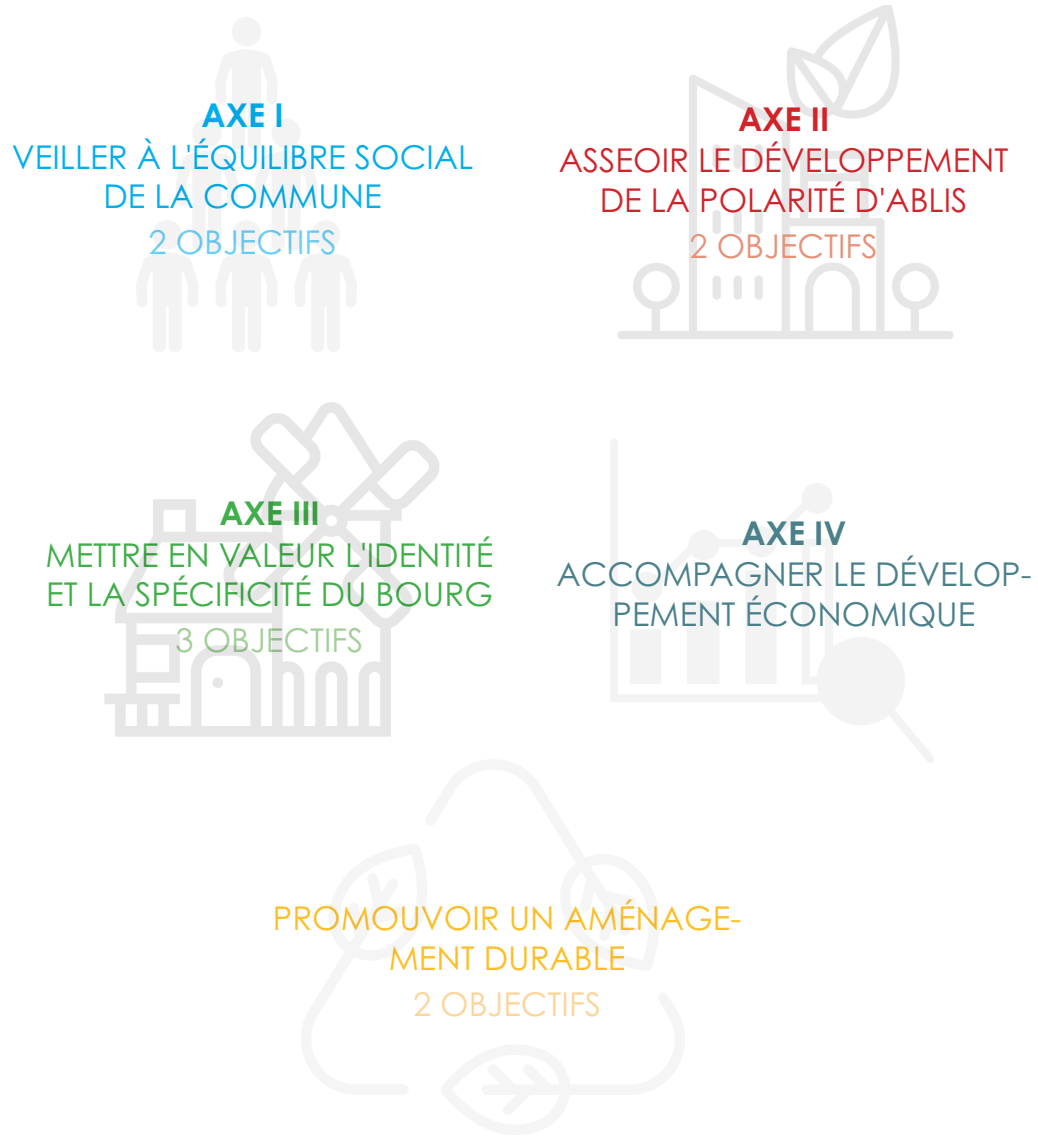
PRÉSENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATIONS

1.1. Le projet d'aménagement et de développement durables

UN PROJET DE TERRITOIRE MOTEUR ET TOURNÉ VERS L'AVENIR

Pour renforcer le rôle de pôle d'appui d'Ablis au sein de la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires, le projet communal repose sur 5 grandes orientations transversales.

1. Veiller à l'équilibre social de la commune par le maintien d'un développement démographique positif et l'intégration des équilibres intergénérationnels du territoire.
2. Asseoir le développement de la polarité d'Ablis à travers la mise en œuvre d'actions opérationnelles et plurithématiques visant à renforcer l'attractivité du territoire.
3. Mettre en valeur l'identité et la spécificité du bourg grâce à une stratégie de développement du tissu urbain intégrant les enjeux patrimoniaux, culturels et naturels du cœur historique ablisien.
4. Accompagner le développement économique en soutenant le monde agricole, en renforçant l'économie locale et permettant le développement de la zone d'activité.
5. Promouvoir un aménagement durable à travers l'intégration des enjeux durables et la réduction de l'empreinte écologique de la commune.



VEILLER À L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE

Ménager l'équilibre démographique de la commune

Le présent PLU vise à poursuivre le développement de la commune d'Ablis en tenant compte des réalités du terrain et des évolutions antérieures. Outre la gestion de l'offre d'équipements (et de son adéquation avec la population), il s'agit ici de construire une trajectoire démographique soutenable et équilibrée visant en grande partie au maintien d'un équilibre intergénérationnel. Aussi, le choix de ce scénario équivalent à une croissance d'environ 1,25% par an tient compte des possibilités de renouvellement urbain et de mobilisation du potentiel foncier de la commune.
On l'a dit, l'ambition première de la commune est de veillant à l'équilibre entre les générations. Ainsi, plus que la croissance démographique, ce PLU vise à offrir les conditions nécessaires à l'accueil d'une diversité de ménages : jeunes actifs, jeunes ménages, familles avec enfants, familles recomposées, séniors. Il conviendra dès lors de développer une offre diversifiée de logements et de formes urbaines.

Répondre à l'enjeu de diversification de l'offre de logements

La commune doit s'inscrire dans un objectif de rattrapage dans le cadre de l'application de la loi SRU (objectif de 25% de logements sociaux dans le parc de logements de la commune). Pour répondre à cet objectif réglementaire, il a été décidé de traduire strictement les objectifs triennaux définis en accord avec les services de l'État. Ainsi, au travers de ce PLU, la commune souhaite atteindre le seuil de 15% de logements sociaux à horizon 2035. Il convient ici de noter que cet objectif pourra se traduire de manière différenciée selon les secteurs de la commune.
Pour répondre à l'objectif de diversification du parc de logements, il convient également de mettre la focale sur la production de plus petits logements (T2 et T3) qui manquent aujourd'hui à Ablis, et qui permettraient de faciliter l'accueil ou le maintien des jeunes ménages et des séniors.

ASSEOIR LE DÉVELOPPEMENT DE LA POLARITÉ D'ABLIS

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

Il s'agit ici de renforcer et de développement l'offre territoriale de la commune au sens large. Cela passera nécessairement par la poursuite de la politique de revitalisation du centre-ville (développée dans le cadre du dispositif Petites villes de demain). Ce travail à l'échelle du centre-ville vise à conforter l'offre de commerces et de services en veillant à mettre en valeur l'espace public.
S'agissant de l'offre d'équipements collectifs, ce PLU acte la nécessité de moduler la croissance démographique. En effet, l'offre actuelle d'équipements scolaires, périscolaires, sportifs et administratifs apparaît juste calibrée au niveau de la population. Toute croissance devra passer par le développement ou le renforcement de cette offre. Une programmation assez fine semble donc indispensable.
Enfin, le développement de la commune implique de traiter de la question des mobilités, notamment en direction des principaux pôles d'emplois et des pôles d'intermodalités (Rambouillet, Dourdan). Cela nécessitera donc d'interroger la politique de transport en commun et le développement du covoiturage en lien avec les partenaires locaux et régionaux.

Rendre la ville plus attractive

Afin de rendre la commune d'Ablis plus attractive, ce PLU s'attache dans un premier temps à renforcer la mixité des usages du centre-ville. Cela passera nécessairement par un travail sur la qualité des espaces publics, et sur une réorganisation des lieux de vie. 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.
Toujours dans cette optique de rendre la ville plus désirable, le PLU s'attache à développer de nouvelles formes d'habiter. Ce sera notamment le cas en proposant des logements de types intermédiaires (ou semi-collectifs) ou de l'habitat semi-groupé. Plus globalement, l'ambition est de renouveler les formes urbaines pour une meilleure mixité.

METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ ET LA SPÉCIFICITÉ DU BOURG

Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune

La commune est riche de son patrimoine naturel et bâti, et le PLU veille à mettre en valeur cette identité comme facteur d'attractivité. Pour ce faire, il participe à son échelle à préserver et à restaurer les continuités écologiques du territoire communal, à préserver et à valoriser les paysages et les milieux identitaires de ce bourg à la confluence entre la Beauce et l'Hurepoix, et il met l'accent sur la valorisation du patrimoine historique de la commune au travers d'un travail conjoint avec les services de l'UDAP 78.

Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique

La densification du centre-bourg est un impératif rappelé dans la loi. Plus qu'une simple contrainte, la commune souhaite en faire un véritable outil de mise en valeur de son identité. Pour ce faire, il convient de veiller à respecter des densités raisonnables et qui s'adaptent à la morphologie bâtie historique du centre-bourg. Cette recherche d'équilibre entre densification et mise en valeur du patrimoine bâti garantira le respect de l'identité des lieux.
Le respect de l'identité du bourg historique passe aussi par la prise en compte de l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis. Il s'agit en effet de mettre en valeur la trame végétale de la commune qui fonde également l'identité des lieux et l'attractivité d'un centre-bourg d'une commune rurale.

Encourager la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg

Il s'agit ici de veiller à développer la mixité sociale dans les opérations de densification ou de renouvellement urbain en centre-bourg. Le PLU souhaite en effet induire une part de la production de logements sociaux au sein des opérations de densification en centre-bourg.
Aussi, l'enjeu de mixité fonctionnelle permettra de mettre en valeur l'identité de bourg rural. En effet, la spécificité du tissu rural est d'offrir une véritable mixité de fonctions (habitat, commerces, services, équipements ...) qui, en plus, permettra de renforcer la vitalité de cet espace central.

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Permettre le développement et le désenclavement des zones d'activités

La situation géographique avantageuse d'Ablis, ainsi que la stratégie de développement économique de la CART encourage le développement des zones d'activités du territoire. Aussi, le présent PLU vise à poursuivre le développement de ces espaces tout en veillant à faciliter leur accessibilité vis-à-vis du centre-ville. Le développement des mobilités actives est en cela un objectif central.

Favoriser le développement de l'activité agricole et sa diversification en lien avec l'économie locale

La préservation des espaces agricoles est une priorité pour la commune. En effet, le développement souhaité de l'activité agricole passera nécessairement par la limitation de la consommation d'espace. Aussi, le PLU veillera à permettre l'évolution des sites agricoles dont la pérennité n'est pas remise en cause à horizon 2035.
La diversification de l'activité agricole est également un objectif poursuivi par la commune. Ainsi, le PLU s'attachera à favoriser le développement de ce type d'activité en lien avec l'économie locale (présence de LIDL par exemple).

Accompagner le développement de l'économie présentielle (économie de services)

L'économie de services s'est largement développée ces dernières années à l'échelle nationale, et la commune d'Ablis ne fait exception. Dès lors, le PLU s'attache à accompagner le développement de ce type d'activités. Le développement de l'artisanat au sein du tissu bâti est à prendre en compte, et à accompagner dans le tissu bâti si cela ne génère pas de nuisance pour le voisinage.
Le développement d'une offre touristique est également en enjeu pour la commune. En effet, les activités de restauration et d'hébergement doivent être favorisées pour participer à l'effort d'attractivité de la commune.
Les récentes évolutions du monde du travail doivent être également prises en compte. Le développement du télétravail induit de nouvelles manières de vivre sur le territoire. Il implique de traiter la question du déploiement des réseaux.

Poursuivre le déploiement des réseaux

Le développement des nouveaux usages numériques envahit nos vies, et cela doit être pris en compte dans l'aménagement de la commune. La poursuite du déploiement des réseaux de téléphonie et internet doit être favorisée, mais en limitant les éventuelles nuisances générées par les infrastructures techniques.

PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT DURABLE

Réduire l'empreinte écologique de la commune

Les efforts d'atténuation des effets des changements climatiques passeront dans un premier temps par la politique de sobriété foncière de la commune. Ici, il s'agit de répondre aux objectifs de modération inscrits dans la loi. En matière d'habitat et d'équipements collectifs (ce qui est strictement de la compétence communale), ce PLU permet de réduire de près de 50% cette consommation d'espace. Par contre, en matière de développement économique (ce qui est de compétence communautaire), le PLU ne peut être aussi vertueux. Il s'agit en effet d'une mutualisation du potentiel de développement à l'échelle de l'ensemble de la CART. Il est également à noter que ce PLU acte la fin de l'étalement des hameaux, toujours dans l'optique de lutter contre l'étalement urbain.

Outre ces efforts fonciers, la stratégie communale d'atténuation s'appuie sur des objectifs de développement des mobilités actives, de maintien de la biodiversité (comme facteur de captation de carbone), de développement des énergies renouvelables et des dispositifs d'économie d'énergie.

Adapter les principes d'aménagement du territoire

En matière d'adaptation du territoire aux changements climatiques, on notera que le PLU s'inscrit dans une démarche de réduction de risques en misant sur la gestion des vulnérabilités du territoire.

Aussi, le PLU acte la protection et le développement de la nature en ville comme étant un axe d'adaptation. Il s'agira ainsi de ménager des cœurs d'îlots non bâtis, et de réinterroger le principe des ouches comme espace de transition entre espace bâti et zone agricole.

1.2. Les perspectives de développement démographique

PROSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE

En préambule de la présente partie, les données chiffrées évoquées ci-après constituent des éléments de planification à appréhender sur du long terme (horizon N+10). En termes de lecture, il est proposé en conséquence d'arrondir l'ensemble des valeurs et de les appréhender comme des indicateurs plutôt que des valeurs absolues.

ACCUEILLIR 560 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES

Le projet de PLU repose sur un taux de croissance démographique d'environ 1,25% par an, taux en cohérence avec le rôle de pôle d'appui du territoire et les tendances précédentes.
Cette croissance démographique permet également de tenir l'équilibre souhaité par la commune en matière de production de logements sociaux (1/3 de la production de logements)

Ces 560 nouveaux habitants nécessiteront une production de logements comprise entre 200 et 210 logements.

env. 210 logements

INTÉGRER LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

Pour compenser le nombre moyen décroissant de personnes par ménages, la commune doit prévoir environ 125 logements.

Le nombre d'occupants par ménage est estimé à **2,51 pers/ménage.** Cette donnée est calculée par rapport aux tendances passées montrant une diminution de la taille des ménages à Ablis (graphique suivant). La courbe de tendance a simplement été prolongée par équation. Il faut noter que cette prévision est supérieure à la moyenne nationale qui estimait (INSEE) en 2020, le nombre de personne/ménage à 2,17.

env. 125 logements

Au total, un potentiel de création d'environ 335 logements doit être permit par le PLU d'Ablis.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LES SUPERFICIES À MOBILISER

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DE **1.25%**

POPULATION ACTUELLE **3 509 HABITANTS**
(Recensement INSEE 2020)

POPULATION PROJETÉE **4 073 HABITANTS**

PERS/MÉNAGE PROJETÉE **2.5 PERS/MÉNAGE**
ACTUELLEMENT 2.7 PERS/MÉNAGE

LOGEMENTS NÉCESSAIRES À LA CROISSANCE

210

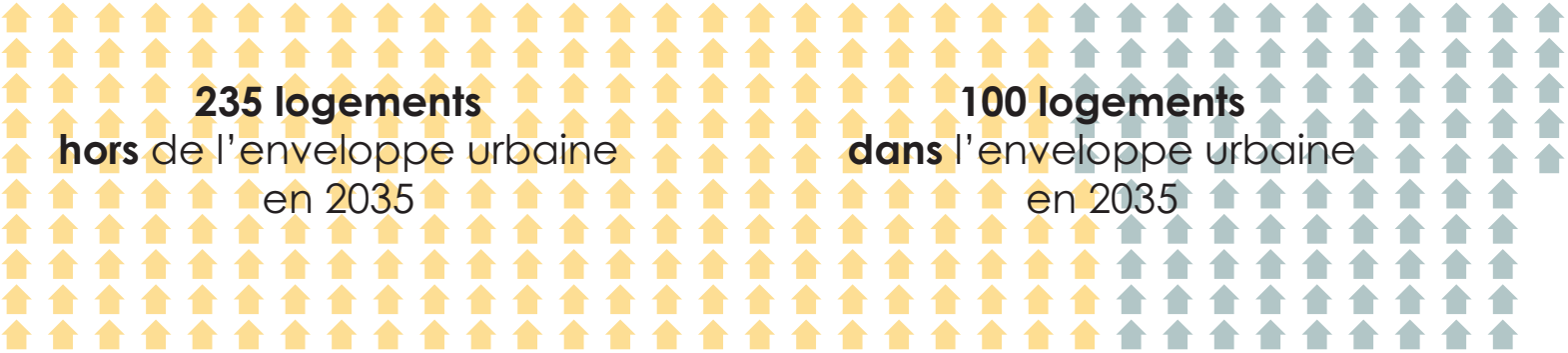
LOGEMENTS NÉCESSAIRES AU «POINT MORT» DÉMOGRAPHIQUE

125

Environ **100 logements** pourraient être produits dans le tissu bâti existant, cela nécessitera la production d'environ **235 logements en «extension» du tissu bâti**

À raison de 35 logements par hectare, il faudra donc mobiliser environ 12 hectares à l'horizon du PLU pour le développement de l'habitat.

Il faut ici rappeler que le SDRIFe prévoit un potentiel non cartographié de 7,5 ha alloués à l'habitat et aux équipements sur le territoire d'Ablis ainsi qu'une possibilité de mutualisation des secteurs en extension à l'échelle intercommunale.



MÉTHODOLOGIE DE CALCUL EN MATIÈRE DE BESOINS DE LOGEMENTS :

Population totale au dernier recensement (Insee 2020)	3 509	
Population des ménages au dernier recensement (Insee 2020)	3 509	
Nombre d'**occupants moyen** par logement dans les 10 prochaines années*	2,71	
Nombre total de **logements** au dernier recensement (Insee 2020)	1 424	
Nombre total de **résidences principales** au dernier recensement (Insee 2020)	1 275	
Nombre de logements sociaux au dernier recesement	85	6,7%
Nombre de **logements vacants** en 2022	77	
Nombre de permis déposés pour du logements en 2021 non achevés	17	
Nombre de logements possibles en **renouvellement urbain** (OAP)	95	

	2023	***2035***	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du **point mort démographique** à l'horizon 10 ans	-	1 398	123
Nombre total de résidences principales au dernier recensement (Insee 2020)	1 275	-	
Population des ménages	3 509	3 509	*baisse nombre moyen :*
nombre d'occupants moyen par ménage	2,71	2,51	*7 %*

Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : 1,25 %

	Population totale	**Habitants supplémentaires**
2021	3 509	
2022	3 553	44
2023	3 597	88
2024	3 642	133
2025	3 688	179
2026	3 734	225
2027	3 781	272
2028	3 828	319
2029	3 876	367
2030	3 924	415
2031	3 973	464
2032	4 023	514
2033	**4 073** soit une augmentation de	**564** **16,1%**

Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	123
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	208
À déduire une part (40 %) des logements vacants réaffectés :	23
À déduire logements d'ores-et-déjà prévus (permis en cours) :	17
À déduire une part (70%)des logements possibles en renouvellement urbain (Oap) :	57
Total des **logements à prévoir en zone à urbaniser :**	**234**

ÉTUDE DE DENSIFICATION : LE POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LE TISSU BÂTI

1. LES LOGEMENTS VACANTS

Les données issues de l'INSEE annoncent près de 131 logements vacants en 2020 à Ablis.
Compte tenu de la tension du marché, ce premier élément de réponse semble trop imprécis pour être retranscrit en l'état dans l'étude de densification.

Il faut en effet rappeler que sont considérés comme vacants au moment du recensement, les logements en cours d'acquisition, en renouvellement de locataires ou en cours de construction.

Les données issues des fichiers fonciers (Source : DGFIP - LOCAVAC) quantifient de manière plus précise la vacance et permettent d'en connaître la durée. La quantité de logements vacants issue des fichiers fonciers de 2021 est annoncée pour 56.

Afin d'affiner cette donnée, il a été choisi de ne conserver que les logements vacants depuis plus d'un an. Cela permet d'écarter les logements correspondant à des transactions immobilières et de ne conserver que ceux dont la vacance est avérée.

Ainsi environ 34 logements seraient vacants depuis plus d'un an à Ablis. Compte tenu des difficultés de mobilisation des logements vacants dues :

- à des propriétaires absents ou inconnus (succession par exemple) ;
- à la vétusté des biens et à des difficultés de remise en état / rénovation pour répondre aux règles en matière d'habitat en vigueur ;
- au marché immobilier qui, passagèrement, est en train de ralentir.

Seuls 67% des logements vacants sont retenus comme mobilisables soit 23 logements environ à l'horizon du PLU.



LOGEMENTS VACANTS RETENUS
23 LOGEMENTS
TAUX DE RÉTENTION DE 33%

2. LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN / DENTS CREUSES

Les sites de renouvellement urbain constituent des potentialités sur des terrains situés dans le tissu bâti, c'est également ce que l'on appelle les terrains en creux ou « dents creuses» ou des bâtiments qui pourraient potentiellement faire l'objet de division.

Sans appliquer de rétention, ils sont estimés à Ablis à environ 95 logements.

Le repérage des dents creuses a été réalisé par l'analyse du parcellaire dans un premier temps puis confirmé ou non par des visites de terrain.
À Ablis, l'analyse s'est concentrée sur le bourg, car :

- Le hameau de Mainguérin n'est plus en capacité en termes de réseaux à recevoir de nouvelles constructions ;
- Seules les annexes et extensions sont autorisées dans les autres hameaux.

L'objectif étant de rapprocher les ablisiens des commerces et des services de proximité offerts par le bourg en réponse à l'axe III du PADD de « mettre en valeur l'identité et la spécificité du bourg »

Il faut souligner à Ablis que les objectifs de densification sont aussi conditionnés à une volonté de préserver des espaces de respiration en milieu urbain. Ainsi, les cœurs d'îlots les plus importants et les fonds de jardins ne pourront évoluer pour accueillir de nouvelles constructions principales.

Par conséquent ont été repérées comme dents creuses :

- les parcelles non bâties et facilement accessibles depuis l'espace public ;
- les parcelles bâties où la construction principale pourrait faire l'objet d'une division foncière ;

Parmi les 95 logements possibles en dents-creuses, seuls 57 environ sont retenus comme aménageables à l'horizon du PLU (soit 60%).

En effet et bien que la tension foncière d'Ablis soit assez prégnante, le marché a tendance à ralentir et les règles du PLU viennent cadrer les constructions neuves en zones urbaines afin d'assurer la qualité paysagère et la cohérence urbaine.

Afin d'étudier finement le développement du tissu bâti ablisien et d'appréhender aux mieux les évolutions possibles, chaque secteur identifié comme potentiel de densification dans le tissu urbain fait l'objet d'une OAP présentée dans les pages suivantes.



LOGEMENTS EN DENSIFICATION
57 LOGEMENTS
TAUX DE RÉTENTION DE 40%

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**	49	59	**39**

Le tableau ci-dessus permet de faire un état des lieux des logements potentiellement constructibles en secteur de renouvellement urbain. Il présente :

- La superficie de l'OAP ;
- La superficie dédiée à l'habitat, c'est à partir de cette donnée que sont calculées les densités ;
- Le nombre de logements par secteur
- La densité brute, densité allouée à l'échelle d'un îlot où sont inclus les emprises publiques existantes ou à créer (trottoirs, voiries, stationnement etc.)
- La densité, densité à l'échelle de la parcelle. La densité varie fortement d'un secteur à l'autre. Si certains sont propices à une densification importante, d'autres en revanche, ne pourront pas être optimisées (voir justifications des OAP). Il faut retenir **que la densité moyenne à Ablis en urbain est de 49 logts/ha.**
- La part de logements sociaux. À Ablis, seuls les programmes de 3 logements ou plus sont concernés par des objectifs de production de logements sociaux. Dans le cas des sites de renouvellement urbain, les OAP cadrent leur production en fonction des secteurs.

3. LES LOGEMENTS À PRÉVOIR DANS LE CADRE DES PERMIS ACCORDÉS - 2021

Les permis accordés dont la livraison n'a pas encore eu lieu sont à prendre en compte puisqu'ils constituent une nouvelle offre de logements à l'horizon du PLU. En 2021, peuvent être comptabilisés **environ 17 logements**.

EN RÉSUMÉ ABLIS DISPOSE
EN DENSIFICATION DU TISSU BÂTI :

LOGEMENTS VACANTS **23**
67% DES LOGEMENTS VACANTS

RENOUVELLEMENT URBAIN **57**
60% DES SECTEURS D'OAP EN RU

PC ACCORDÉS EN COURS **17**
PC ACCORDÉS NON ACHEVÉS EN 2021

SOIT AU TOTAL ENVIRON **100 LOGEMENTS**

RESTE A PRÉVOIR EN EXTENSION
ENV. **235 LOGEMENTS**

ÉTUDE DE DENSIFICATION : LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION DU TISSU BÂTI

La commune d'Ablis dispose donc d'un potentiel en renouvellement urbain / densification d'une centaine de logements.

Reste à trouver des secteurs dits en extension qui pourraient favorablement accueillir les quelques **235 logements restants** en respectant une densité d'en moyenne minimum **20 logements / ha** (densité préconisée par le SDRIFe sur les secteurs non cartographiés).

En résumé, les contraintes ici retenues dans le choix des secteurs en extension :

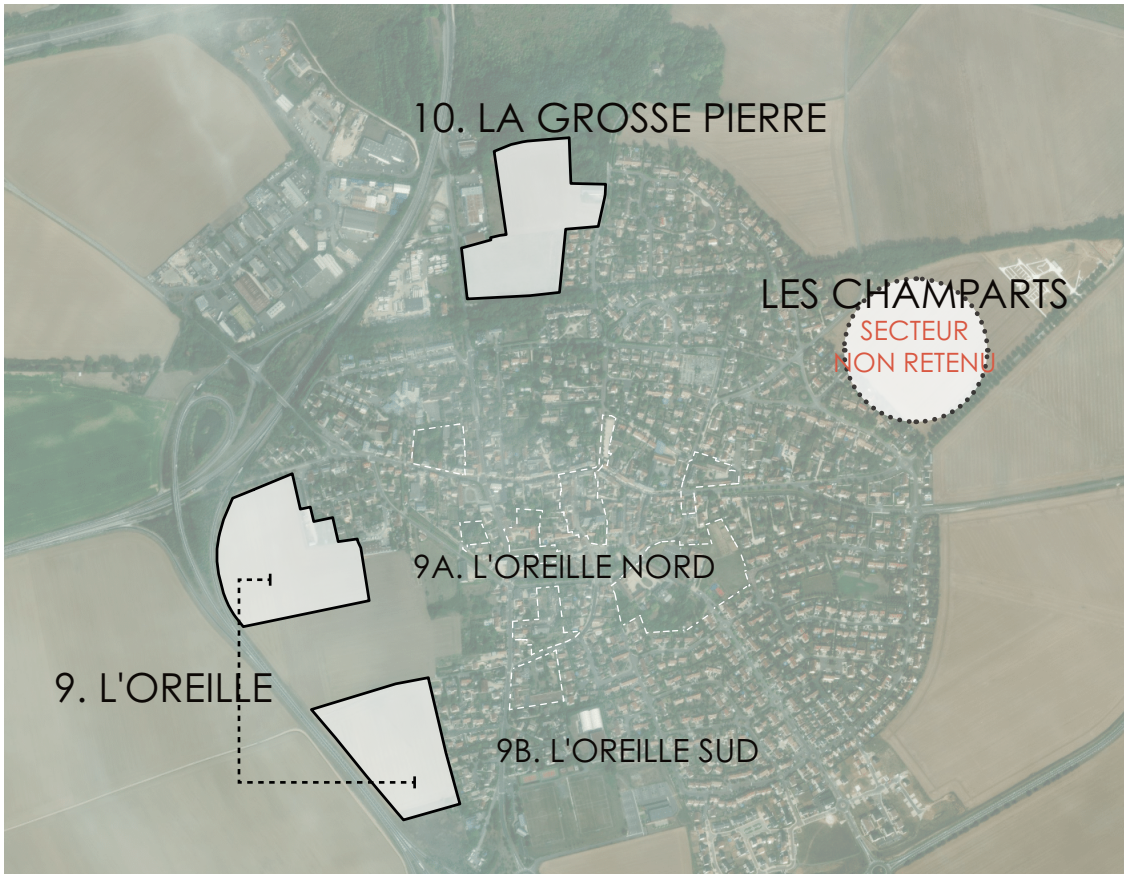
- Produire environ 235 logements ;
- Densité de 20 logements / ha (SDRIFe) ;
- 15 ha de surfaces dediées aux OAP dont 9 ha attribués à la production de logements et d'équipements ;
- Les objectifs SRU de production de logements sociaux.

Initialement, les réflexions ont porté sur plusieurs secteurs qui seront détaillés dans la partie suivante dédiée à la justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les premiers secteurs étudiés étaient composés de :

- L'Oreille (nord uniquement) ;
- La Grosse Pierre ;
- Les Champarts.

Les réflexions menées au fil de l'étude ont écarté le secteur des Champarts pour finalement se concentrer sur l'Oreille, site dorénavant divisé en deux sous-secteurs.



LOGEMENTS EN EXTENSION
235 LOGEMENTS

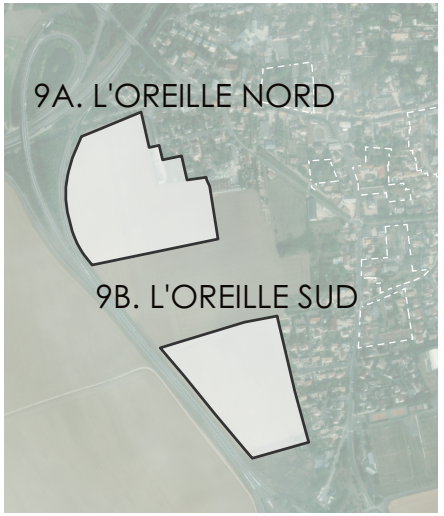
Le secteur « Les Champarts » (non retenu)

Situé sur la frange Est du bourg ablisien, le développement du secteur des Champarts était envisagé dans le prolongement du tissu pavillonnaire bâti dans les 90 pour rejoindre le nouveau cimetière paysager. Outre la facilité d'aménagement du site, ce dernier offrait l'assurance de ne pas être bloqué par d'éventuelles fouilles archéologiques. Les visites respectives des paysagistes et architectes conseils de l'état ont conclu du manque de pertinence d'aménager ce secteur pour de raisons multiples (tranquillité du cimetière paysager, paysage vallonné qualitatif et sensible, proximité avec la coulée verte, etc.).
Les différents échanges au sein de la commission urbanisme et du comité de pilotage ont conclu à ne pas maintenir cet espace comme potentiellement urbanisable afin de maintenir l'activité agricole présente et pérenne, à préserver la qualité paysagère vallonnée, mais également afin de limiter les flux de circulation et les potentiels conflits d'usage avec les circulations agricoles.



Vue sur les abords du secteur «Les Champarts» depuis la D2988

Le secteur de L'Oreille (Oreille Sud et Nord)



Le site de l'Oreille correspond à la frange ouest du bourg longeant le RN 191. Il est historiquement inscrit dans les documents d'urbanisme puisque le PLU de 2014 identifiait déjà la totalité de la frange ouest comme espace dédié au développement d'un quartier multigénérationnel.

Le site est aujourd'hui partiellement retenu afin de correspondre aux besoins en termes en logements du territoire. Plusieurs critères ont permis de retenir ces emprises précisément :

- La facilité d'aménagement du site, avec une topographie relativement plate et des accès facilement raccordables ;
- Un risque plus modéré d'être soumis à des fouilles archéologiques ;
- Les réseaux existants dont les travaux de desserte peuvent être aisément mis en œuvre.

Les dispositions d'aménagement de l'Oreille Nord et Sud seront présentées dans la partie justificative des OAP.

Les emprises dédiées à la production de logements sur l'Oreille Nord et Sud sont respectivement de **4,3 ha** et **2,7 ha**. Elle permettront :

- Sur la partie Nord : une production d'environ **130 logements** (dont env. 40 sociaux) pour une densité d'environ 30 **logements / ha.**
- Sur la partie Sud : une production d'environ **70 logements** (dont env. 23 sociaux) pour une densité d'environ 26 **logements / ha**.

SECTEURS EN EXTENSION

	SUPERFICIE DE L'OAP (ha)	SUPERFICIE DÉDIÉE A L'HABITAT (ha)	**NOMBRE DE LOGEMENTS**	DENSITÉ BRUTE	**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**

Le secteur de La Grosse Pierre

Le secteur de la Grosse Pierre est un site particulièrement sensible au niveau du paysage et environnemental, mais qui offre un potentiel intéressant en termes d'urbanisation grâce à la qualité du cadre de vie qu'il peut offrir.

Pour citer l'architecte conseil de l'État, il s'agit d'un secteur encadré par des limites urbaines permettant de réduire « visuellement et physiquement la sensation d'extension d'urbanisme » voire, de pouvoir l'assimiler à une dent creuse.



Le choix d'étirer le bourg vers le nord pour proposer ce site comme potentiel en extension est donc apparu comme une évidence. Il permettra d'étoffer l'offre de logements, mais également de prolonger les activités économiques le long de la rue de la Mairie tout en préservant une emprise importante en espace végétalisé.

Le site comporte tout de même des contraintes de terrain à intégrer dans le cadre d'une éventuelle opération. Enclavé entre un milieu naturel riche et un tissu bâti de type pavillonnaire, l'accès au secteur est limité. Les voiries sont peu larges et ne peuvent accueillir une augmentation de flux trop conséquente. La richesse environnementale du site doit également être intégrée au cœur d'un futur aménagement. Enfin, les nuisances sonores dues à la proximité avec l'autoroute et la nationale sont réellement perceptibles et les modes des constructions devront être imaginés en ce sens.

Pour ces raisons, le choix d'une densité moindre que celles prévues aux dispositions réglementaires du SDRIFe a été retenu sur ce site. Les secteurs de l'Oreille Nord et Sud permettront de rééquilibrer cet écart.

Les dispositions d'aménagement du site de La Grosse Pierre seront présentées dans la partie justificative des OAP.

- L'emprise dédiée à la production de logements est de **2,2 ha.** Elle permettra une production d'environ **35 logements** (dont env. 10 sociaux) pour une densité d'environ **16 logements / ha.**

La densité minimum de 20 logements / ha
Le SDRIFe prévoit une densité préférentielle de 20 logts/ha minimum sur les secteurs non cartographiés.

Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des sites en extension ablisiens, le parti pris est d'équilibrer les densités en fonction des possibilités des secteurs :

- **Le secteur de la Grosse Pierre** est situé dans un environnement sensible. Sur le plan paysager, la topographie descendante vers le vallon du Perray impose une architecture intégrée et des hauteurs mesurées pour éviter l'effet « ex nihilo » du futur aménagement qui bordera, par ailleurs, un tissu pavillonnaire. Sur le plan environnemental, le secteur de La Grosse Pierre jouxte le milieu humide bordant l'étang d'Ablis. Le principe de perméabilité des sols et de la gestion du ruissellement des eaux seront, ici, deux enjeux majeurs. Enfin, en termes de circulation, la rue des Bas Prés et la rue des Loges ne sont pas en mesure de pouvoir raisonnablement assimiler une hausse trop importante de flux de véhicule.
- **Les secteurs de l'Oreille (Nord et Sud)** sont enclins à accueillir une densité plus importante. Les réseaux sont suffisants et les accès routiers permettront de rejoindre des axes (rue Pierre Trouvé ou rue de la Libération par exemple) en capacité d'absorber une intensification du flux. Au niveau paysager, la diversité des logements dans leur typologie et dans leur parti architectural est ici souhaitée et souhaitable. Il s'agira de composer un quartier harmonieux tout en répondant aux enjeux liés au parcours résidentiel des habitants. Il faut noter que la superficie du secteur Nord permettra d'absorber plus facilement une densité un peu plus importante.

Par conséquent, la densité des secteurs en extension répond en cohérence aux possibilités d'absorption de chacun des sites en fonction de critères définis (paysage, accessibilité, environnement, etc.).

Le site de la Grosse Pierre ne peut accueillir raisonnablement une densité supérieure à 16 logements / ha. Les secteurs de l'Oreille Nord et Sud pour atteindre une densité comprise entre 30 et 26 logements / ha.

La moyenne de l'ensemble des sites permet in fine de répondre aux objectifs du SDRIFe puisque la moyenne pondérée permet d'atteindre une densité de 27 logements ha.

Le SDRiFe alloue à la commune d'Ablis 7,2 ha en extension non cartographiés notamment pour l'habitat et les équipements collectifs (des secteurs d'urbanisation préférentiels sont également inscrits sur la commune pour le développement de la ZA Ablis Nord). Le SDRIFe précise également qu'une mutualisation des secteurs en extension est possible et s'inscrit sur une échelle intercommunale.

L'OREILLE NORD





L'OREILLE SUD



LA GROSSE PIERRE



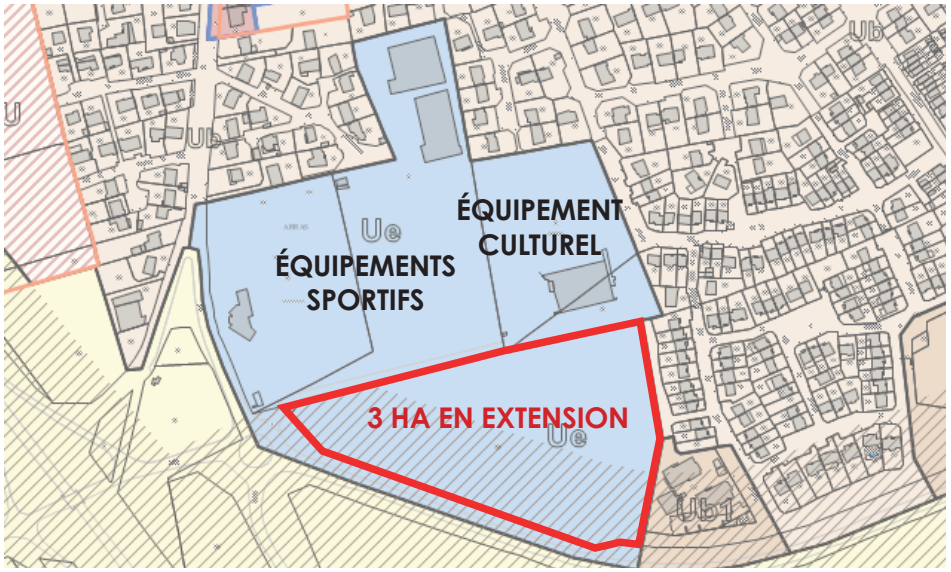




1.3. Les perspectives de développement en termes d'équipements collectifs

Nous venons de voir qu'environ 9 ha seront destinés à la mobilisation d'une nouvelle offre de logements.

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.
L'emprise s'inscrit en continuité des équipements existants jusqu'à la RD 988. Elle longera également les derniers lots d'habitat réalisés sur la pé-



riode précédente. Aujourd'hui, la collectivité s'assure de sa politique foncière en termes de développement des équipements. Elle définira dans un second temps la programmation souhaitée sur cette parcelle.
En ajoutant les 3 ha au 9 ha attribués pour l'habitat, le PLU mobilisera **12 ha.** Cela induira impliquera qu'une mutualisation des surfaces urbanisables soit réalisée à l'échelle de la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires et dans le cadre de la révision générale du SCoT.

EN RÉSUMÉ

HABITAT	**9 HA**
GROSSE PIERRE :	**2,2 HA**
L'OREILLE	
SECTEUR NORD:	**4,3 HA**
SECTEUR SUD :	**2,7 HA**
ÉQUIPEMENTS	**3,0 HA**

Total de 12 ha

LE SDRIFe

EXTENSIONS NON CARTOGRAPHIÉES	7,2 ha
SECTEURS PRÉFÉRENTIELS (CARTOGRAPHIÉS)	35 ha

POTENTIEL DE MUTUALISATION

1.4. Les perspectives de développement économique

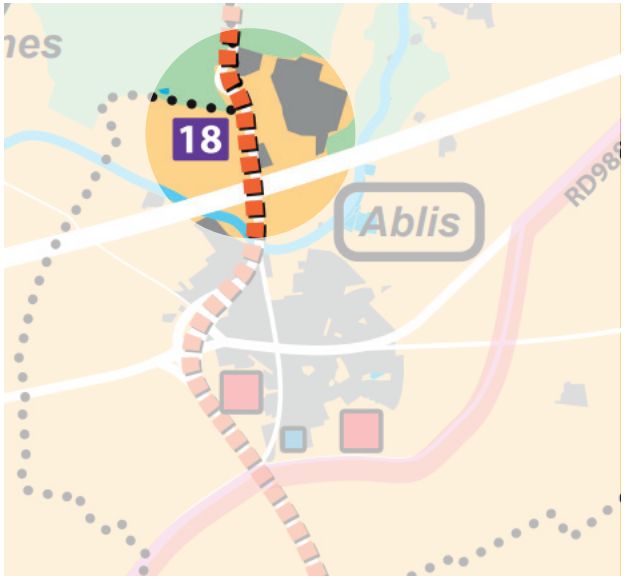
Deux zones d'activités sont recensées à Ablis :
- La ZA Ablis Nord, de part et d'autre de la RN10
- La ZA Ablis Ouest, le long de la RD 168 en direction de Prunay-en-Yvelines

Le développement des zones économiques d'Ablis est un enjeu communautaire fort également soutenu par la commune.
Il faut cependant noter qu'aujourd'hui cet enjeu évolue dans un environnement supra-communale en mouvance dont les conditions d'évolution ne sont pas formalisées à l'échelle de la communauté d'agglomération.

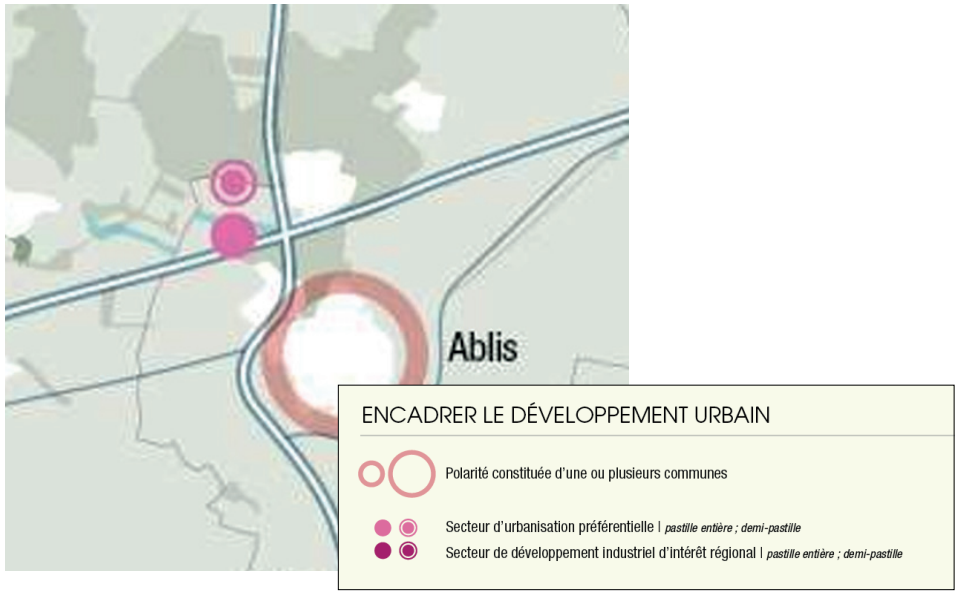
À noter qu'entre 2011 et 2021, Ablis a consommé environ **1.2 ha pour l'activité économique.**

<u>Les conditions supra communales en vigueur (SCoT du Sud Yvelines) :</u>
Le SCoT du Sud Yvelines (Rambouillet Territoires) prévoit l'extension possible de la ZA Ablis Nord sur **18 ha.** Le DOO précise par ailleurs que l'objectif est « d'exploiter son potentiel important dans le domaine de la transformation, tout en s'efforçant d'attirer d'autres activités plus diverses, de type tertiaire par exemple ».
La révision du SCoT est en cours cependant, si aujourd'hui rien est arrêté, le futur SCoT intégrera le développement de la ZA Ablis Nord tel qu'il est inscrit dans le PLU.

<u>Les conditions supra communales futures (Le SDRIFe) :</u>
Le SDRIFe a été adopté le 11 septembre 2024. Il identifie la ZA Ablis Nord (partie à l'ouest de la RN10) comme secteur d'urbanisation préférentielle. Pour citer le document d'orientation réglementaire du SDRIFe « *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 besoin* »



Extrait de la cartograhie du SCoT du Sud Yvelines



Extrait de la cartographie du SCoT du SDRIFe

Extension de la ZA Ablis Nord
La ZA Ablis Nord a d'ores et déjà fait l'objet d'une extension urbaine notable grâce à l'arrivée en cours du plus grand centre logistique de France LIDL.
Afin qu'il puisse voir le jour, une modification du précédent PLU approuvé en 2017 a permis d'ajouter un secteur d'OAP sur la ZA Ablis Nord
L'artificialisation de cette emprise a démarré en 2022 et s'est achevée en 2023 sur une superficie totale d'environ 23 ha (consommation effective - hors zones de protection le long des grands axes routiers et autoroutiers). Le SDRIFe a été établi selon les données du MOS de 2021 c'est pourquoi ces quelques 23 ha doivent être intégrés dans les potentialités en extension du présent PLU.

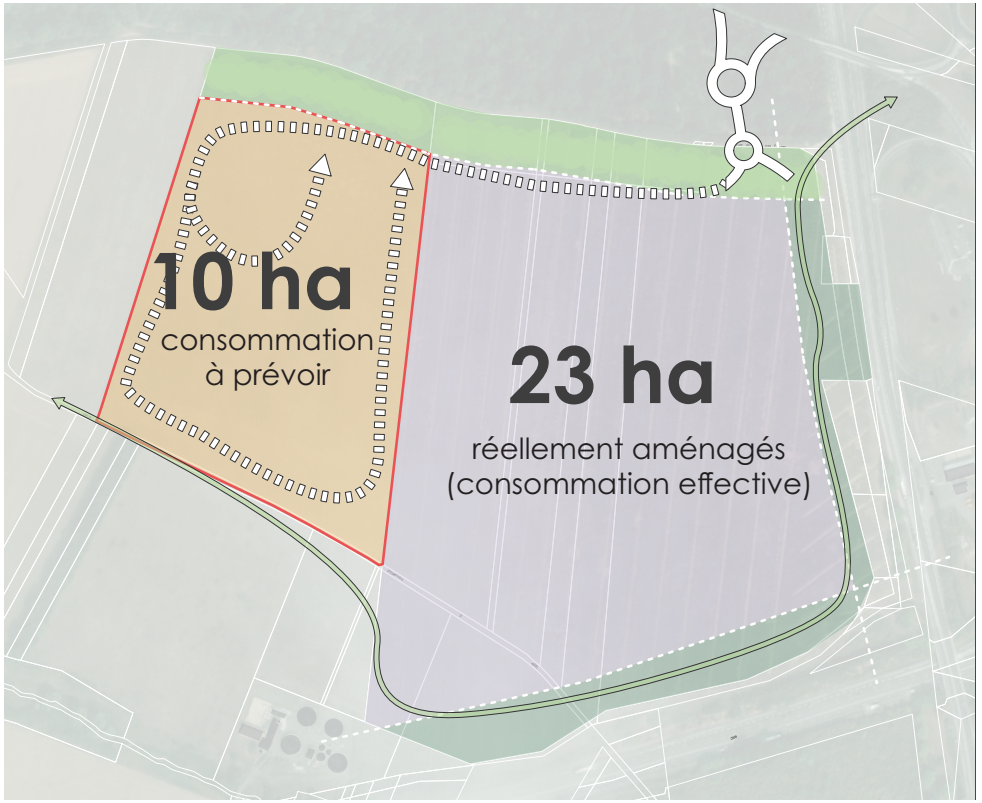
S'ajoute à cette première phase de 23 ha, la volonté d'étendre le secteur à l'ouest sur **une emprise d'environ 10 ha.** Ce nouveau secteur fait l'objet d'une OAP dont les conditions d'aménagement sont présentées dans les justifications des OAP.

Au total et sur le secteur de la ZA Ablis Nord, le PLU prévoit une extension d'environ 33 ha effective ou à urbaniser autorisés par le document régional, SDRIFe.

Extension des activités dans le cadre de l'OAP Grosse Pierre
Le secteur d'OAP de la Grosse Pierre intègre une mixité fonctionnelle déclinée entre l'habitat, l'activité économique et les espaces naturels. L'extension du secteur d'activités économiques intervient logiquement en continuité des entreprises existantes le long de la rue de le Mairie. Ces quelques activités constituent le versant Est de la ZA d'Ablis Ouest scindé par la RN 10.

Cette extension doit être intégrée dans les calculs de consommation d'espace sur une emprise d'environ 0.6 ha.

Extrait de la cartograhie de l'OAP de la ZA ABLIS NORD



1.5. Les orientations d'aménagement et de programmation

LES OAP SECTORIELLES

1. PROMENADE DES ÉCOLES

1. UN SECTEUR DE CENTRE ANCIEN AUX OCCUPATIONS PLURIELLES

Le secteur de la promenade des Écoles constitue une succession d'occupations diverses induite par une urbanisation au coup par coup et ayant conduit à fermer les îlots sur eux-mêmes.

JUSTIFICATION : Cela justifie la pluralité des fonctions futures attribuées au site. L'OAP permettra de désenclaver chacun des îlots qui ne présentent aujourd'hui aucune cohérence les uns des autres. Cet objectif est d'autant plus important que le 23 rue Pierre Trouvé représente un gisement écologique important dont le recensement des végétaux est présenté à la page suivante.

2. UN SECTEUR EN MUTATION

Les fonctions occupant aujourd'hui le site font l'objet de mutations ou d'une volonté de muter à plus ou moins long terme. Il faut noter le déménagement de l'EHPAD au sein des nouveaux quartiers résidentiels au sud de la commune libérant une emprise notable à court terme.

JUSTIFICATION : La mutation générale du site permettra de libérer une importante emprise dédiée à la création d'habitats et d'une activité économique vraisemblablement hôtelière. Il est recherché au minimum 8 logements sur ce site. Ces derniers devront reconstituer un front bâti à l'alignement en cohérence avec le reste de la rue Pierre Trouvé.

L'évolution de cette OAP permettra également de répondre aux enjeux de la loi SRU et de permettre à la commune de rattraper son retard avec une production de 30% minimum de logements sociaux.

3. UNE PROXIMITÉ AVEC LES COMMERCES ET SERVICES DU BOURG

Sa localisation est cependant stratégique puisqu'à la jonction entre des équipements structurants (écoles, mairie, etc.) et le cœur de bourg commercial et de services d'Ablis.

JUSTIFICATION : L'objectif est ici de retrouver une densité semblable à celle du bourg historique d'autant plus que le secteur permet de rejoindre à pied d'importants équipements collectifs ablisiens (mairie, écoles, etc.) ainsi que la centralité commerciale.

4. UN CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL REMARQUABLE

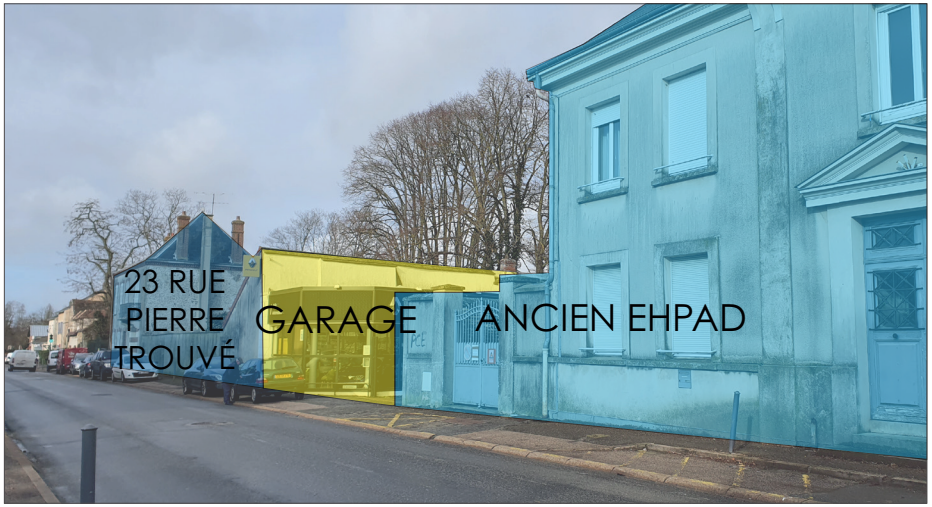
Le site accueille également des bâtiments et espaces qualitatifs participant au patrimoine communal. Il s'agit notamment de la maison de retraite (autrefois les hospices) ainsi que le 23 rue Pierre Trouvé et son important parc paysager.

JUSTIFICATION : Le secteur de la promenade des Écoles abrite un patrimoine bâti et végétal. Le parc végétal du 23 rue Pierre Trouvé est précisé à la page suivante. Concernant le patrimoine bâti, la maison bourgeoise de cette même adresse représente une architecture de la fin du XIXe siècle dont la façade participe à l'ordonnancement de la rue.
L'ancien EHPAD était autrefois un hospice fondé par lettre patente du roi Louis XIV. Ce lieu chargé d'histoire conservera sa structure et notamment sa façade, mais son évolution vers une nouvelle destination permettra son maintien en bon état. Enfin, l'arrière du secteur est fermé par d'anciennes fortifications d'Ablis qui auraient entouré la ville vers 1560.








23 RUE
PIERRE
TROUVÉ
GARAGE
ANCIEN EHPAD





23 RUE PIERRE TROUVÉ

OAP ‘’Pierre Trouvé Ouest’’ : Parcelle P716, 3500m² – Espace protégé



Arbres remarquables

- Erables : 1, 3, 6, 8, 11, 12, 13
- Chênes : 15, 17, 19
- Tilleuls : 16, 24, 25,
- Exotique : 22
- Cerisiers : 23, 33
- Marronniers : 36, 37
- Inconnu : 21

Espace libre à la construction

- Rue Pierre Trouvé : 140m²
- Partie Nord-Ouest : 700m²
  1 logement (R+1+C) + annexes

Accès - stationnement

- Interne à la parcelle
- Préservation des arbres remarquables identifiés
- Superficie : 200m²
- Matériau perméable et végétalisé

2. LE CLOS DE LA FERME

1. UN ANCIEN SITE AGRICOLE HISTORIQUE

Le corps de ferme et sa maison bourgeoise datent du début du XXe siècle et marquent une époque où l'activité agricole était le moteur principal de l'économie locale. Aujourd'hui, l'activité a cessé et de nouveaux usages doivent être attribués à ces importants bâtiments afin de pouvoir assurer un bon état de conservation.

JUSTIFICATION : Une trentaine de logements minimum pourront être réalisés sur le secteur d'OAP soit par réhabilitation soit par le biais de constructions nouvelles. Le site de la ferme, plus précisément, a déjà fait l'objet d'aspiration en termes de mutation immobilière. L'OAP est ici justifiée par un double objectif de production de logements soutenus et de préservation du patrimoine agricole.

L'entrée actuelle et historique sur le site du Clos de la Ferme sera maintenue afin de préserver la composition historique du bâtiment.

L'évolution de cette OAP permettra également de répondre aux enjeux de la loi SRU et de permettre à la commune de rattraper son retard avec une production de 50% minimum de logements sociaux.

2. L'ENTRÉE SUR LE BOURG ANCIEN

S'il ne constitue pas une entrée de ville à proprement parler, le Clos de la Ferme marque l'entrée sur le bourg ancien. À ce titre, l'espace de public doit être repensé de répondre aux problématiques de gestion des flux et de sécurité, piétonne notamment. À ce titre, les parcelles 0P 891, 893 et 894, accueillant aujourd'hui de l'habitat et un ancien commerce pourront être requestionnés.

JUSTIFICATION : L'OAP propose un réaménagement qualitatif et sécurisé du carrefour qui marquera l'entrée sur le bourg ancien de la commune. Il entraînera potentiellement la nécessité de démolir entièrement ou partiellement certains bâtiments afin de dégager l'espace, créer des ouvertures visuelles et accueillir un nouvel espace public marquant l'entrée sur le bourg.

3. UNE PROXIMITÉ AVEC LES COMMERCES ET SERVICES DU BOURG

Sa localisation est stratégique puisqu'à l'une des entrées du cœur du bourg commercial et de services d'Ablis. Sa mutation permettra d'une part de marquer cet espace important sur le plan identitaire et patrimonial et d'autre part, de développer une offre d'habitat à proximité des équipements, des commerces et des services du bourg.

JUSTIFICATION : Enfin, le choix de cette OAP se justifie également par la nécessité de créer une offre de logements, sociaux de surcroît, à proximité de l'hypercentre commercial et de services d'Ablis. Les principaux commerces, services et équipements sont ainsi accessibles par les mobilités douces, réduisant l'impact sur l'environnement de la voiture.











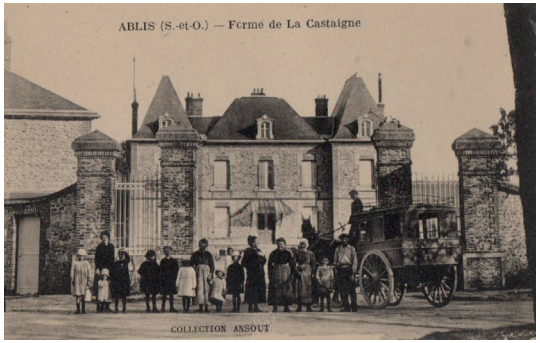


3. LA CASTAIGNE

1. UN SECTEUR MULTIFONCTIONNEL A CONNECTER

AU SUD/OUEST DE LA RUE DE BOINVILLE

La ferme de la Castaigne structure la place des Fêtes et dessine le paysage urbain grâce aux corps de ferme implantés à l'alignement. Bâtie au début du XXe siècle, cette exploitation fait partie des éléments patrimoniaux symboliques du territoire ablisien. En effet, une partie des bâtiments peut ici être considérée comme du patrimoine remarquable. Son parc au sud, boisé et accueillant une mare, constitue un espace de nature urbain et contribue au développement de la trame écologique sur le territoire.



JUSTIFICATION : L'objectif sera ici de proposer une offre de logements et/ou d'équipements qui permettrait à travers une réhabilitation du corps de ferme, de créer du renouvellement urbain tout en préservant le caractère traditionnel et remarquable de ce site agricole. La façade rue de Boinville ainsi que le manoir devront être préservés en ce sens. Le projet n'est pas envisagé à l'horizon du PLU. La ferme de la Castaigne est aujourd'hui toujours en activité sans velléité aucune de mutation vers d'autres destination.

Le parc au sud constitue un écrin végétal à préserver. L'un des objectifs est de prolonger cet îlot de verdure sur la partie Est afin de constituer une trame végétale verte en milieu urbain.

AU NORD/EST DE LA RUE DE BOINVILLE

Le tissu est ici disparate puisqu'entre les secteurs libres de toutes constructions (potagers ou simples terrains entretenus) un espace dédié à une aire de jeux a été aménagé le long de la rue de Boinville. D'autre part, une importante emprise commerciale de type supermarché est ici implantée depuis le début des années 90.

JUSTIFICATION : Ce site offre une potentialité de développement en milieu urbain aujourd'hui avérée :

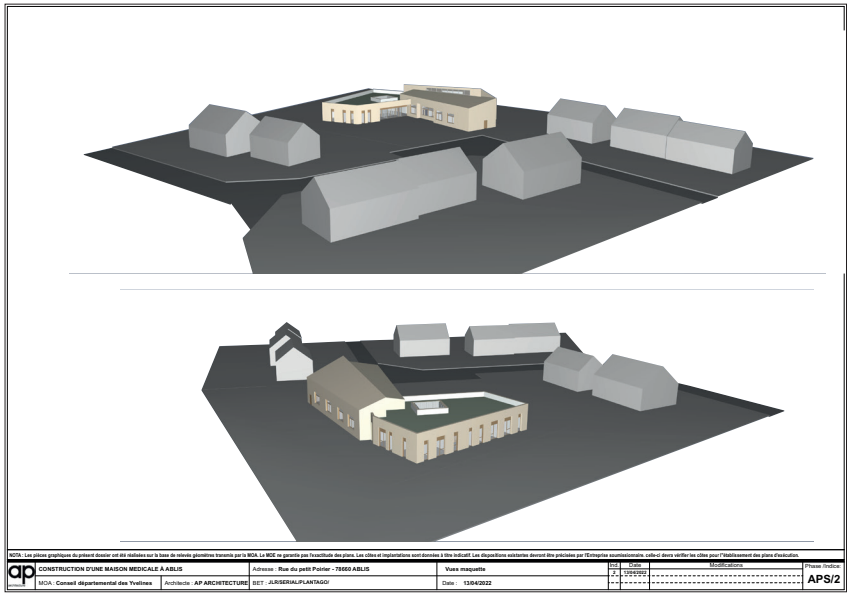
- **Le projet de maison médicale est à appréhender à court terme, le permis de construire a été déposé ;**
- **La surface commerciale présente a d'ores et déjà fait part de son souhait d'agrandissement ;**
- **La surface restante permettra largement d'accueillir un programme mixte comprenant une quinzaine de logements dont 50% minimum de social. Le pourcentage de logements sociaux a ici été rehaussé, car le futur programme est idéalement situé en cœur de bourg d'une part, et d'autre part, il s'agira d'une construction neuve où la répartition bailleur/promoteur pourra aisément être mise en œuvre.**

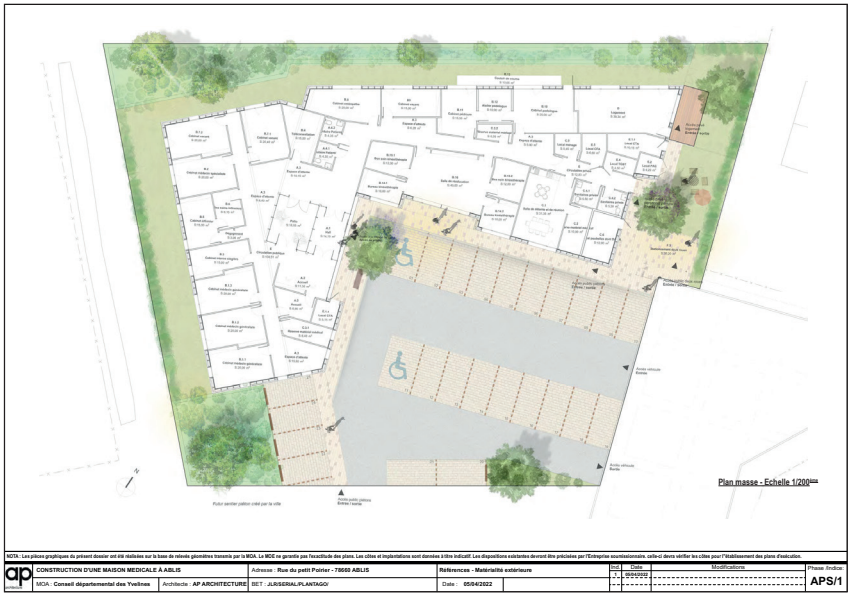
2. UNE PROXIMITÉ AVEC LES COMMERCES ET SERVICES DU BOURG

Le site offre une localisation stratégique puisque situé à côté du cœur de bourg commercial et de services d'Ablis. Son évolution doit donc préserver la diversité des fonctions. Afin de soutenir l'évolution du cœur de bourg d'Ablis.

JUSTIFICATION : À travers cette situation stratégique de cœur de bourg, est née l'idée de recréer un front bâti commercial. Ainsi seront autorisés des percements sur la façade du bâtiment situé rue d'Arras afin de créer de nouvelles unités commerciales. et/ou tertiaire. Le développement de cette emprise agricole intervient de manière concomitante avec les résultats de l'étude Petite Ville de Demain qui proposera des hypothèses d'aménagement ainsi qu'une nouvelle organisation des espaces publics sur la partie du nord du cœur de bourg.

Vue maquette et plan de principe de la maison médicale (documents informatifs) / AP ARCHITECTURE





Ferme de la Castaigne







Partie de l'OAP au nord de la rue de Boinvilliers





4. RUE D'ARRAS

1. LA SCIERIE, DE L'ARTISANAT A REPENSER

L'actuelle scierie d'Ablis représente une emprise importante d'environ 4 000 m² aujourd'hui située au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire. Le maintien d'une telle activité en milieu urbain interroge aujourd'hui. En termes de programmation, il serait intéressant d'envisager une relocalisation de cette activité sur un espace plus accessible et ainsi libérer cette emprise pour une production nouvelle d'habitat.

JUSTIFICATION : Il est patent que la scierie est une activité difficile à maintenir en milieu urbain de par les nuisances notamment sonores qu'elle peut générer. L'objectif ici est de faire émerger une solution programmatique qui permettrait à la scierie de maintenir son activité sur Ablis tout en libérant l'emprise foncière de l'activité en milieu dense.

Le tènement foncier du secteur rue d'Arras est également composé de fond de jardins privatifs. La mise en œuvre d'une opération d'ensemble nécessitera au préalable un portage foncier.

2. UN TISSU D'HABITAT HÉTÉROGÈNE

Le site d'OAP est transversal et se trouve aux confins entre un tissu d'habitat de faubourg et un tissu plus récent de type pavillonnaire.
La diversité des formes et implantations de l'habitat actuel soulève un enjeu important d'intégration des constructions futures qui devront s'insérer harmonieusement à la structure paysagère existante.

JUSTIFICATION : Il sera demandé sur ce site une densité importante avec la création d'environ 35 nouveaux logements, dont 40% en logements sociaux. Les règles de gabarit, d'implantation et de hauteur sont dans le cas de l'OAP rue d'Arras, étayées afin d'assurer l'intégration des constructions futures avec le tissu environnant composé de maisons individuelles. À ce titre, il est attendu sur ce site, l'aménagement d'un programme qualitatif et apaisé aussi bien dans l'usage (flux piétons et cycles) que dans le parti architectural.

3. UN ÎLOT VERT

Plusieurs jardins ponctuent le futur site permettant aujourd'hui d'y trouver une identité végétale forte. La réorganisation totale du secteur impliquera le maintien d'une continuité végétale urbaine.

JUSTIFICATION : Cela justifie également la recherche d'un programme où la voiture est peu visible afin de libérer un maximum d'emprises pour les déplacements doux et les espaces végétalisés. La notion de «parc habité» se justifie ici par l'identité et l'occupation actuelle du site où la végétation prime. Il sera recherché le maintien de ce cadre verdoyant.

Vue depuis la rue de la Libération



Vue depuis la rue d'Arras



5. RUE D'ARRAS / RUE DE LA LIBÉRATION

1. LA DENSIFICATION D'UN SECTEUR HABITÉ

Ce secteur d'OAP est aujourd'hui constitué principalement de maisons d'habitation de type pavillonnaire ou de faubourg. Concernant les formes urbaines, il s'agit d'un secteur tout à fait hétérogène, où les constructions du début du XXe siècle cohabitent avec des maisons individuelles de la fin XXe.
Les fonds de jardins constituent ici des potentialités accessibles par les rues d'Arras et rue de la Libération aisément aménageables. Il faut ici préciser que ces derniers n'offrent pas un intérêt écologique particulier.

JUSTIFICATION : Ce site a été identifié, car il constitue un espace en creux qui, s'il n'est pas géré, pourrait entrainer une surdensité en second rideau, difficilement absorbable en termes de paysager urbain et d'accessibilité.

Ainsi, il est attendu sur ce site la construction de 2 maisons individuelles dont les règles de gabarits/implantation/aspect se justifient par l'environnement bâti direct. Cet environnement justifie également la nécessité de maintenir un espace de jardin d'une emprise non négligeable afin de maintenir un cœur d'îlot végétalisé.

2. UNE PROXIMITÉ AVEC LE CŒUR DE BOURG

Ce site de renouvellement est localisé à quelques centaines de mètres du cœur de bourg ablisien. Un commerce de bouche est également situé à l'intérieur du secteur d'OAP.

JUSTIFICATION : le choix de ce secteur se justifie également par la nécessité de créer une offre de logements en renouvellement urbain, à proximité de l'hypercentre commercial et de services d'Ablis. Les principaux commerces, services et équipements sont ainsi accessibles par les mobilités douces, réduisant l'impact sur l'environnement de la voiture.

3. UN SITE ACCESSIBLE

La rue de la Libération traverse le bourg d'Ablis sur un axe nord/sud. Elle permet de rejoindre très aisément les axes de circulation majeurs tels que l'A11, la N10 ainsi que la N191.

JUSTIFICATION : En termes de localisation dans le bourg, le secteur est aisément desservi par les axes principaux.

Les principes d'accès individuels propres à chacun des lots se justifient une fois encore par la nécessité de limiter les flux véhicules intra-îlots qui pourraient générer des nuisances supplémentaires.

Vue depuis l'avenue des Platanes



Vue depuis la rue de la Libération



6. RUE DU JEU DE PAUME

1. LA DENSIFICATION D'UN SECTEUR HABITÉ

Ce secteur constitue un espace en creux enclavé dans le tissu urbain composé principalement de maisons d'habitation individuelles dont les hauteurs s'élèvent jusqu'au R+1+C.

Il offre toutes les caractéristiques permettant un aménagement aisé :

- Une entrée individualisée ;
- Une superficie notable et non bâtie d'environ 1 800 m² ;
- Une desserte par les réseaux ;

La proximité avec les secteurs habités environnants appelle cependant à une vigilance accrue quant à l'insertion paysagère des futures constructions afin d'intégrer l'intimité et les vis-à-vis.

JUSTIFICATION : Une attention particulière est portée à la densité qui sera allouée sur ce site. En effet, il est proposé la construction de deux logements individuels uniquement, justifié par l'enclavement du site et le tissu bâti environnant. L'objectif ici est de maîtriser le développement de cet espace en creux :

- **Afin de créer un aménagement intégré au tissu bâti existant ;**
- **Afin de gérer les vis-à-vis sur les constructions voisines ;**

2. UN ESPACE JARDINÉ

Actuellement la parcelle 864 constitue un jardin d'agrément. Elle appartenait à un ancien ensemble agricole plus large dont le corps de ferme situé sur la parcelle 863 a aujourd'hui été divisé en plusieurs habitations.

Ce jardin accueille aujourd'hui des sujets arborés dont l'état des lieux permettrait de définir d'éventuelles options de préservation.

JUSTIFICATION : L'état actuel du site laisse penser qu'il n'est plus entretenu depuis plusieurs années. Cependant, il participe à l'inscription du végétal en milieu bâti. Les implantations à l'alignement de la future desserte d'accès se justifient en ce sens. L'objectif sera ici de maintenir les fonds de parcelle libre de construction. Une fois encore, afin de limiter les vues sur les constructions voisines et de maintenir une part importante de végétation.

Vue depuis la rue du Jeu de Paume





7. RUE DE LA LIBÉRATION

1. LA RÉHABILITATION D'UN ANCIEN CORPS DE FERME

Le long de la rue de la Libération, un tènement foncier important composé d'un ancien corps de ferme et de jardins d'agrément offre de belles opportunités de mutation. Le corps de ferme situé sur la parcelle 517 a été bâti à la fin du XIXe siècle. L'activité agricole y a cessé depuis plusieurs années. Il offre une surface au sol exploitable d'environ 700m^{2}.

JUSTIFICATION : Ce corps de ferme constitue aujourd'hui une habitation. Il a été retenu, car sa surface permettrait aisément à moyen ou long terme, une division du bâtiment. Aucune velléité de mutation de ce bâtiment n'a encore été affichée par le propriétaire. C'est pourquoi, une estimation potentielle de logements sur ce site n'a pas été retenue à l'horizon du PLU. L'OAP Patrimoine, permettra de maîtriser, si nécessaire, le développement de ce corps de ferme.

La parcelle 773 située à l'arrière du bâtiment agricole participe à la formation d'un cœur d'îlot végétalisé nécessaire à la qualité de vie grâce à la formation d'espace de respiration en tissu serré, mais également nécessaire à la biodiversité «urbaine». C'est pourquoi cet espace sera préservé de toute urbanisation.

2. LA DENSIFICATION D'UN SECTEUR HABITÉ

Entre le corps de ferme et le presbytère (parcelle 774), subsiste une parcelle en lanière non bâtie, trop étroite pour envisager une mutation, mais qui conduit cependant, à des parcelles libres de construction en fond de jardin (parcelles, 775, 245, 680 et 683). Elles représentent une superficie d'environ 1300 m^{2} et accueillent actuellement le potager du presbytère.

JUSTIFICATION : La densification de cette enclave permettra au maximum la production de 2 ou 3 logements individuels. Ce secteur en creux affiche les mêmes difficultés d'aménagement que les OAP n°5 et 6 :

1. **Il est enclavé dans un tissu urbain compact ;**
2. **Il est peu accessible ;**
3. **Il est sensible au niveau paysage et notamment au niveau des vis-à-vis et des vues qui pourraient être générées.**

4. UN SITE ACCESSIBLE

La rue de la Libération traverse le bourg d'Ablis sur un axe nord/sud. Elle permet de rejoindre très aisément les axes de circulation majeurs tels que l'A11, la N10 ainsi que la N191.

JUSTIFICATION : En termes de localisation dans le bourg, le secteur est aisément desservi par les axes principaux.

En termes d'accessibilité au site, un principe d'accès unique a été prévu, justifié par des motifs de sécurité en termes de circulation. Une poche de stationnement en entrée de site sera prévue pour les constructions futures afin de préserver des emprises perméables et de jardins dédiées aux futures constructions.

8. CENTRE-BOURG / PRIEURÉ

En préambule, les réflexions sur ce secteur de renouvellement urbain sont principalement dévolues à l'aménagement des espaces publics. Cette OAP évolue en parallèle de l'étude Petite Ville de Demain qui identifie le secteur du centre bourg comme un espace central dans le développement du bourg à long terme.

1. UNE CENTRALITÉ HISTORIQUE

Comme son nom l'indique, ce secteur participe au cœur urbain d'Ablis et permet de créer du liant entre la rue commerçante Pierre Trouvé et la Place des Fêtes. La façade de l'Abbaye ainsi que l'église Saint-Pierre Saint-Paul bâties aux XIIe siècle sont inscrites aux Monuments Historiques. Ces édifices marquent la centralité d'Ablis dont l'emprise urbaine s'est peu à peu élargie de manière circulaire.

JUSTIFICATION : L'identification de ces édifices de manières ciblées affirme toute l'importance qu'ils représentent pour le cœur de bourg Ablisien.
Il est proposé d'installer de nouveaux équipements publics dans :

- **l'abbaye, cela se justifie entre autres par l'état dégradé du bâtiment et l'urgence de lui redonner une fonction afin qu'il puisse être réhabilité ;**
- **la maison médicale, l'actuelle maison médicale va être relocalisée sur le secteur de La Castaigne (OAP n°3)**

2. UNE CENTRALITÉ DYNAMIQUE A RECONSTITUER

Parmi les bâtiments historiques, des constructions plus récentes (et jusqu'en 2015) ont ponctuellement constitué un linéaire le long de la place de l'Église. Les activités économiques, les commerces et les services installés sur cet espace affichent le dynamisme du territoire. Il faut également noter la présence de certains bâtiments en désuétude le long de la rue du Heaume.
Si les traitements de surface sont ici qualitatifs et indiquent l'importance de ce secteur pour la commune, il conviendrait de valoriser ces espaces afin de récréer un lieu de vie et de partage pour les ablisiens.

JUSTIFICATION : La mise en œuvre des travaux d'aménagement du cœur de bourg nécessitera :

- **La délocalisation de l'actuel parking sur la rue du Guichet afin de libérer une importante emprise derrière l'abbaye. La création d'une poche de stationnement rue du Guichet impliquera également la délocalisation du boulodrome vers l'étang d'Ablis où des aménagements légers seront prévus afin de créer un véritable espace récréatif.**
- **La démolition potentielle de certaines emprises bâties. Cette évolution assurera le dégagement de l'espace et permettra de créer un cœur de vie identifié et identifiable. La commune est d'ores et déjà propriétaire du foncier concerné, qui, par ailleurs, peut aujourd'hui être qualifié de bâtiment dégradé.**

3. UNE CENTRALITÉ A APAISER

La voiture prend ici une place importante. Pas moins de 24 places de stationnement peuvent être comptabilisées le long de la place de l'Église. Ce stationnement, bien que nécessaire, vient obstruer la lisibilité des espaces publics et valorise peu le dynamisme du secteur. Les traitements de surface sont ici également minéraux. Un traitement paysager permettrait ici et une fois encore d'identifier ce site comme un espace central par la création d'un nouvel îlot de fraicheur.

JUSTIFICATION : Comme évoqué précédemment, le stationnement, sera relocalisé permettant de libérer d'importantes emprises qui après aménagement pourront être mobilisées comme espace récréatif (terrasse du restaurant par exemple).
La place du végétal doit être ici affirmée en complémentarité des différents îlots de verdure présents dans le bourg ablisien. L'objectif est toujours de densifier le végétal en milieu urbain.

Le principe de cohabitation des usages est évoqué dans le l'OAP justifié par la nécessité de redonner plus de places aux déplacements actifs. L'idée d'un secteur totalement piéton a été évoquée, mais ne semble pas réalisable en termes d'usage et de circulation. Rien n'est aujourd'hui arrêté.

9. LES SECTEURS DE L'OREILLE (NORD ET SUD)

1. UN SECTEUR HISTORIQUE EN CONTINUITÉ DES DERNIÈRES PHASES D'URBANISATION

Le secteur de l'Oreille est historiquement ancré dans le développement ablisien. Le PLU de 2014 identifiait déjà la totalité de la frange ouest comme espace dédié au développement d'un quartier multigénérationnel. Il s'agit aujourd'hui de maintenir l'aménagement possible de ce secteur au plus près des besoins communaux. Le secteur initial de 16.2 ha est réduit à 9 ha et scindé en deux et dont seulement 7 ha seront dédiés au développement de l'habitat.

JUSTIFICATION : Voir partie « 1.2.4. Étude de densification : la production de logements en extension du tissu bâti »

2. UN SECTEUR DÉPENDANT DES RECHERCHES ARCHÉOLOGIQUES

Le site présente un intérêt archéologique potentiel au regard des secteurs de fouilles réalisées sur une majeure partie de cette frange ouest et où des éléments intéressants ont été découverts. Si ce patrimoine archéologique constitue une richesse en termes d'héritage, il n'en demeure pas moins une contrainte en termes d'aménagement, pouvant figer des projets sur une période indéterminée. Le développement des secteurs Nord / Sud sera notamment lié aux découvertes archéologiques.

JUSTIFICATION : Le territoire ablisien est sensible dans son entièreté sur le plan archéologique. Le secteur de l'Oreille en particulier a d'ores et déjà fait l'objet de fouilles (voir plan des sondages à la page suivante) qui pourraient compromettre à moyen terme son aménagement. Le choix a été fait de maintenir l'Oreille comme potentiel site aménageable à l'horizon du PLU, car ils regroupent tous les autres atouts pour qu'un aménagement puisse se réaliser à l'horizon du PLU (accessibilité, réseau, topographie, etc.).

3. DES ATOUTS EN TERMES D'AMÉNAGEMENT, MAIS UN ENVIRONNEMENT SENSIBLE

Les secteurs de l'Oreille, Nord comme Sud constituent des parcelles intéressantes et aisément aménageables :

- Ils constituent la dernière étape d'une urbanisation dite en extension, en venant boucler la frange ouest entre le bourg et la RN 191 ;
- La pente y est relativement faible, facilitant l'évolution du site ;
- Des accroches sur les réseaux existants pourront être réalisées.

Ces sites présentent également des sensibilités et fragilités qui devront être intégrées au projet global dans les étapes opérationnelles :

- En termes de cadre de vie, les sites bordent la RN 191, tronçon à forte influence où les contraintes liées au bruit sont prégnantes ;
- En termes de paysage, ils constituent le prolongement du cœur de bourg. Des vues assez remarquables sur l'église sont aujourd'hui visibles le long de la RN 191.

JUSTIFICATION : Ces points de fragilité justifient des partis d'aménagement importants tels qu'une imposante bande paysagère d'environ 50 m additionnée d'un talus le long de la RN 191. Ces aménagements paysagers devront être obligatoirement prévus dans le cadre de la réalisation de l'OAP.
Cet espace paysager à la fois récréatif et utile est le garant d'un cadre de vie qualitatif et contribue à l'intensification des emprises végétalisées.

En outre, les sites nord et sud doivent pouvoir accueillir une certaine densité. Cela se justifie par la facilité d'aménagement puisque tout est à créer. Cependant, il sera recherché des aménagements de qualité intégrant l'ensemble des enjeux urbains (environnement bâti direct, vues sur l'église, lutte contre les nuisances) aussi bien dans leur composition urbaine que sur les espaces communes notamment végétalisés.

Ainsi ce ceinturage ouest du bourg d'Ablis constitue un aménagement ambitieux, justifié par une volonté communale de créer une

opération à la fois intégrée, répondant aux enjeux démographiques et qualitatifs.

4. UNE ACCESSIBILITÉ CONTRAINTE À CADRER

L'un des sujets majeurs sur le développement des sites de l'Oreille concerne l'accessibilité :

- En termes de développement des réseaux actifs : L'aménagement de l'Oreille offre une opportunité de pouvoir réaliser un contournement complet du bourg dédié aux modes doux ;
- En termes d'accessibilité carrossable : seuls quelques accès déjà existants permettant de raccrocher les deux secteurs, Nord et Sud. Une vision globale et de long terme devra être initiée lors des propositions opérationnelles sur ces secteurs.

JUSTIFICATION : L'aménagement des deux secteurs de l'Oreille permettra de boucler un itinéraire cyclable sur la frange ouest. Il est inscrit dans la politique de la ville de développer les mobilités douces. Cet objectif est retranscrit réglementairement par des emplacements réservés ainsi que par la mise en œuvre d'une OAP thématique dédiée au déploiement des mobilités actives.

En termes d'accessibilité, la commune souhaite pouvoir maintenir des ouvertures vers le sud (Oreille Nord) afin d'anticiper d'éventuels projets à très long terme, de liaison entre les deux secteurs.

L'OREILLE NORD





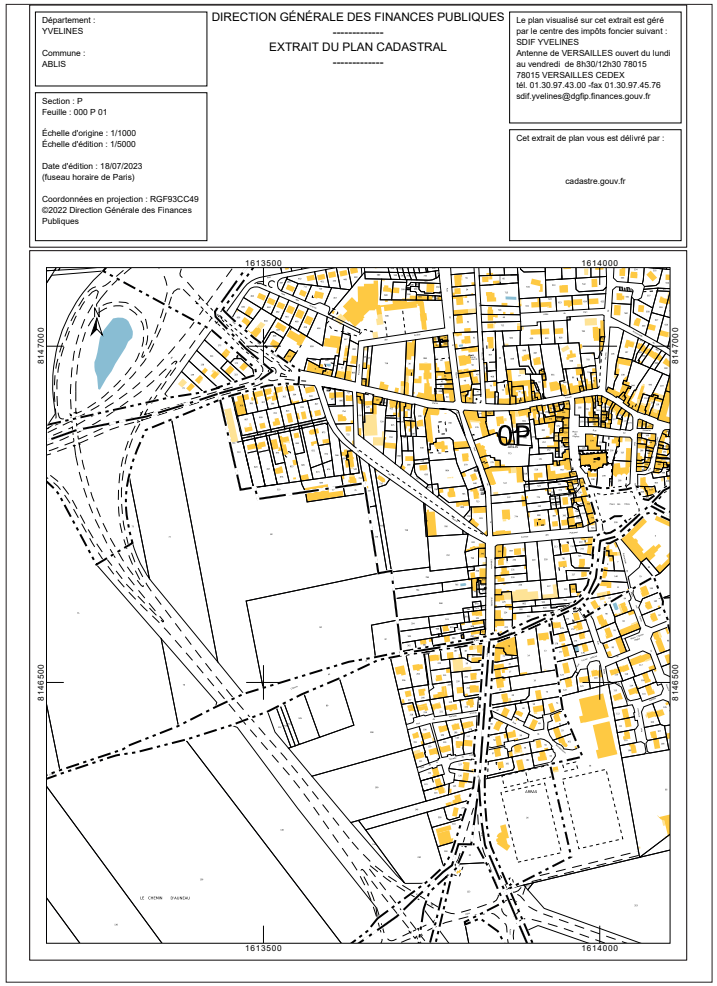
L'OREILLE SUD

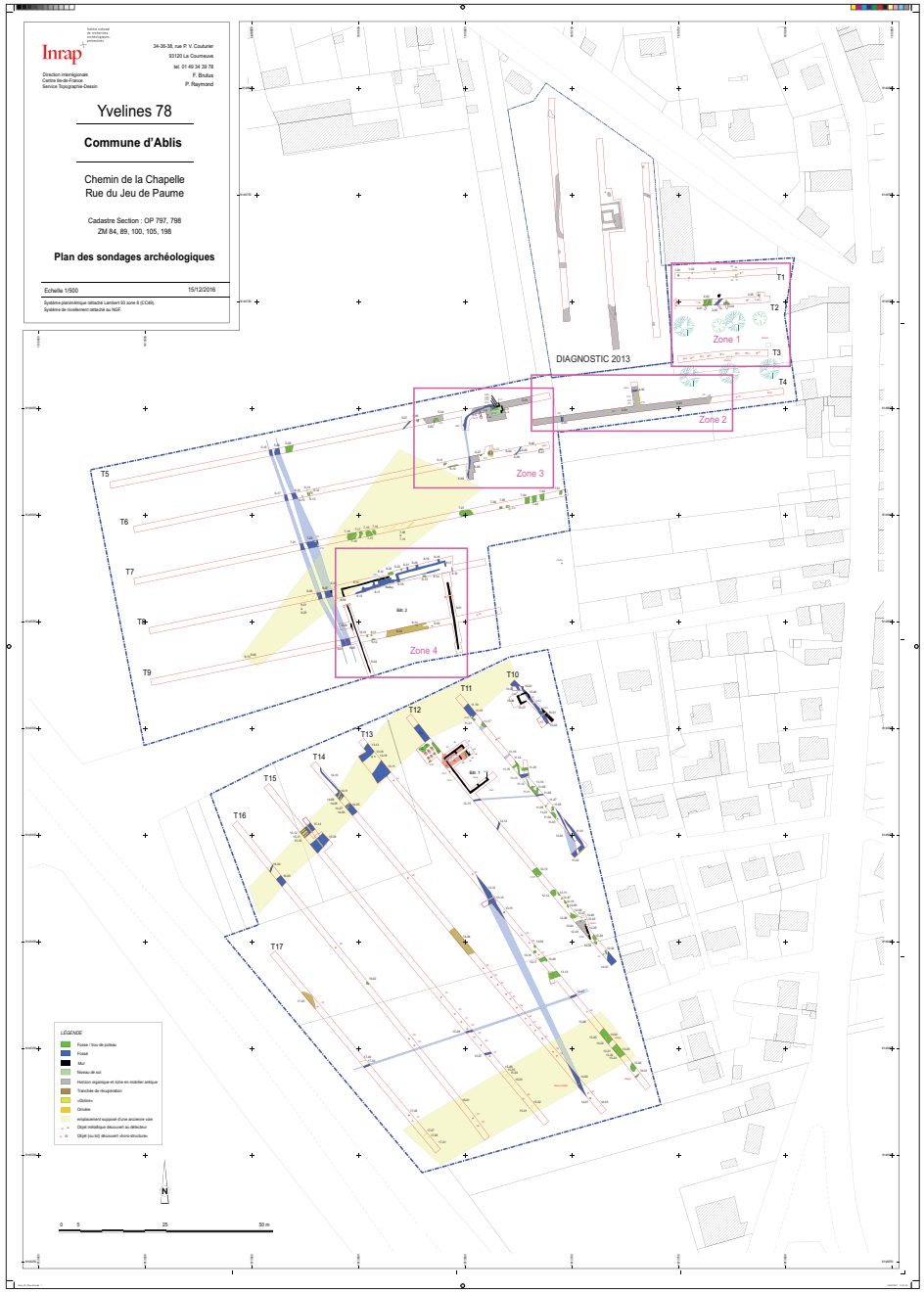


Exemples d'aménagements paysagers aux abords d'axes routiers









Plans des sondages archéologiques sur le secteur de l'Oreille
Source : INRAP

10. SECTEUR LA GROSSE PIERRE

1. UNE MIXITÉ DES FONCTIONS A INTÉGRER

Le site actuel de la Grosse Pierre est actuellement composé de parcelles non bâties dont la grande majorité est déclarée à la Politique Agricole Commune (PAC) comme espace de jachère. Il borde en revanche plusieurs unités foncières aux fonctionnalités et usages bien distincts :

- Economique à l'ouest, composé du pendant Est de la ZI "Ablis Ouest", qui a commencé à émerger au milieu des années 70 ;

JUSTIFICATION : Il apparait ici logique de pouvoir étirer ce secteur d'activité dans le cadre de cette nouvelle OAP jusqu'à la rue des Loges. Cette nouvelle emprise économique pourrait hypothétiquement permettre la relocalisation de certains sites situés en cœur de bourg.

- Naturel au nord, en lisière boisée et dans un contexte écologique humide (Rémarde, Etang d'Ablis) ;

JUSTIFICATION : Ce contexte écologique particulièrement remarquable a été décliné dans l'OAP. L'objectif est de créer du liant entre la coulée verte et l'étang d'Ablis à travers la création d'un parc paysager et d'une sente piétonne. Ce parc assurera également une fonction « barrière » contre les nuisances sonores des infrastructures les plus importantes (N10 et A11).

- Habitat à l'est, composé d'un lotissement des années 80.

L'intégration de la future opération en cohérence avec les usages actuels est un enjeu, ici, central.

JUSTIFICATION : L'OAP de la Grosse Pierre permettra de répondre au enjeux démographiques du territoire Ablisien. Voir partie « 1.2.4. Étude de densification : la production de logements en extension du tissu bâti »

2. UN CADRE DE VIE ET UNE IDENTITÉ ÉCOLOGIQUE À SUBLIMER

L'aménagement du site de la Grosse Pierre ambitionne la création d'un nouveau quartier plurifonctionnel au sein d'un cadre de vie particulièrement remarquable :

- Le site pourra accrocher l'ancienne voie ferrée au sud, dont la transformation en coulée verte comme espace à la fois dédié aux mobilités actives et à la valorisation de la biodiversité est un projet émergeant ;
- La topographie du secteur d'OAP en vallon, en direction de la lisière boisée et de La Remarde offre des perspectives lointaines à préserver. Il ne faut cependant pas obérer, la topographie en hauteur par rapport à la N10 et à l'A11 et les nuisances générées en termes de bruit.
- Enfin, la lisière boisée et l'étang d'Ablis constituent des réservoirs de biodiversité au sens des trames vertes et bleues. Ce patrimoine naturel sera à la portée des futurs habitants du secteur et pourra être valorisé en tant qu'espace récréatif et réservoir naturel de biodiversité.

JUSTIFICATION : Ce contexte écologique riche et remarquable justifie et impose une rigueur en termes d'aménagement. L'objectif est de composer un projet qui s'intégrera parfaitement aux milieux dans lequel il évoluera. Parallèlement, l'objectif est de recréer des milieux écologiques afin de conforter le développement de corridors en tissu urbain. L'ensemble de ces paramètres justifient également la nécessité de réduire la densité sur ce secteur.

3. UN SECTEUR DÉPENDANT DES RECHERCHES ARCHÉOLOGIQUES

À l'instar du secteur de l'Oreille, le site de La Grosse Pierre a également fait l'objet de fouilles archéologiques concluantes en 2012.

Au regard des potentialités archéologiques, des contraintes en termes d'ouverture à l'urbanisation pourront potentiellement être à prévoir.

JUSTIFICATION : Le territoire ablisien est sensible dans son entièreté sur le plan archéologique. Le secteur de La Grosse Pierre en particulier a d'ores et déjà fait l'objet de fouilles (voir plan des sondages à

la page suivante) qui pourraient compromettre à moyen terme son aménagement. Le choix a été fait de maintenir ce secteur comme potentiel site aménageable à l'horizon du PLU, car ils regroupent de nombreux atouts pour créer un aménagement qualitatif tout en répondant aux objectifs démographiques fixés sur le territoire.

LA GROSSE PIERRE







Plans des sondages archéologiques sur le secteur de La Grosse Pierre
Source : INRAP

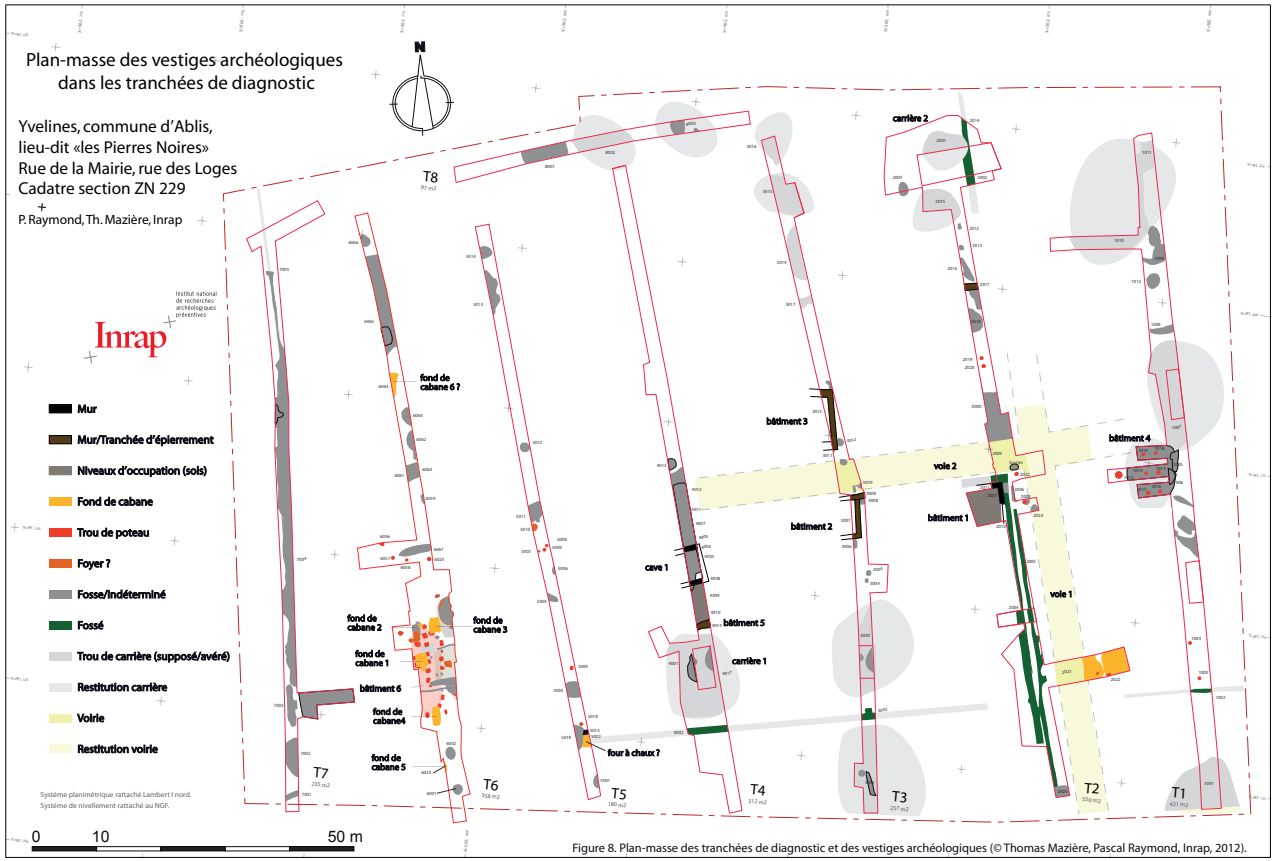


Figure 8. Plan-masse des tranchées de diagnostic et des vestiges archéologiques (© Thomas Mazière, Pascal Raymond, Inrap, 2012).

11. LA ZA ABLIS NORD

1. UNE COMPÉTENCE INTERCOMMUNALE

Le développement des Zones d'Activités est une compétence portée par la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires. Ablis fait partie avec Rambouillet, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines, et Saint-Arnoult-en-Yvelines des communes prometteuses en termes de développement économique sur les zones d'activités de l'agglomération.

Le site d'Ablis est privilégié pour sa situation exceptionnelle, à moins de 45 min de Paris, au croisement de l'échangeur de l'A 11, la RN 10 et la RN 191.

JUSTIFICATION : Cette situation idéale et concurrentielle conforte l'objectif d'élargir la ZA Ablis Nord.

2. UNE LOCALISATION LOGIQUE AFIN DE CRÉER DES SYNERGIES ÉCONOMIQUES

La localisation du secteur d'OAP s'inscrit logiquement en cohérence avec la finalisation de la 1re phase où l'entreprise LIDL à installer son plus grand centre logistique de France.

L'extension du site vers l'ouest ambitionne de renforcer le pôle de la ZA Ablis Nord grâce à l'installation d'entreprises nouvelles. Actuellement, les parcelles sont agricoles, mises en jachère depuis 2018.

JUSTIFICATION : L'OAP promeut une continuité de développement en termes d'activité et d'économie en prolongeant la dernière tranche réalisée en 2023. L'agrandissement de la zone d'activité permettra d'élargir l'offre économique du territoire. Idéalement, la commune souhaiterait voir s'installer une diversité d'unités économiques afin de créer une véritable synergie entre ces dernières.

3. DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Sur le plan paysager et environnemental, le secteur est concerné par une pluralité d'enjeux à intégrer dès la phase d'étude :

- Les vues depuis Prunay-en-Yvelines sur le vallon et l'intégration paysagère des futures constructions ;
- La protection de la lisière de forêt ;
- Le maintien d'espace perméable et de pleine terre au sein du site ;
- L'intégration des corridors écologiques et le déplacement de la faune.

JUSTIFICATION : Les orientations en termes d'intégration environnementale et paysagère se justifient bien évidemment par une volonté politique forte d'intégrer les enjeux environnementaux dans chacun des projets de développement du territoire, y compris les secteurs dédiés au développement économique.

LES OAP THÉMATIQUES

- N°1 RENFORCER LE RÉSEAU DE TRAMES ÉCOLOGIQUES :

Les trames écologiques à l'échelle locale et régionale sont identifiées et des orientations sont proposées pour assurer leur mise en œuvre. L'intégration de la biodiversité comme enjeu structurant au sein des opérations nouvelles d'aménagement d'une part et sur l'ensemble du territoire d'autre part, affirme une volonté politique d'intégrer les espaces de nature au cœur du projet municipal et ce qui est déjà par ailleurs, retranscrit dans chacune des OAP sectorielles. Sont définis différents principes visant à améliorer les continuités écologiques en milieu urbain, à préserver les massifs boisés et la trame arborée (le long de l'ancienne voie ferrée), et de renforcer la protection de la trame bleue (et notamment les cours d'eau et zones humides).

JUSTIFICATION : Cette OAP permet de compléter les mesures de protection strictes de la trame verte et bleue du règlement (écrit et graphique), et répond directement à l'objectif « Préserver et restaurer les continutés écologiques du territoire (trame verte et bleue) » issu de l'orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*.

- N°2 AMÉLIORER ET DÉVELOPPER LE RÉSEAU DE MOBILITÉS ACTIVES :

Les possibilités de développement des modes actifs ont été intensifiées. Elles s'appuient notamment sur des axes structurants permettant de « drainer » les habitants en direction des différentes centralités de la commune. Sont repérés les principaux axes supports de ces mobilités douces. Pour ces différents secteurs, des propositions d'aménagements types sont développées, ce qui permettra à la commune de concrétiser ce shéma de mobilité à l'échelle de la commune. Un zoom est également réalisé à l'échelle du bourg dans l'optique d'intensifier ces nouveaux usages de mobilité.

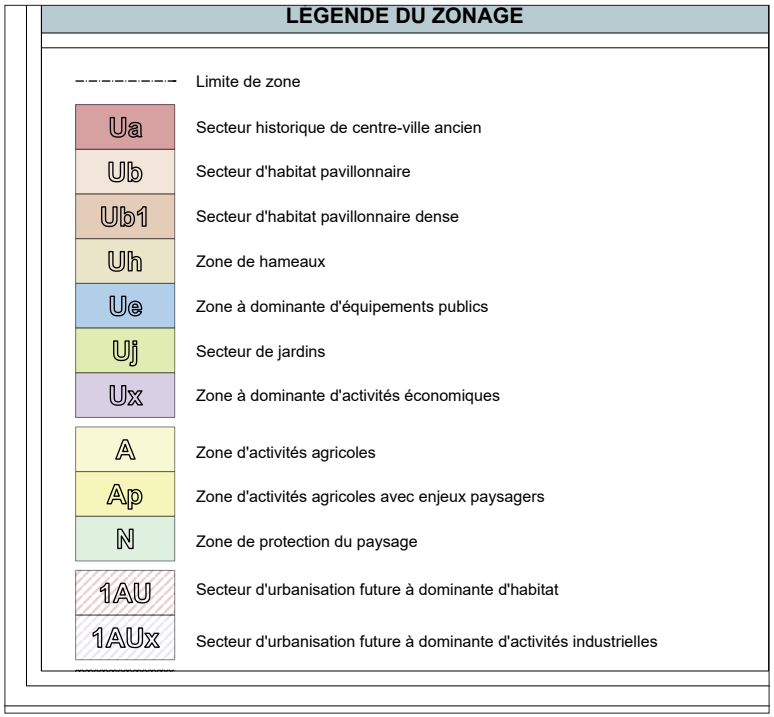
JUSTIFICATION : Ici l'objectif est de favoriser les mobilités douces (ou actives) en développant un réseau d'infrastructures adaptées. En cela, cette orientation d'aménagement et de programmation répond à l'orientation 5.1 *Réduire l'empreinte écologique de la commune*, mais également dans une moindre mesure sur l'orientation 4.1 *Permettre le développement et le désenclavement des zones d'activités*.

- N°3 PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

Dans cette dernière OAP thématique, il est question de la mise en valeur du patrimoine de la commune. Il s'agit tout d'abord de limiter l'effet de seuil entre le secteur du Périmètre délimité des abords (PDA autour des monuments historiques) et le reste du bourg. Pour ce faire, on y développe une première partie sur la valorisation du patrimoine agricole qui fonde la trame bâtie historique de la commune. L'enjeu ici est de permettre au bâti agricole de pouvoir évoluer dans ses usages tout en valorisant sa qualité architecturale. Dans un second temps, il convient de mettre en valeur le paysage urbain en veillant à gérer les entrées de ville, en assurant la qualité des espaces publics, et en s'attachant à intégrer au mieux les dispositifs d'énergies renouvelables et d'économies d'énergie. Enfin une dernière partie est développée autour de fiches explicatives des différents éléments de patrimoine repérés au plan de zonage.

JUSTIFICATION : Ces différents éléments prescriptifs permettent de répondre à l'enjeu de mise en valeur du patrimoine bâti de la commune. En cela, ils répondent à l'objectif « Mettre en valeur le patrimoine de la commune » inscrit dans l'orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*. Ils visent également à traduire l'orientation 3.2 *Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique*.

1.6. Le zonage



TRADUCTION DU PROJET DE LA COMMUNE AU PLAN DE ZONAGE

Favoriser le renouvellement urbain et la construction dans les dents creuses du bourg

Pour cela, l'ensemble des secteurs pouvant favoriser la densification du bâti dans le tissu existant ont été zonés en zone Ua, Ub et Ub1

Intégrer les enjeux et les caractéristiques patrimoniales du cœur de bourg ablisien

La réalisation en parallèle de la révision générale du PLU, d'un Périmètre Délimité des Abords a permis de recentrer la question du patrimoine là où les enjeux sont prégnants. À Ablis, il s'agit principalement du centre-bourg qui a été classé en zone Ua (secteur historique de centre-ville ancien). Certains éléments patrimoniaux ponctuels ont également fait l'objet d'un repérage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tenir compte de la faible densité du hameau de Mainguérin

Le hameau de Mainguérin constitue une unité urbaine de taille importante bien que secondaire sur Ablis et disposant encore de quelques espaces en creux. Au regard de l'incapacité des réseaux à pouvoir accueillir un nombre important de constructions nouvelles, la densification y sera autorisée de manière modérée et l'extension de l'unité bâtie existante sera proscrite.

Permettre le développement de l'activité économique

Ablis recense deux zones d'activités majeures : La ZA Ablis Ouest et la ZA Ablis Nord.
Une zone Ux permet de t'intégrer les enjeux de développement de ces secteurs à vocation économique.
La commune prévoit l'avenir en se laissant la possibilité à moyen terme d'accueillir des activités artisanales et économiques en continuité de la dernière tranche réalisée sur la ZA Ablis Nord. Une zone 1AUx y est consacrée.

Intégrer l'offre très développée d'équipement collectif

À Sud du bourg existe un pôle d'équipements collectifs regroupant notamment le stade, les équipements sportifs ainsi que les équipements culturels. Le centre technique, les écoles élémentaires et primaires, la salle polyvalente, la police municipale ou encore le cimetière constituent une multitude de services situés dans le cœur de bourg d'Ablis.
Ces différents secteurs ont été zonés en zone Ue pour assurer leur avenir et pourquoi pas leur évolution. À titre d'exemple, une zone Ue a également été instaurée le long de la rue de Boinville afin de faciliter l'installation de la future maison médicale.

Préserver les fonds de jardins en lisière des parcelles agricoles et les cœurs d'îlot vert en milieu urbain

Les fonds de jardin au contact des lisières agricoles où les importants cœurs d'îlot présentant un intérêt écologique ou paysager et participant au maintien du végétal en milieu urbain ont été classés en zone Uj (zone naturelle de jardin) pour créer des espaces tampons entre ces espaces naturels et le tissu habité.

Protéger les zones naturelles

Ont été pris en compte dans la zone naturelle (N) du PLU :
-l'ensemble des secteurs forestiers ou boisés. La majeure partie des boisements ablisiens font également l'objet d'une trame Espace Boisé Classé (EBC) afin de garantir leur pérennité tout en permettant la gestion et l'en-

tretien des boisements ;
-les ensembles naturels au contact des zones habitées;
-les hameaux dont les bâtiments n'ont pas de vocation agricole.

Préserver l'activité agricole

La zone A est basée sur les données du registre parcellaire graphique 2020, et a été affinée grâce au diagnostic agricole et à la connaissance du territoire. La zone Ap est un sous-secteur agricole où les enjeux paysagers sont prégnants. Aucune construction n'est autorisée dans ce sous-secteur particulier afin de préserver le paysage et les vues sur le bourg.

Préserver les grands paysages

Comme évoqué ci-dessus, la zone Ap est un sous-secteur agricole où les enjeux paysagers sont centraux. Les vues depuis la RD988 sur le bourg d'Ablis et notamment sur le clocher de l'Église méritent d'être préservées de toutes constructions. Il s'agit en effet d'une porte d'entrée majeure sur le bourg. L'implantation éventuelle d'un bâtiment agricole sur cet espace entrainerait une cassure en termes de grand paysage.





Le territoire d'Ablis étant essentiellement agricole, il convient donc de maintenir cet espace rayonnant autour du bourg pour la production agricole.

Le secteur Ap est complété par des cônes de vue repérés au titre du L.151-19 dont le but est également de matérialiser les points de vue les plus intéressants vers le bourg et plus précisément vers l'église.

Tendre vers les objectifs démographiques portés par le PADD

Le potentiel de logements dans le tissu bâti existant ne suffit pas à répondre à ces objectifs, voir la partie sur «Le potentiel de logements dans le tissu bâti» Pour assurer son avenir, la commune a ciblé les secteurs de développement en extension à l'horizon du PLU. Pour pouvoir maîtriser le foncier de ces espaces à enjeu et assurer la qualité des aménagements, les parcelles concernées ont été classées en zone 1AU et font l'objet d'OAP.

LA TRADUCTION DE LA POLITIQUE D'ÉQUIPEMENTS

En plus de la zone Ue actant les équipements collectifs existants, des emplacements réservés ont été définis.

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 (accès piéton)	400 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

À Ablis, **les emplacements réservés 1, 3, 4, 5, 9, 10 et 11** sont dédiés au développement des axes de mobilités actives sur l'ensemble du territoire. En effet, la commune souhaite étoffer les itinéraires cyclables et piétons sur son territoire et s'inscrire dans une démarche intercommunale, voire départementale, plus large. Cet objectif est également retranscrit dans une OAP thématique dédiée aux mobilités actives.

Les emplacements réservés 1, 3, 4 et 10 permettront de créer des liaisons actives sur toute la frange Est du bourg. Ces itinéraires seront totalement déconnectés du réseau routier afin d'assurer la sécurité des usages. Du sud, vers le nord, ils permettront de rejoindre **l'emplacement réservé 5,** dédié à la création d'une piste cyclable permettant à terme de rejoindre Mainguérin. Dans le cadre du PLU, l'ER 5 s'arrête au niveau du pont de l'autoroute permettant de sécuriser les 3/4 du trajet.

L'emplacement réservé 11, permettra quant à lui de boucler la frange ouest du bourg. Il est à considérer dans un ensemble plus large avec les deux secteurs d'OAP «Oreille Nord et Sud». En effet, il est prévu sur ces secteurs d'orientation la création d'un aménagement paysager accompagné de liaisons cyclables. L'emplacement réservé 11 contribuera à la continuité de ces liaisons sur une emprise non concernée par une OAP.

L'emplacement réservé 9, est nécessaire afin d'affirmer le caractère public d'une sente existante, mais de propriété privée. Il s'agit, aujourd'hui, d'une parcelle cadastrée.

L'emplacement réservé 2, est situé perpendiculairement à la rue du Jeu de Paume sur une parcelle aujourd'hui privative. Son acquisition permettrait de créer un accès aménagé et entretenu desservant à la fois la maison d'habitation existante et les futures constructions situées sur la parcelle objet d'une OAP renouvellement urbain «Rue du Jeu de Paume».

Les emplacements réservés 6 et 7 ambitionnent de sécuriser et réaménager le carrefour Rue du Vieux Chemin de Paris/rue Pierre Trouvé. L'emplacement réservé numéro 6 est apposé au pignon d'un bâtiment sur la parcelle 351. Son acquisition permettra de réaliser des travaux de réduction de la façade afin d'élargir la voirie aujourd'hui trop étroite pour permettre une circulation en double sens. La commune a étudié un plan de circulation différent afin de contourner le problème, mais aucune solution concluante n'a été trouvée. Aujourd'hui la rue du Vieux Chemin desserre des flux routiers importants, notamment des bus, alors que l'emprise routière actuelle est sous-dimensionnée.
L'emplacement réservé 7 poursuit cet objectif de sécurisation de la circulation. Il permettra de dégager le carrefour d'une partie du mur de clôture afin de retrouver de la visibilité et ainsi sécuriser les flux.

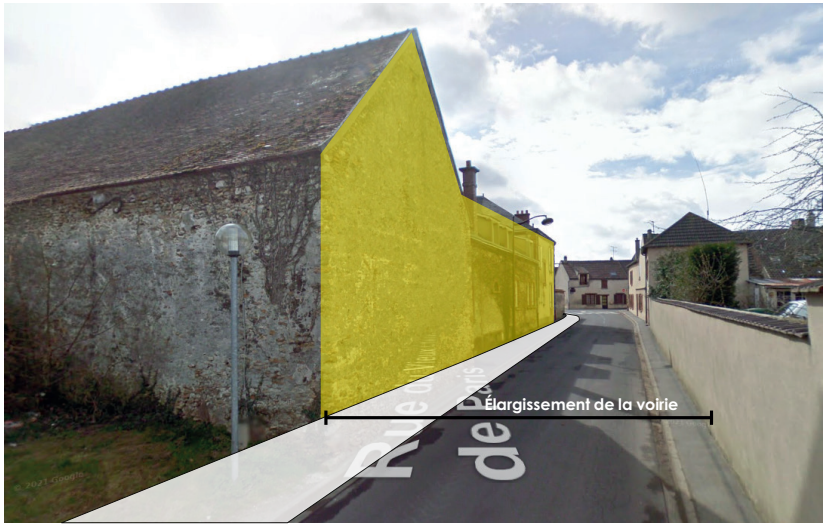


Illustration de l'élargissement souhaité à travers l'ER 6

L'emplacement réservé 8, est à appréhender dans le cadre plus général de la mutation du site de la ferme de la Castaigne (OAP renouvellement urbain «La Castaigne»). Cet emplacement réservé desserre une zone naturelle composée notamment d'une petite mare de propriété communale. Son acquisition par la commune permettrait dans le cadre d'un projet de réaménagement d'ensemble de créer une liaison et d'ouvrir ce parc depuis le site de la Castaigne.

DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », des zones à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et des zones naturelles désignées par l'indice « **N** ».

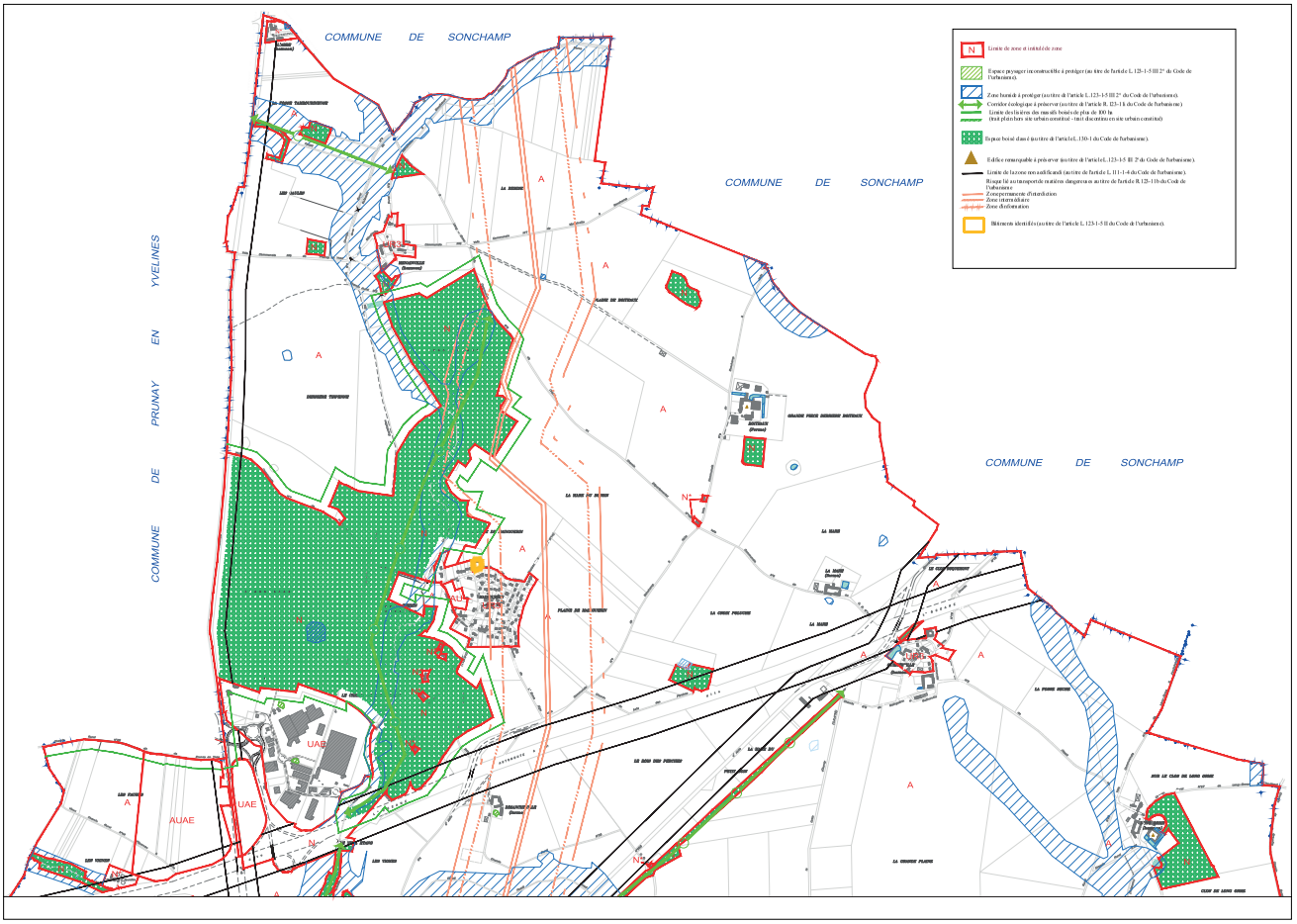
Le territoire communal est ainsi couvert par :

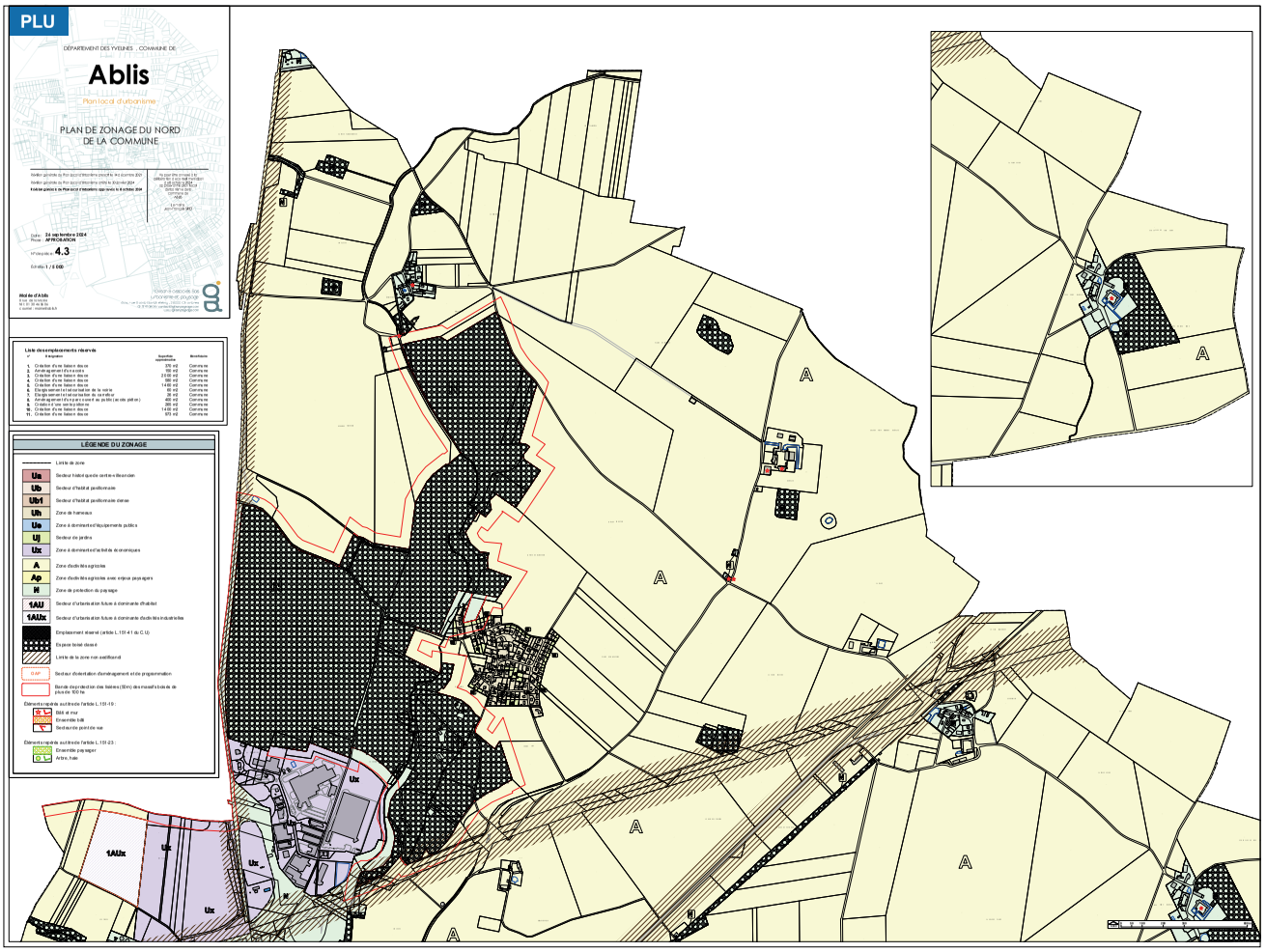
les zones urbaines (ou U) que sont les zones :
- **Ua**, zone urbaine historique de centre-ville ancien
- **Ub**, zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire
- **Ub1**, zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire dense
- **Uh**, zone urbaine de hameaux (Mainguérin)
- **Ue**, zone urbaine à dominante d'équipements publics
- **Uj**, zone urbaine correspondant aux secteurs de jardins
- **Ux,** zone urbaine à dominante d'activités économiques

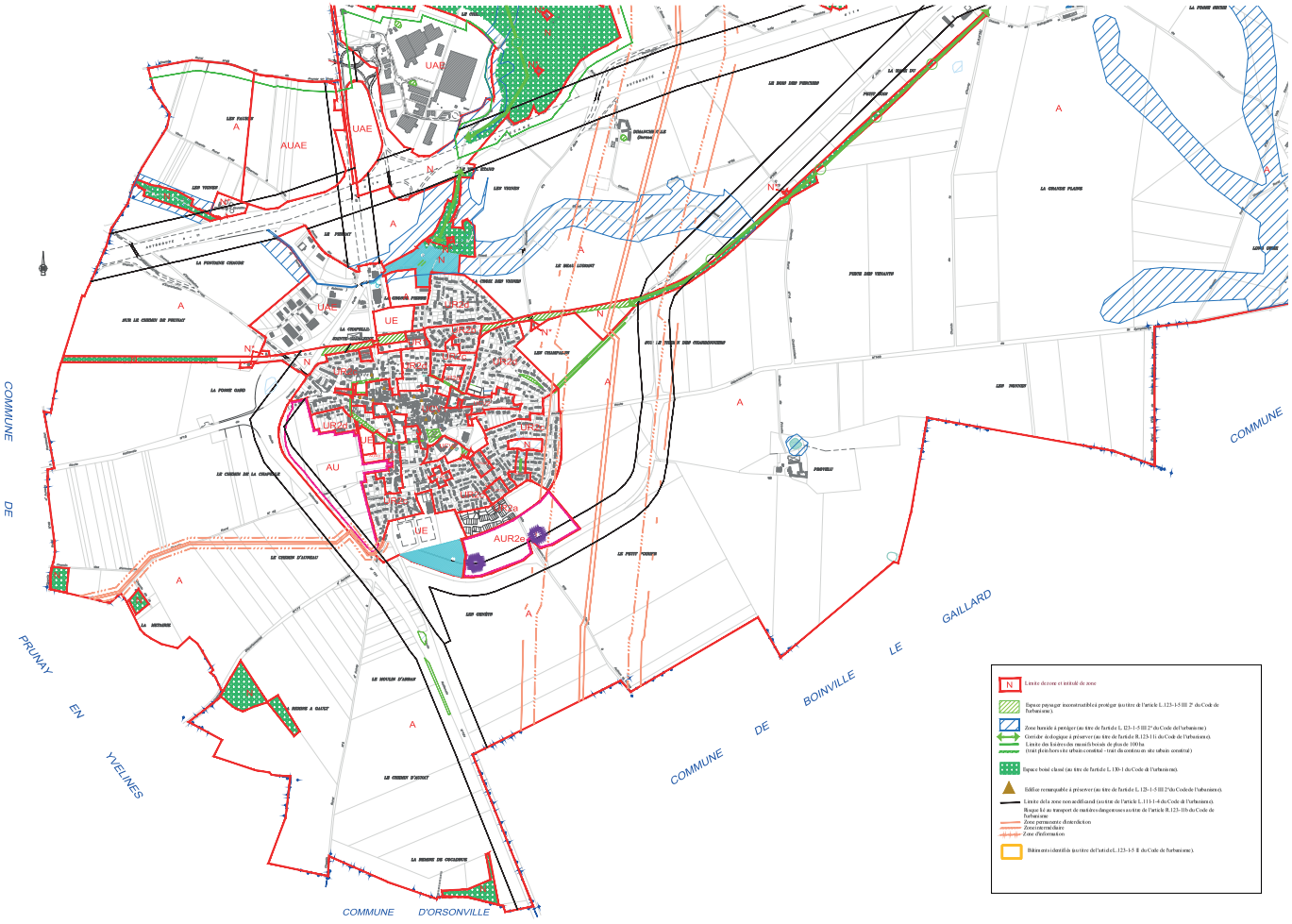
les zones à urbaniser
- **1AU**, Zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat
- **1AUx**, Zone à urbaniser à court terme à dominante d'activités industrielles

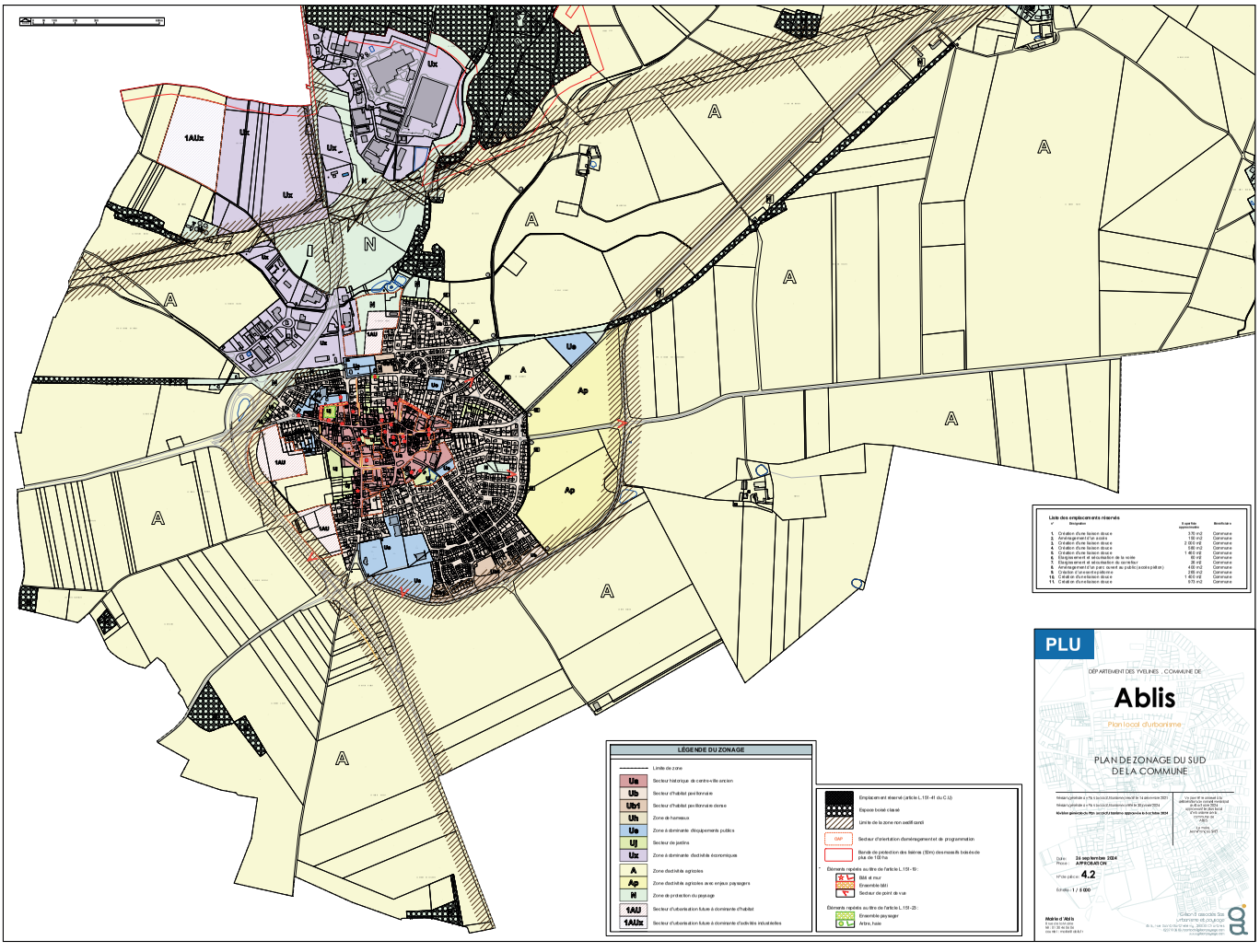
la zone d'activités agricoles, zone **A**, que sont les zones :
- Le secteur **A**, zone d'activités agricoles
- Le secteur **Ap,** zone d'activités agricoles avec enjeux paysagers

la zone naturelle ou zone de protection du paysage, zone **N**.


COMMUNE DE SONCHAMP
COMMUNE DE PRUNAY EN YVELINES
COMMUNE DE SONCHAMP
COMMUNE DE SONCHAMP
UAE
AUAE
A


PLU
DÉPARTEMENT DES YVELINES - COMMUNE DE
Ablis
Plan local d'urbanisme
PLAN DE ZONAGE DU NORD DE LA COMMUNE
4.3
LÉGENDE DU ZONAGE
A
1AU
1AUx
Ux
Ub
Uh
Ue
Uj

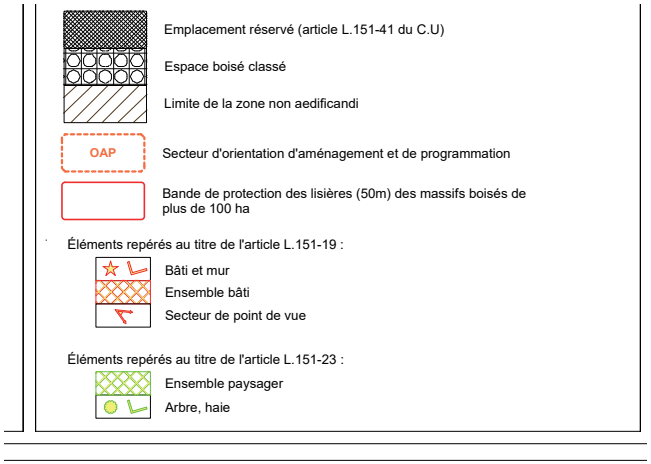

COMMUNE DE PRUNAY EN YVELINES
COMMUNE DE BOINVILLE LE GAILLARD
COMMUNE D'ORSONVILLE
UAE
AUAE
UE
AU
AUR2a
Limite de zone et intitulé de zone
Espace paysager inconstructible à protéger (au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme).
Zone humide à protéger (au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme)
Corridor écologique à préserver (au titre de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme).
Espace boisé classé (au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).
Edifice remarquable à préserver (au titre de l'article L. 123-1-5 III 2°du Code de l'urbanisme).
Zone permanente d'interdiction
Zone intermédiaire
Zone d'information
Bâtiments identifiés (au titre de l'article L.123-1-5 II du Code de l'urbanisme).


Liste des emplacements réservés
LÉGENDE DU ZONAGE
Limite de zone
Secteur historique de centre-ville ancien
Secteur d'habitat pavillonnaire
Secteur d'habitat pavillonnaire dense
Zone de hameaux
Zone à dominante d'équipements publics
Secteur de jardins
Zone à dominante d'activités économiques
Zone d'activités agricoles
Zone d'activités agricoles avec enjeux paysagers
Zone de protection du paysage
Secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités industrielles
Emplacement réservé (article L.151-41 du C.U.)
Espace boisé classé
Limite de la zone non aedificandi
Secteur d'orientation d'aménagement et de programmation
Bande de protection des lisières (50m) des massifs boisés de plus de 100 ha
Eléments repérés au titre de l'article L.151-19 :
Bâti et mur
Ensemble bâti
Secteur de point de vue
Eléments repérés au titre de l'article L.151-23 :
Ensemble paysager
Arbre, haie
PLU
DÉPARTEMENT DES YVELINES - COMMUNE DE
Ablis
Plan local d'urbanisme
PLAN DE ZONAGE DU SUD DE LA COMMUNE
Date : 26 septembre 2024
Phase : APPROBATION
N°de pièce : 4.2
Echelle : 1 / 5 000
Mairie d'Ablis

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	19,7
UR1	1,3	Ub	70,5
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	10,0
		Ux	91,9
Sous-total Urbanisées	**187,2**		**224,6**
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	2056,2
		Ap	36,8
N	247,4	N	282,0
N*	3,9		
Sous-total naturel/agricole	**2375,2**		**2375,0**
Total Territoire	**2615,9**		**2618,8**

JUSTIFICATIONS DES AUTRES PRESCRIPTIONS FIGURANT AU ZONAGE



Les espaces boisés classés / EBC (Article L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Il faut en premier lieu rappeler que les massifs d'un seul tenant dont la superficie est supérieure à 4 ha sont soumis au régime forestier.
Cependant la collectivité a souhaité préserver l'ensemble des massifs afin d'assurer la pérennité de ces milieux.
Les EBC recouvrent les boisements significatifs de qualité situés dans les vallées, espaces boisés ou forestiers.

Par conséquent l'ensemble des boisements répondant aux caractéristiques suivantes ont été repérés comme espaces boisés classés :

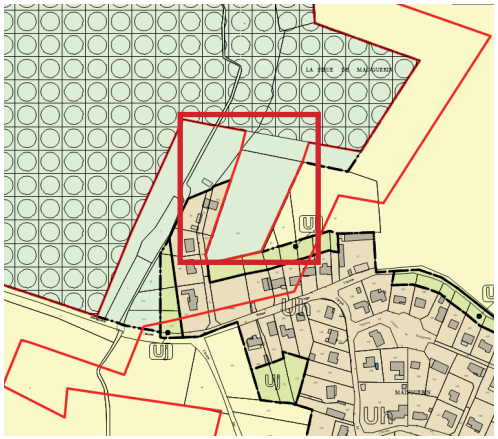
- Les boisements participant à des massifs boisés continus de part et d'autre de la vallée du Perray ;
- Les boisements participants à maintenir la très bonne intégration paysagère ;
- Les boisements participant au maintien de la biodiversité notamment aux trames verte et la sous trame des milieux boisés (notamment l'ancienne voie ferrée).

En réponse à l'orientation « 3.1 Valoriser le patrimoine culturel et naturel de la commune » les éléments patrimoniaux du territoire, on fait l'objet d'un repérage au titre des articles L.151-19 et 23.



À Mainguérin, une petite zone à l'ouest du quartier résidentiel Uh n'a volontairement pas été classée en EBC alors qu'elle fait à priori, partie du massif de plus de 100 ha.





Le choix de maintenir cette parcelle sans trame Espace Boisé Classé (EBC) a été opéré au regard d'une topographie importante (pente moyenne de 6%) et de la nécessité de pouvoir entretenir facilement cet espace encadrant les habitations les plus proches. Sur cette parcelle de propriété communale, la gestion du boisement est ainsi maîtrisée avec pour seule volonté, la faciliter l'entretien et la gestion du boisement et ainsi assurer la sécurité des riverains face au risque d'incendie.

Les bâtiments, les murs et les ensembles bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Rappel de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les **quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger***, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des* **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** *et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

À Ablis, des éléments bâtis patrimoniaux situés dans le bourg ont fait l'objet d'un repérage exhaustif afin de conserver leur caractère patrimonial, de limiter leur dégradation tout en permettant la réalisation de travaux.

Les cônes de vue repérés au titre de l'article L.151-19

Des points de vue significatifs vers des secteurs à enjeux (bourg et son clocher principalement) ont été inscrits au plus de zonage en adéquation avec les orientations de valorisation du Paysage Urbain et des monuments

Le bâti repéré au titre de l'article L.151-19

Les bâtiments peuvent être décomposés entre le bâti remarquable (maison de maître, ferme de la Castaigne prieuré et église par exemple) et le bâti vernaculaire d'intérêt historique (plusieurs maisons, un portail et des équipements collectifs).

LE BÂTI REMARQUABLE













Ferme de la Castaigne





Manoir - vue Depuis l'allée du Parc



Ancienne entrée du manoir, rue de la Paix

historiques du PADD.

Maison - 23 rue Pierre Trouvé



Mairie



Bâtiment de l'école rue de la Mairie



Ancien presbytère



Maison - 48 Rue Pierre Trouvé





Maison médicale
Rue du Heaume

LE BÂTI HISTORIQUE

Les murs de clôture

Ils ont un rôle majeur dans la perception de l'espace public puisqu'ils marquent la limite avec l'espace privé. De leur qualité dépend, entre autres, la qualité de l'espace public.

Certains murs de clôture délimitent les enceintes historiques d'Ablis. Ces notamment le cas des murs situés rue du Jeu de Paume et avenue des Platanes.



Rue Marcillé



94 Rue Pierre Trouvé



Rue du Heaume



Rue de la Libération



Rue du Jeu de Paume



Avenue des Platanes

Les ensembles paysagers

Les promenades à Ablis, ont été repérées comme ensemble paysager. Ces promenades délimitent les anciens fossés de la ville. Le mur d'enceinte, construit par les habitants au moment de la Fronde en 1652, a disparu, hormis certains contreforts encore visibles sur la promenade des Ecoles.





Promenade des Ecoles



Promenade du Petit Croissant

Les éléments de patrimoine ponctuels

Il s'agit d'élément extérieur particulier et réparti de manière ponctuelle sur le territoire (portail, calvaire, plaque, etc.). Ces éléments font partie de l'inventaire patrimonial du territoire et participent au travail de mémoire de son histoire.













Ensembles paysagers et arbres repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Rappel de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
«*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.*»

A été repéré au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Le jardin du 23 rue Pierre Trouvé, ce jardin à fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-23. Il constitue un gisement végétal important (érables, chênes, tilleuls, etc.) et participe au maintien de la trame verte en milieu urbain.
- Deux Séquoias localisés de part et d'autre de l'ancien portail monumental du Manoir rue de la Paix. Ces deux séquoias marquent historiquement l'ancienne entrée du manoir. Ils sont aujourd'hui repérés pour leur intérêt, paysage et écologiques.

Limite de zone non aedificandi au titre de l'article L111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont concernées à Ablis :

- L'autoroute A11 : 100 mètres de part et d'autres de l'axe ;
- La RN 10 : 100 mètres de part et d'autres de l'axe ;
- La RN 191 : 75 mètres de part et d'autres de l'axe ;
- La Rd 988 : 75 mètres de part et d'autres de l'axe ;

L'instauration de cette trame au zonage du PLU d'Ablis se justifie tout simplement par la conformité du document d'urbanisme vis-à-vis du Code de l'Urbanisme.

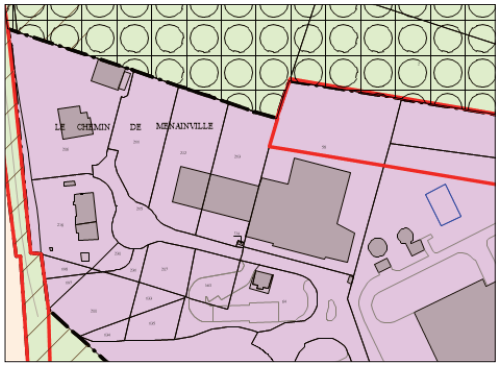


Bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha

Enfin, dans le respect des dispositions du SDRIFe (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), une zone inconstructible de 50 m à partir des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha est indiquée sur le document graphique.

En effet, le Bois de Tirepenne, le Bois des Bouleaux, le Bois des Planis et le Bois de la Grille constituent un massif important qui bénéficie d'une bande de protection de 50 m dans laquelle toute nouvelle urbanisation est proscrite, sauf en site urbain constitué (zones urbaines).

Cette bande de protection des lisières est appliquée uniformément à l'exception de quelques parcelles situées à l'Est de la Nationale 10 au sein de la ZA Ablis Nord.

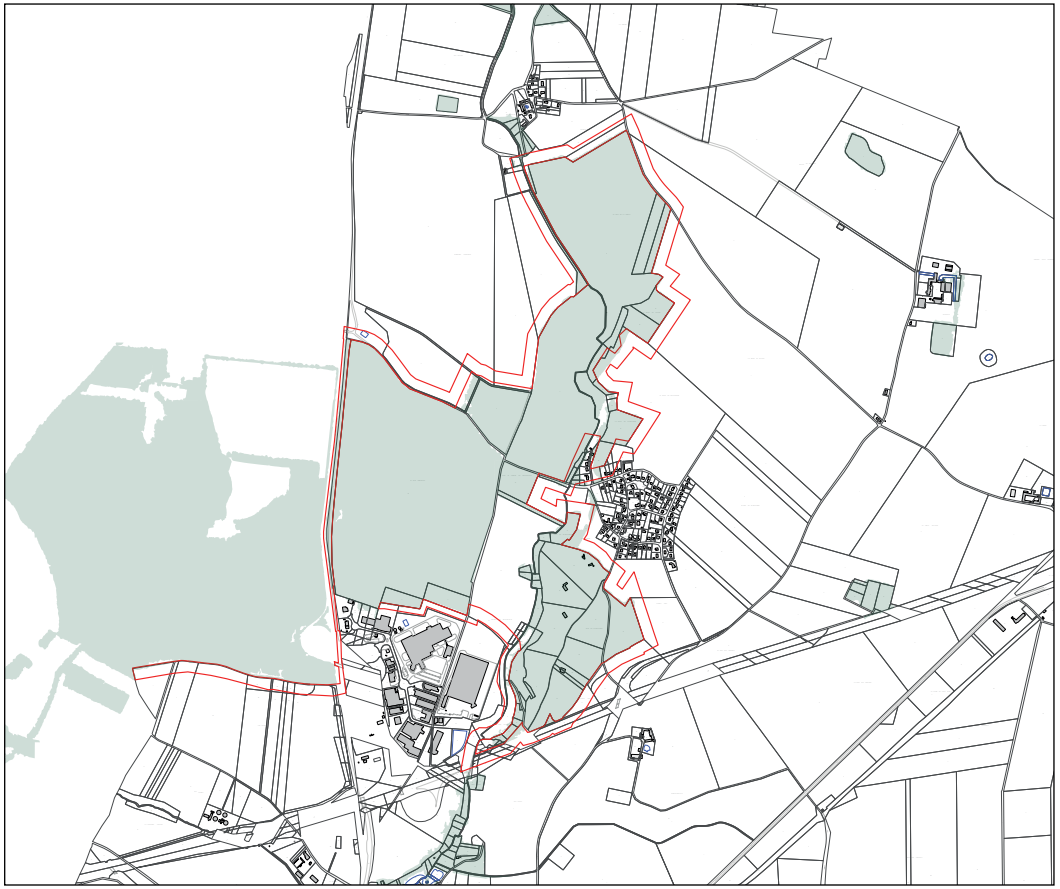




Il s'agit de parcelles déjà artificialisées. La parcelle J 206 accueille un ancien relais routier aujourd'hui totalement à l'abandon, et ce depuis plusieurs années. Il s'agit pourtant d'une porte d'entrée malheureusement peu qualitative sur le territoire. La réduction de la bande de protection permettra la réhabilitation totale de cet espace et par conséquent, elle contribuera à améliorer qualitativement l'image du territoire. Pour informations, les données chiffrées sont les suivantes :

- Superficie avant réduction : 554659,164 m2 (55,5 ha)
- Superficie après réduction : 544903,432m2 (54,5 ha)
- Emprise réduite : 9711,675 m2m2 (0,9 ha)

La surface réduite correspond à 1,6% de l'emprise totale de la bande de protection des lisières. La valeur de 1% de la superficie communale de lisière est généralement admise comme le seuil en deçà duquel le rapport de compatibilité entre le PLU et le SDRIF est préservé. Dans le cas présent et au regard du projet de territoire, la réduction telle qu'elle est ici proposée est maintenue.





Vue sur le relais routier depuis la RN10 / Source : Google

1.7. Justifications des dispositions du règlement.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont rappelées les principales possibilités offertes au règlement écrit, et des dispositions légales du code de l'urbanisme. L'organisation du territoire en 4 zones est également présentée dans le préambule de ce règlement écrit.
En matière de déclaration préalable, sont soumises les édifications de clôtures, la démolition d'immeuble ou de partie d'immeuble, ainsi que les divisions de logements. Toutes répondent au double enjeu de densification du tissu bâti, traduit dans l'orientation 3.2 *Veiller à une densification respectueuse de trame bâtie historique*, et de valorisation du patrimoine de la commune, traduit dans l'orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*.

Des éléments de paysage sont préservés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Des règles spécifiques sont définies pour préserver les secteurs de promenade et leurs alignements d'arbres, ainsi que les ensembles paysagers d'intérêt. Toutes ces protections répondent également à l'orientation de mise en valeur de l'identité locale (orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*). Est également explicitée la règle de protection des lisières de bois et forêts répondant en cela à l'orientation à 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*, et plus spécialement à l'objectif relatif à la préservation de la trame verte et bleue. Il en va de même pour les règles spécifiques à la protection des zones humides.

Viennent ensuite les dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager. Il s'agit principalement des éléments repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Sur ces éléments repérés, les possibilités d'évolution du bâti sont encadrées et renvoient à l'OAP thématique sur le patrimoine. En cela, toutes ces dispositions répondent à l'orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*. Il en va de même pour les dispositions spécifiques à la protection des perspectives visuelles sur l'église.
Dans le même ordre d'idée, le règlement écrit définit des règles spécifiques à la protection et à la mise en valeur du patrimoine archéologique. Là aussi on vise à traduire l'orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*.

Sont ensuite rappelées les obligations des pétitionnaires en matière de prise en compte des risques naturels et technologiques présents sur la commune. On recense notamment le risque inondation, retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrain, et prévention du risque lié au transport de matières dangereuses. Toutes ces dispositions respectent l'orientation 5.2 *Adapter les principes d'aménagement du territoire* (et plus spécialement l'objectif « développer une culture du risque et l'intégrer aux principes d'aménagement du territoire »).

Des dispositions spécifiques aux surfaces des nouveaux logements visent à préciser, pour tout programme résidentiel, une proportion de logements par type (au moins 50% de T3 ou plus). Sont également proposées à titre indicatif des surfaces minimales de logements. Tous ces éléments répondent aux orientations 1.1 *Ménager l'équilibre démographique de la commune* et 1.2 *Répondre à l'enjeu de diversification de l'offre de logements*, orientations visant au bilan à offrir une plus grande diversité de logements.

Des règles relatives générales traitant des implantations et de la volumétrie des bâtiments sont ensuite exposées. Toutes ces règles répondent à l'enjeu de respect de l'identité communale développé dans l'orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*.
Des règles relatives aux dessertes et accès aux voies et espaces publics viennent à définir les largeurs minimales des voies privées ou privatives. Elles traduisent en cela les objectifs de l'orientation 3.2 *Veiller à une densification respectueuse de trame bâtie historique* visant à favoriser la densification du tissu bâti. Il en va de même pour la desserte par les réseaux d'eau potable, d'assainissement, et de réseaux de télécommunication. Sur ce dernier point, on fait ici référence à l'objectif « organiser le déploiement des réseaux de téléphonie et internet » de l'orientation *Poursuivre le déploiement des réseaux*.

Le volet suivant traite de la qualité architecturale et paysagère du bâti existant ou futur. Y sont traités les enjeux relatifs à l'intégration du bâti dans le tissu existant, à la gestion des clôtures (du point de vue de leur aspect et de leur hauteur), des façades commerciales, et d'éléments techniques. Toutes ces dispositions répondent à la mise en valeur de l'identité locale, répondant en cela à l'orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*.

Quant au volet relatif au traitement environnemental, il vise à répondre à l'enjeu de prise en compte des changements climatiques traités dans le cadre de l'axe 5, et plus précisément aux orientations 5.1 *Réduire l'empreinte écologique de la commune* et 5.2 *Adapter les principes d'aména-*

gement du territoire.
Les points 6 et 7 relatifs respectivement des équipements d'intérêt collectif et services publics, des cas particuliers des pylônes et des équipements techniques permettent d'ajuster ces éléments avec leur environnement, et en cela répondent à l'orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*.

Le dernier point de ces dispositions générales s'attache à la gestion du stationnement. Après avoir détaillé les éléments relatifs au dimensionnement de ces places sont énumérés les attendus en matière de nombre de places selon le type d'occupation du sol ainsi que les modalités de réalisation (possibilité d'exception). Toutes ces dispositions répondent en grande partie à l'orientation 2.2 *Rendre la ville plus attractive*, notamment en renforçant la convivialité et l'équilibre des usages de l'espace public.

CHAPITRE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Articles 1 - Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

En **Ua, Ub, Ub1, Uh, 1AU** cet article limite les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal telles les activités économiques incompatibles avec l'habitat.
Cet article permet certaines activités compatibles avec l'habitat. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela pour préserver la tranquillité des secteurs habités.
Ces dispositions découlent en droite ligne des orientations suivantes :

- Orientation 1.2 *Répondre à l'enjeu de diversification de l'offre de logements ;*
- Orientation 2.1 *Conforter le pôle par le renforcement de la qualité urbaine*
- Orientation 2.2 *Rendre la ville plus attractive*
- Orientation 3.2 *Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique*
- Orientation 4.3 *Accompagner le développement de l'économie présentielle*

En **Ue**, seules sont autorisées les constructions dont la destination est compatible avec les équipements collectifs ou d'intérêt général puisque le foncier concerné est maîtrisé par la commune.
Ces dispositions et conditions découlent en droite ligne de l'orientation 2.1 *Conforter le pôle par le renforcement de la qualité de l'offre urbaine*.

En **Uj**, les seules constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées permettent de pérenniser les ambiances de jardins pour leur rôle patrimonial, paysager et écologique.
Ces dispositions et conditions traduisent les orientations suivantes :

- Orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine et culturel de la commune*
- Orientation 5.1 *Réduire l'empreinte écologique de la commune*
- Orientation 5.2 *Adapter les principes d'aménagement du territoire*

En **Ux** et **1AUx**, cet article limite les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la présence d'une activité économique et son évolution. Ces dispositions et conditions traduisent l'orientation 4.1 *Permettre le développement et le désenclavement des zones d'activités*.

En **A**, cet article transcrit les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à préserver l'activité agricole comme l'exige, le code de l'urbanisme et le souhaitent les élus.
Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi. Toutes ces dispositions répondent à l'orientation 4.2 *Favoriser le développement de l'activité agricole et sa diversification en lien avec l'économie locale*.

En **Ap**, seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, répondant en cela à l'objectif de préservation des vues sur le bourg développé dans l'orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*.

En **N,** cet article n'autorise que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisées sous condition que, cela afin de préserver la qualité de ce paysage formé d'espaces boisés et de parcelles imbriquées entre boisements et cultures constituant un milieu de vie riche, les constructions, installations et aménagements liés à la forêt, à l'évolution du bâti existant, cette dernière limitée bien évidemment aux rares constructions existant en zone naturelle traduisant les orientations suivantes :

- Orientation 1.2 *Répondre à l'enjeu de diversification de l'offre de loge-*

ments
- Orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*
- Orientation 3.2 *Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique*
- Orientation 5.1 *Réduire l'empreinte écologique de la commune*.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Cet article est uniquement réglementé en zone **Ua**, **Ub**, **Ub1**, **Uh**, et **1AU**. Il permet de garantir une part des objectifs de production de logements aidés (1 pour 3 logements créés), ce qui permet de répondre à l'orientation 1.1 *Ménager l'équilibre démographique de la commune*.

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sur l'ensemble des zones, un bonus de constructibilité est attribué aux constructions présentant une exemplarité énergétique. Cela se justifie par une volonté territoriale de favoriser le déploiement des énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments en réponse à l'orientation du PADD visant à « Réduire l'empreinte écologique de la commune ».

Articles 3 - implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

En zone **Ua**, il est apparu utile d'imposer l'implantation à l'alignement cela pour respecter les formes urbaines existantes ; néanmoins afin de permettre une évolution du bâti existant en souplesse, l'implantation en recul sera autorisée si un front urbain existe ou est constitué par des murs de clôture, toutes ces exigences sont tout bonnement la traduction des orientations suivantes :
- Orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*
- Orientation 3.2 *Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique*
- Orientation 5.1 *Réduire l'empreinte écologique de la commune*.

En **Ub** cet article ne permet que l'implantation en recul, ce qui permet de respecter l'ordonnancement originel des quartiers résidentiels concernés. En secteur **Ub1**, les deux possibilités sont offertes (alignement ou recul).

En **Uh**, cet article impose un recul d'une distance permettant d'assurer le stationnement des véhicules, ce qui traduit l'aspect homogène du hameau de Mainguérin et prend en compte l'aspect naturel des espaces publics et des espaces privatifs situés au-devant des constructions. Ces prescriptions traduisent les mêmes orientations évoquées en zone Ua.

En **Ux**, **1AU** et **1AUx**, cet article impose un recul d'une distance permettant d'assurer le stationnement des véhicules sur espaces privatifs et ainsi de ne pas induire un encombrement de l'espace public par les véhicules en stationnement. Ces prescriptions traduisent les orientations suivantes :
- Orientation 2.2 *Rendre la ville plus atrractive*
- Orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*

En zone **A** et **N**, des reculs sont imposés par rapport aux voies, notamment départementales, pour préserver leur potentiel d'élargissement.

Article 4 - implantation par rapport aux limites séparatives

En zone **Ua**, cet article impose l'implantation en limite séparative ou en retrait de 4m pour une meilleure densification, et pour respecter les caractéristiques du bâti traditionnel. En cas de retrait cet article impose une distance minimale. Ce même article impose un retrait adapté lorsqu'elle comporte certaines vues, cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité et de la qualité de vie, par le fait qu'elle réduit l'ombre portée sur les fonds voisins optimisant les apports solaires directs, dispositions traduisant l'équilibre entre les orientations suivantes :
- *Orientation 3.1 Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*
- *Orientation 3.2 Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique*

En zone **Ub**, cet article permet l'implantation en limite séparative ou en retrait d'une distance minimale. Ces prescriptions ont pour objectif de respecter les formes urbaines existantes tout en permettant de faire évoluer le bâti existant. En effet, les quartiers concernés ont, pour la plupart, été aménagés depuis les années 70. Ils devraient connaître une vague de renouvellement de population qui peut induire des évolutions du bâti. Ces dispositions répondent aux mêmes orientations que pour la zone Ua.

En zone **Uh**, cet article implique un retrait d'une distance minimale de 4m vis-à-vis des limites séparatives. Ces prescriptions visent à respecter l'identité et les formes urbaines du hameau de Mainguérin. En cela, il répond à l'orientation 3.2 *Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie*

historique.

En zone **Uj**, cet article permet l'implantation en limite séparative ou en retrait d'une distance minimale. Ces prescriptions ont pour objectif de veiller à la préservation de l'intimité et de la qualité de vie traduisant ainsi l'orientation 3.1 Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune.

En zone **1AU**, cet article permet l'implantation en limite séparative ou en retrait d'une distance minimale. Ces prescriptions ont pour objectif de permettre d'implanter le bâti de manière traditionnelle (c'est-à-dire en limite séparative) tout en laissant la possibilité de choisir une implantation en retrait ou de s'adapter aux contraintes de la parcelle. Ces dispositions traduisent les orientations suivantes :

- *Orientation 3.1 Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*
- *Orientation 3.2 Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique*

En zone **Ux** et **1AUx**, cet article implique un retrait d'une distance minimale qui diffère selon la zone. Ces prescriptions ont pour objectif de traduire les besoins des activités économiques répondant ainsi à l'orientation 4.1 *Permettre le développement et le désenclavement des zones d'activités*.

En zone **A** et **N**, cet article implique un retrait d'une distance minimale de 6m afin de veiller à la préservation de l'intimité et de la qualité de vie traduisant ainsi l'orientation 3.1 Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune.

Article 5 - implantation des constructions sur une même parcelle

Cet article est réglementé dans les zones Ua, Ub, Ub1, Uh, 1AUx avec des exigences de retrait plus ou moins importantes. Ces dispositions répondent à l'équilibre spécifique entre les orientations suivantes :

- *Orientation 3.1 Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*
- *Orientation 3.2 Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique*

En zone **Ub,** une règle d'implantation particulière a été ajoutée motivée par d'ancienne opération d'aménagement d'ensemble ayant aujourd'hui conduit à une forme d'harmonie à l'échelle d'un quartier. L'objectif est de préserver l'ordonnancement et les gabarits au-delà de la simple échelle parcellaire et dans le respect de l'article L.151-18 du Code de l'Urbanismie.

Article 6 - emprise au sol

En zone **Ua**, **Ub**, **Ub1**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés et végétalisés en permettant une légère évolution du tissu bâti existant, maintenant un aspect arboré. Ces prescriptions traduisent les orientations suivantes :

- *Orientation 3.1 Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*
- *Orientation 3.2 Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique*
- *Orientation 5.1 Réduire l'empreinte écologique de la commune*
- *Orientation 5.2 Adapter les principes d'aménagement du territoire*

En **Uh**, la règle est plus stricte pour tenir compte des caractéristiques du hameau de Mainguérin et de la moindre densité de son bâti. Ces prescriptions traduisent l'orientation *3.1 Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*.
Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et planté de la commune en particulier les parties bâties, d'y préserver la biodiversité (refuge pour l'avifaune) et d'y limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), et pour participer à réduire à la source les eaux de ruissellement. Il s'agit aussi d'assurer dans ces zones à la fois des transitions paysagères entre parties urbanisées et campagnardes, entre le bourg et les parties naturelles, de préserver des cœurs d'îlot, de maintenir des espaces où subsistent de vieux arbres et de vieux vergers, lieux particulièrement propices à l'accueil de la « nature en ville » dont l'avifaune.
Ainsi les orientations du PADD suivantes sont intégrées au règlement :

- Orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*
- Orientation 5.2 *Adapter les principes d'aménagement du territoire*

Article 7 - hauteur des constructions

En zones **Ua, Ub, Ub1, Uh** et **1AU**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. L'expression de la règle en hauteur absolue ou à l'égout, mais avec un nombre maximum de niveaux, permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu (volonté de la commune de préserver l'aspect rural et appartenance à un paysage identitaire qu'il est prévu de préserver).
Ces prescriptions traduisent les orientations suivantes :

- *Orientation 3.1 Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*
- *Orientation 3.2 Veiller à une densification respectueuse de la trame bâ-*

tie historique

En **Ux**, les prescriptions permettent de maintenir la hauteur des constructions à usage d'activité à un niveau inférieur aux habitations voisines. Elles traduisent ainsi les objectifs du PADD suivants :

- *Orientation 3.1 Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*

En **1AUx**, la hauteur maximale des constructions permettra l'intégration paysagère des futures constructions. Elle traduit ainsi les orientations suivantes :

- Orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*
- Orientation 4.3 *Accompagner le développement de l'économie présentielle*

En zone **A**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le paysage de plateau aux lignes tendues, d'où une règle souple qui traduit l'orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*.

Article 8 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions nouvelles et bâti existant

Préambule : «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès…), l'évolution de notre environnement». (in Fiche conseil sur le volet paysager publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements… s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées traduisent cette volonté de maîtrise de la qualité des paysages, d'harmonie des volumes bâtis et de l'espace naturel. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritant considération et protection.

Dans toutes les zones, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un site paysager, de l'appartenance à un genius loci, de la présence de protections réglementaires.
Ces prescriptions générales traduisent aussi les orientations 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*, 3.2 *Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique*, et 5.2 *Adapter les principes d'aménagement du territoire*.

En **Ua**, **Ub**, **Uh, 1AU,** cet article réglemente les pentes et les matériaux des couvertures, impose des règles pour les clôtures, les façades, expose des prescriptions spécifiques aux évolutions des éléments repérés au titre de l'article L. 151-19… La préservation des caractéristiques du bâti existant est également exigée en cas de réhabilitation. Toutes ces exigences sont motivées par la volonté communale de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non, de préserver les points de vue lointains.
En **Ua**, les prescriptions sont plus strictes pour les éléments dont les vues sont les plus prégnantes depuis l'espace public. Toutes ces dispositions traduisent l'orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*.
En **Ux**, cet article s'adapte au caractère de ces zones spécifiques en adaptant les règles, des spécificités du bâti à destination économique pour lequel une réflexion est demandée afin d'en assurer l'intégration paysagère dans le paysage. L'ensemble de ces dispositions traduisent les orientations suivantes :

- Orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*
- Orientation 4.3 *Accompagner le développement de l'économie présentielle*

En **N**, cet article réglemente les hauteurs et l'aspect général des bâtiments, impose des règles pour les clôtures… La préservation des caractéristiques du bâti existant est également exigée en cas de réhabilitation. Cela traduit les orientations suivantes :

- orientation 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*,
- orientation 3.2 *Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique*,
- orientation 5.2 *Adapter les principes d'aménagement du territoire*.

En **A**, cet article inscrit un objectif général d'intégration paysagère pour l'ensemble des constructions.

Article 9 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans toutes les zones, cet article édicte des prescriptions quant au traitement des espaces libres, des espaces de stationnement et à l'obligation de plantation d'arbres. Ces prescriptions générales traduisent aussi les orientations 3.1 *Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune*, 3.2 *Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique*, et 5.2 *Adapter les principes d'aménagement du territoire*.

En **A** et **N,** seules sont édictées des règles relatives au maintien et /ou au remplacement des arbres existants.

Article 10 - Stationnement

Dans toutes les zones, cet article renvoie aux dispositions générales, et rappelle les cas dans lesquels ces règles doivent s'appliquer.

1.8. Compatibilité des documents de rang supérieur

Voir Partie IV du rapport de présentation « Évaluation environnementale »

PARTIE VI

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R151-3 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3

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

1° 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 ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 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 ;

5° 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 ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. 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 ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

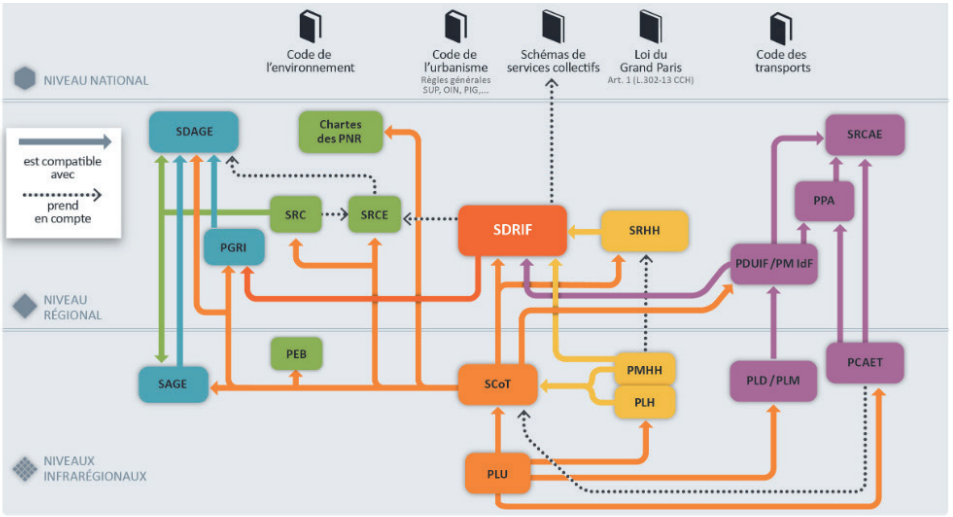
Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévu au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

PRÉAMBULE

La commune faisant une révision de son PLU, elle est de fait soumise à une évaluation environnementale.

1.1. Articulation avec les documents supra-communaux



PCAET : Plan climat-air-énergie territorial / PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France / PEB : Plan d'exposition au bruit / PGRI : Programme de gestion du risque d'inondation / PLD : Plan local de déplacements / PMHH : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement / PMIdF : Plan de mobilité Île-de-France / PLH : Programme local de l'habitat / PLM : Plan local de mobilité / PLU : Plan local d'urbanisme / PNR : Parc naturel régional / PPA : Plan de protection de l'Atmosphère / SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux / SCoT : Schéma de cohérence territoriale / SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux / SDRIF : Schéma directeur de la Région Île-de-France / SRC : Schéma régional des carrières / SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie / SRCE : Schéma régional de cohérence écologique / SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

© Région Île-de-France 2022

Source : L'Institut Paris Region, mars 2022 - Conception Wedodata, L'Institut Paris Region

SDRIF-E 2040 (Schéma Directeur de la Région Île-de-France)

Le PLU d'Ablis doit être compatible avec le SDRIF-E (objectif 2040), le schéma directeur environnemental de la région Île-de-France approuvé le 11 septembre 2024.

Le SDRIF-E est hiérarchiquement supérieur au SCoT, qui doit être compatible avec lui. Le PLU doit être compatible au SCoT.

Consommation d'espace

Le SDRIF-E prône une urbanisation à l'intérieur du tissu bâti tout en préservant des espaces de respiration. L'objectif principal est *«une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 20 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021».*

«Afin de répondre aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols», la commune d'Ablis se voit attribuer une pastille et demi de secteur d'urbanisation préférentielle. Cela signifie que la commune a une capacité d'extension de l'ordre de 35 hectares qu'elle peut «ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.». Dans ces secteurs d'urbanisation préférentielle, il faut atteindre une densité moyenne de 45 logements par hectare dans l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat ***(SDRIF-E, Orientations n°82 et 83).***

De plus, à l'horizon 2040, *«une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune des polarités.». «Ces capacités d'urbanisation contribuent à renforcer les polarités.»* ***(SDRIF-E, Orientation n°92).***

Le PLU d'Ablis prend en compte toutes les potentialités du tissu bâti (dents creuses, logements vacants, renouvellement urbain, etc.) De multiples opérations en dent creuse et en renouvellement urbain dans le centre-bourg sont programmées avec les OAP.
Malgré tout, ces potentialités ne suffisent pas à remplir les objectifs démographiques de la commune. Pour ce faire, le PLU ouvre des zones à urbaniser sur des espaces agricoles en frange ouest, nord et est de la commune.
La consommation d'espace induite par ces zones est compatible avec les objectifs du SDRIF-E.
Les règles d'urbanisme proposées permettront d'assurer une urbanisation qualitative, à échelle humaine et incluant des espaces de respiration dans la ville.

Construction de logements

En tant que «polarité de l'espace rural», à Ablis, *«le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 15 % à l'horizon 2040.»* ***(SDRIF-E, Orientation n°57).*** Le projet du PLU est bien compatible avec cet objectif

Le SDRIF-E porte l'objectif de produire 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain en 2040.
Le PLU d'Ablis prévoit une production d'environ 70 logements en renouvellement urbain, et la remobilisation d'environ 30 logements vacants, ce qui représente environ 30% du besoin en logements pour la commune à l'horizon 2033.

Économie / secteurs industriels

Le 4e axe du SDRIF-E est de *«conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions».*
L'orientation n°99 explique que *«le développement des activités économiques {doit se faire} prioritairement dans les espaces urbains existants. Les friches industrielles seront mobilisées prioritairement pour y redéployer des activités industrielles. Des extensions urbaines sont envisageables dans le respect des orientations réglementaires définies dans la partie « Maîtriser les développements urbains », {OR. 77 et suivantes}».*

Le projet de la commune d'Ablis est *«d'accompagner le développement économique de la commune»* (cf. PADD - objectif 4). La commune en compatibilité avec le projet de Rambouillet Territoires souhaite encourager l'économie locale dans ses zones d'activités économiques, notamment en accueillant la plateforme logistique Lidl et en prévoyant une extension de la ZA Ablis-Nord. la commune souhaite également soutenir les commerces dans le centre-ville, développer et diversifier son offre *«en faveur de la qualité du cadre de vie.»* (cf. PADD - objectif 2.1)

Déplacements / modes actifs

«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.». ***(SDRIF-E, Orientation n°141).***
Concernant les déplacements, le PLU contribue à améliorer et favoriser les mobilités actives dans la commune. Par le biais d'emplacements réservés et d'une OAP thématique «mobilités douces», la commune compte développer et améliorer le réseau de cheminements piétons à travers et autour du bourg.
Dans la partie 4.1 du PADD «Permettre le développement et le désenclavement des zones d'activités», un des objectifs est de *«faciliter les mobilités entre les zones d'activités et le centre-ville»*

Environnement / paysage.

Quelques orientations réglementaires du SDRIF-E prônent la protection des paysages de tous types (remarquables, ordinaires, urbains...) ainsi que la protection du patrimoine bâti dans les documents d'urbanisme :
«Les documents d'urbanisme préservent et valorisent les grands paysages structurants, notamment {...}les coteaux, les grands plateaux agricoles et boisés. Les belvédères devront être préservés sous forme d'espaces accessibles, aménagés, et leur vue protégée.» ***(SDRIF-E, Orientation n°72)***

«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 au développement d'opérations mixtes et à la limitation de l'étalement urbain. Les documents d'urbanisme assurent la cohérence d'ensemble de l'urbanisation dans ces secteurs, rationalisent l'occupation du sol et harmonisent les formes urbaines.» ***(SDRIF-E, Orientation n°75)***

Sur le plan environnemental, le SDRIF-E, met l'accent sur cette thématique. Le premier axe abordé est la protection de l'environnement pour le «mieux-être des franciliens.». Y figurent des orientations réglementaires pour renforcer les trames verte et bleue de la région, protéger les espaces agricoles et boisés, et préparer le territoire aux conséquences des phénomènes climatiques futurs.
En termes d'atténuation puisque le PLU permet de renforcer la densité humaine à proximité des pôles d'emplois et de services, d'intensifier le maillage de liaisons douces et ainsi de limiter les déplacements ;

- En termes d'adaptation en proposant une revégétalisation des espaces publics, en préservant la trame d'espaces verts privés et en imposant une part importante d'espaces végétalisés et favorables à la biodiversité dans les futurs aménagements (coefficient de Biotope de surface).

Le projet de PLU répond parfaitement au projet du SDRIF-E. En effet, l'objectif 3. du PADD est de «Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune». En détail, la commune a la volonté de «Préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire (trame verte et bleue)» ; « préserver et valoriser les paysages et les milieux identitaires d'un bourg entre Beauce et Hurepoix» ; ainsi que « mettre en valeur le patrimoine historique de la commune».

Nuisances / risques

En termes de risques technologiques, le SDRIF-E préconise :
« 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)]. La planification d'opérations de renouvellement urbain doit être l'occasion d'améliorer la situation des populations déjà exposées, les secteurs de cumul de plusieurs nuisances devant faire l'objet d'une attention particulière : création d'espaces verts, végétalisation, implantation du bâti pour assurer la dispersion des polluants et limiter la propagation du bruit, limitation de l'imperméabilisation, etc.» ***(SDRIF-E, Orientation n°70).***

Les PLU d'Ablis ne va pas accentuer l'exposition des populations aux différents risques. Toutefois, les zones à urbaniser prévues dans le PLU aux abords de la RN10 et RN191 pourraient exposer les futurs habitants de ces secteurs à des nuisances sonores.

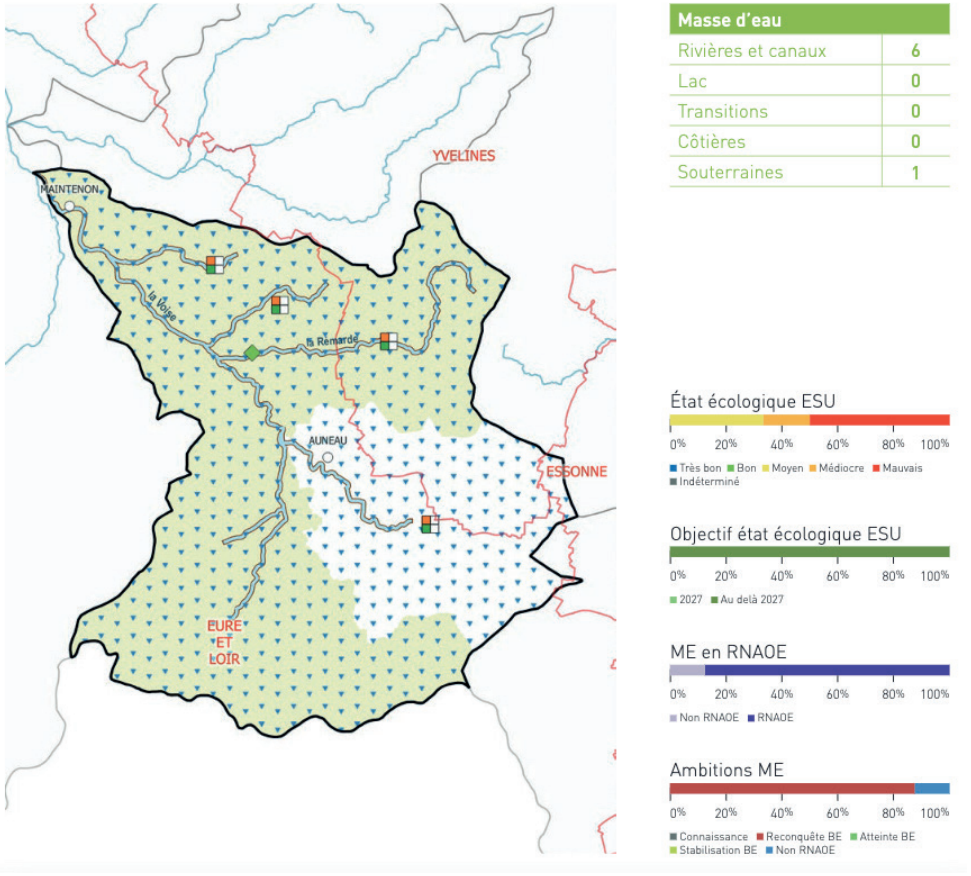
SDAGE DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pour la période 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022.

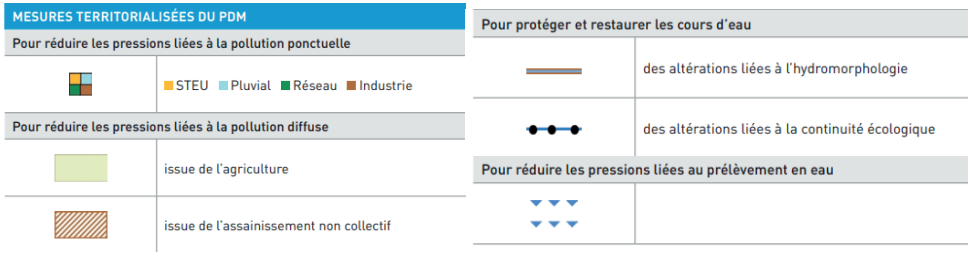
Le SDAGE fixe 5 grandes orientations fondamentales ensuite complétées par des mesures territorialisées, ici l'unité hydrographique de la Voise :

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation fondamentale 4 :Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

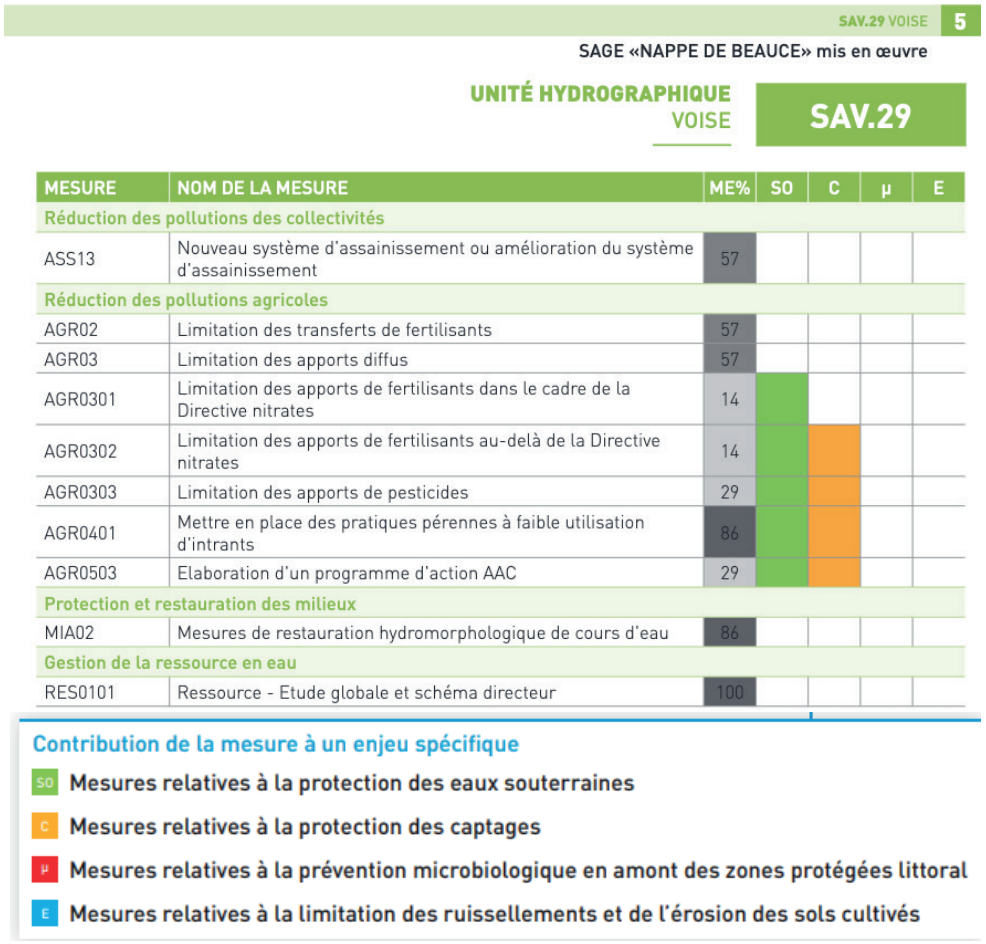
Plus précisément :
«La Voise rejoint l'Eure à Maintenon. Cette unité hydrographique est occupée largement par l'agriculture (principalement grandes cultures céréalières, avec seulement 1 % de la SAU toujours en herbe). Concernant l'état écologique des eaux superficielles, 2 masses d'eau sont en état moyen, 1 en état médiocre et 3 en mauvais état. Les principaux facteurs de dégradation sont l'IBD, l'I2M2, l'azote, le phosphore, les paramètres liés à l'oxygène et les pesticides. L'état chimique, hors ubiquistes, est mauvais pour 1 masse d'eau du fait principalement du plomb et bon pour les autres.
Pour les eaux souterraines, la masse d'eau FRGG092 (calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce) est en état quantitatif médiocre et en état chimique médiocre du fait des nitrates et des pesticides.»



Extrait du programme de mesures 2022-2027du SDAGE du bassin Seine-Normandie



Extrait du programme de mesures 2022-2027du SDAGE du bassin Seine-Normandie



SAV.29 VOISE 5

SAGE «NAPPE DE BEAUCE» mis en œuvre

UNITÉ HYDROGRAPHIQUE VOISE — SAV.29

MESURE	NOM DE LA MESURE	ME%	SO	C	µ	E
Réduction des pollutions des collectivités						
ASS13	Nouveau système d'assainissement ou amélioration du système d'assainissement	57				
Réduction des pollutions agricoles						
AGR02	Limitation des transferts de fertilisants	57				
AGR03	Limitation des apports diffus	57				
AGR0301	Limitation des apports de fertilisants dans le cadre de la Directive nitrates	14				
AGR0302	Limitation des apports de fertilisants au-delà de la Directive nitrates	14				
AGR0303	Limitation des apports de pesticides	29				
AGR0401	Mettre en place des pratiques pérennes à faible utilisation d'intrants	86				
AGR0503	Elaboration d'un programme d'action AAC	29				
Protection et restauration des milieux						
MIA02	Mesures de restauration hydromorphologique de cours d'eau	86				
Gestion de la ressource en eau						
RES0101	Ressource - Etude globale et schéma directeur	100				

Contribution de la mesure à un enjeu spécifique

SO Mesures relatives à la protection des eaux souterraines

C Mesures relatives à la protection des captages

µ Mesures relatives à la prévention microbiologique en amont des zones protégées littoral

E Mesures relatives à la limitation des ruissellements et de l'érosion des sols cultivés

Le PLU d'Ablis est compatible avec les grandes orientations du SDAGE ainsi que les mesures territorialisées à laquelle il se réfère :

1. En prévoyant une croissance démographique modérée et maîtrisée le PLU ne portera pas atteinte aux réseaux d'eau (AEP/EP/EU). Les capacités de la STEP de Ablis-Les Vignes sont suffisantes pour assimiler l'arrivée des quelque 550 habitants supplémentaires.
2. Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Des espaces de pleines terres seront imposés sur chacun des futurs aménagements.
3. De nouveaux espaces verts seront créés et les cœurs d'îlot seront préservés intensifiant le réseau écologique de la trame verte et les îlots de fraîcheurs en secteur urbain. La désimperméabilisation des sols est ici recherchée.
4. Le renouvellement urbain des secteurs industriels en friche entraînera une dépollution des sols.
5. Dans les périmètres de protection rapprochée, l'urbanisation ne pourra pas s'étendre de même qu'aucune activité pouvant présenter un risque de pollution accidentelle et/ou chronique de la nappe.
6. Dans les secteurs stratégiques, l'alimentation en eau potable (AEP) actuelle et future et les périmètres de protection éloignés, l'implantation d'activités présentant un risque pour la ressource en eau souterraine sera encadrée.
7. Le risque par pollution agricole des nappes est important puisqu'une grande partie de la commune est encore cultivé.

SCoT du Sud-Yvelines (Rambouillet Territoires)

Le PLU d'Ablis doit être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale** du Sud-Yvelines approuvé le 8 décembre 2014.
Le SCoT a fait l'objet d'un bilan approuvé par le Conseil communautaire le 16 novembre 2020, conduisant à une révision de celui-ci.
Le SCoT est actuellement en cours de révision. Cette révision doit prendre en compte les documents de planification déjà élaborés par Rambouillet Territoires : le projet de territoire voté en 2022, le Plan climat air énergie territorial (PCAET) et le Plan local de mobilité (PLM).

Le ScoT révisé a pour but de prendre en compte ces projets et de les rassembler en se concentrant sur l'aménagement du territoire, en accord avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) établi par la loi Climat et Résilience de 2021.

Le SCoT doit également être compatible avec les prescriptions de la charte du Parc régional naturel de la Haute Vallée de Chevreuse et du Schéma directeur environnemental de la région Île-de-France (SDRIF-e) en cours d'élaboration.

Dans l'attente de l'approbation de la révision du SCoT, celui approuvé en 2014 est toujours en vigueur. L'articulation du PLU avec le SCoT s'apprécie donc par rapport à ce dernier.

Consommation d'espace

Le SCoT prône une «gestion économe» de l'espace. Les extensions se sont faites en quasi-totalité sur des terrains agricoles. Plus d'un quart de la consommation d'espace sur le territoire du SCoT est en réalité de la densification : «terrains en friches, de divisions parcellaires, ou d'espaces naturels (voire grands jardins privatifs) ou agricoles enclavés dans les tissus urbains.»

Le SCoT promeut un *«développement urbain (en logements, équipements,*



Possibilité de développement urbain par extension :

- de 201 à 400 logements
- de 51 à 200 logements
- de 10 à 50 logements
- moins de 10 logements
- équipement d'intérêt collectif
- 8,5 nouvelle zone d'activités économiques (en ha)

Le développement urbain de chaque commune ne pourra en auc maximales offertes dans le SDRIF du 27 décembre 2013 soit 5% d

activités…) qui doit en priorité utiliser le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain des secteurs d'habitat ou d'activité.» L'optimisation des potentialités du tissu bâti (dents creuses, logements vacants, renouvellement urbain, etc.) permettra de répondre à une partie des objectifs démographiques du SCoT.
Le potentiel de logement dans l'enveloppe urbaine existante d'Ablis (renouvellement urbain, dent creuse) n'est pas suffisant pour atteindre les objectifs démographiques induits par le PLU. Ainsi, la commune doit ouvrir des zones à urbaniser en extension.
Sur ce sujet, le SCoT donne un potentiel maximal de consommation d'espace (extension) 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.

Sur la carte du DOO, deux secteurs d'extension sont identifiés pour construire du logement : un secteur au sud, urbanisé aujourd'hui ; et le secteur de l'oreille, où pourrait se construire «entre 201 et 400 logements».
Pour l'activité économique, 33 ha dont 23 ha déjà aménagés sont destinés à l'extension de 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.

Dans le futur PLU, plusieurs zones à urbaniser en extension ont été choisies de part et d'autre du bourg : au nord (La Grosse Pierre), et à l'ouest (deux secteurs de l'oreille). De plus, une nouvelle extension de la ZA Ablis Nord, est programmée dans ce nouveau PLU. La consommation d'espace prévue est de l'ordre de 42 hectares : 12 hectares pour le logement et l'équipement, 30 hectares pour l'activité économique.

Croissance démographique et construction de logements

Le SCoT révisé prévoit une hausse démographique à hauteur de 0,75% par an en moyenne à l'horizon 2023 (+610 habitants/an en moyenne). L'objectif sera d'atteindre les 86000 habitants à l'horizon 2023 soit près de 8500 habitants supplémentaires. Des « rythmes supérieurs» sont possibles, notamment dans les pôles du SCoT comme à Ablis.

On ne peut pas déterminer si le PLU d'Ablis est en compatibilité avec le SCoT sachant que l'échéance de ce dernier est 2023.
Avec un taux annuel moyen de 1,25% (taux de croissance globale de 16,1%), Ablis accueillera environ 550 habitants supplémentaires (soit 6% des estimations à l'échelle de l'agglomération) à l'horizon 2023. **Le projet communal se situe au-dessus des perspectives démographiques du SCoT actuel.**
Le SCoT actuel donne pour objectif une production de 190 logements entre 2013 et 2023 à l'échelle des «4 pôles urbains structurants» 47% des logements doivent être réalisés en dent creuse ou en renouvellement urbain.
Pour la période du projet de PLU, soit 2023-2033, le scénario démographique impose la construction de 331 logements. Environ un tiers de la production de logements nécessaire sera faite en densification ou en renouvellement urbain, ce qui est inférieur aux objectifs du SCoT actuel (horizon 2023).

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.
À Ablis, seulement 6,5% du parc de logements de la commune est du logement social. L'objectif de production future est de tendre vers 25% à terme. D'ici 2033, L'objectif est qu'il y ait 1/3 de logements sociaux dans la production globale future.
En tout état de cause le projet de PLU de Ablis vise à répondre aux objectifs de mixité sociale en prônant un rééquilibrage de l'offre immobilière.

Économie / secteurs industriels

En termes de développement économique, le SCoT prône la mise en œuvre d'une véritable stratégie d'accueil des entreprises afin *«d'améliorer la taux d'emploi local».*
L'extension de la zone d'activités économiques d'Ablis-Nord est un des projets de développement économique sur le territoire du SCoT. Les 18 hectares prévus par le SCOT ont déjà été utilisés pour la plateforme logistique Lidl. Le PLU a comme projet d'étendre cette zone d'activités économiques (ZAE) d'Ablis Nord en proposant une offre de services. C'est ce que le SCoT préconisait déjà au sujet de cette zone : « *Il s'agit d'exploiter son potentiel important {d'extension} dans le domaine de la transformation, tout en s'efforçant d'attirer d'autres activités plus diverses, de type tertiaire par exemple.»*
Par ailleurs, le SCoT préconise d'accompagner dès que possible la délocalisation dès que possible les activités incompatibles dans un milieu urbain à dominante résidentielle. Une partie des ZAE permettrait d'accueillir ces formes d'entreprises. Dans le PLU, l'extension de la ZA Ablis Nord, ainsi qu'un secteur en Ux dans l'OAP «Grosse Pierre» sont des endroits propices à l'ins-

tallation de ces entreprises.

De plus, le SCoT veut encourager l'accueil de nouveaux emplois dans des «tissus urbains mixtes», de développer la mixité fonctionnelle en centre-ville. Le projet du PLU est dans cette perspective, et plusieurs objectifs du PADD l'illustrent, tels les points :

- *«2.1 Conforter le pôle par le renforcement de la qualité urbaine»* où un point exposé est de *«renforcer l'offre de commerces et de services en centre-ville» ;*
- *«3.3 Encourager la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg» ;*
- et *«4.3 Accompagner le développement de l'économie présentielle (économie de services)»*, où la volonté de la commune est de permettre le développement de l'artisanat au sein du tissu bâti, ainsi que de privilégier l'offre commerciale dans le centre-ville.

Déplacements / modes actifs

Concernant les déplacements, le PLU contribue largement à l'amélioration du maillage de cheminements piétons afin de favoriser les mobilités douces. Cet objectif est traduit à travers une OAP thématique sur les liaisons douces, ainsi que dans les objectifs de PADD.

Les orientations du SCoT visent également à développer les modes actifs notamment au sein du pôle urbain. Le projet de PLU prône le développement des modes actifs à travers une orientation d'aménagement et de programmation thématique consacrée au sujet. Il s'agit de faciliter les modes actifs, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réaffecter les emprise ferroviaires non exploitées et enfin, de s'inscrire dans une démarche plus globale portée par l'agglomération.
Les voies et pistes à développer ont ainsi été repérées grâce au Plan Vert de Chartres Métropole, au plan des pistes cyclables ainsi qu'aux secteurs à enjeux identifiés dans le cadre de la présente révision générale.

Environnement / paysage

Le SCoT n'a pas identifié sur le document graphique du DOO de continuités écologiques dans la commune d'Ablis contrairement au SDRIF-E (document plus récent). Le document explique que les continuités écologiques *«constituent une des composantes du réseau écologique, à l'échelle régionale, formée des zones réservoirs, des zones tampons et des connexions biologiques.» Elles «font également office de « coupures d'urbanisation» à préserver entre les noyaux urbains.* Ces zones ne doivent pas être urbanisées.
Le SCoT préconise que les documents d'urbanisme doivent protéger et préserver sur le long-terme toutes ces continuités écologiques avec les outils réglementaires. Le zonage doit être approprié, en cohérence avec celui des communes voisines.

Dans la partie, *«3.1 Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune»* ces agricoles, naturels, forêts) du PADD, la commune affiche comme objectifs de préserver les trames vertes et bleues, de protéger les paysages identitaires de la Beauce et du Hurepoix, ainsi que de protéger le patrimoine historique de la commune.
Dans la partie réglementaire, le PLU protège les paysages naturels et paysages urbains grâce au zonage en zone agricole, zone naturelle, ou en zone de jardin, mais également avec les repérages au titre des articles L151-19 et L151-23. Dans les OAP, il y a également des prescriptions paysagères afin de protéger ou préserver les paysages, des espaces végétalisés.
Concernant les paysages urbains, il faut rappeler l'un des objectifs central du PADD qu'est l'amélioration qualitative des espaces publics ainsi que des futurs programmes de logements.

Sur le plan environnemental, les changements climatiques sont aujourd'hui pris en compte dans les différents documents du PLU

- Dans les objectifs du PADD (cf. axes III et V)
- En termes d'atténuation puisque le PLU permet de renforcer la densité humaine à proximité des pôles d'emplois et de services, d'intensifier le maillage de liaisons douces (cf. OAP) et ainsi de limiter les déplacements ;
- En termes d'adaptation en proposant une trame verte urbaine, en préservant la trame d'espaces verts privés et en imposant dans les règlements des OAP une part importante d'espaces végétalisés et favorables à la biodiversité dans les futurs aménagements.

Nuisances / risques

En termes de risques naturels et technologiques, et de nuisances, le SCoT préconise :

- *de «réduire/prévenir les risques naturels et technologiques, les nuisances sonores, les pollutions des sols et atmosphériques.» ;*
- *de «mieux protéger les nappes d'eau souterraines et les captages d'eau potable contre les risques de pollution» ;*
- *de «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…)»*
- Le SCoT encourage à accueillir de nouveaux emplois dans des *«tissus urbains mixtes en veillant à ce qu'ils ne génèrent pas de nuisances excessives pour les riverains;»*
- Le SCoT prend en compte les nuisances sonores issues des axes de cir-

culation sur l'A10, la RN10, la RN191, présentes sur Ablis, (ainsi que l'A11). Il fait mention également des nuisances olfactives *«à proximité d'usines à rejets atmosphériques, de décharges d'ordures ménagères ou de stations d'épuration.»*

PLHI (Plan Local d'Habitat Intercommunal)

En tant que communauté d'agglomération, Rambouillet Territoires a engagé *par délibération en conseil communautaire du 26 septembre 2017, la procédure d'élaboration de son PLHI.*

Les objectifs d'un PLHI sont de :

- *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.*

«Le PLHI doit être compatible avec les grandes orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Il s'articule également avec d'autres documents stratégiques sectoriels (Schéma de Développement Économique et Commercial, Plan de Déplacement Urbain…) et doit prendre en compte les autres politiques relatives aux problématiques du logement définies à d'autres échelles (Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées…). De la même manière, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), au niveau communal, doivent être compatibles avec les stipulations du PLHI.»
https://www.rt78.fr/urbanisme/programme-local-habitat-intercommunal

1.2. SCÉNARIOS ENVISAGÉS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Hypothèse : Réaliser uniquement les logements sociaux dans le cadre du programme de rattrapage

Conséquence : Dans ce scénario, on produirait uniquement des logements sociaux afin de rattraper les objectifs de la loi SRU. La nouvelle offre de logement ne serait pas diversifiée, et donc ne favoriserait pas une mixité sociale.

	2023	2025	2028	2031	2034	2037	2040
Obj rattrapage	15%	25%	33%	33%	33%	33%	33%
Logements sup		31	45	49	37	28	21
Taux logt sociaux		13%	16%	18%	20%	21%	22%
Nombre RP	1500	1531	1576	1625	1662	1689	1710

+ 10%

SCÉNARIO 2 - 1 LOGEMENT « CLASSIQUE » POUR 1 LOGEMENT SOCIAL

Hypothèse : Pour chaque logement social produit, on produit un logement classique (1 pour 1).

Conséquence : La production de logements permettrait d'avoir une meilleure mixité sociale, mais le rythme de rattrapage des objectifs de la loi SRU serait un peu plus lent.

	2023	2025	2028	2031	2034	2037	2040
Obj rattrapage	15%	25%	33%	33%	33%	33%	33%
Logements sup		62	94	110	92	76	64
Taux logt sociaux		13%	16%	17%	19%	20%	21%
Nombre RP	1500	1562	1656	1766	1857	1934	1997

+ 24%

SCÉNARIO 3 - INTERMÉDIAIRE : 1 LOGEMENT SOCIAL = 0,5 LOGEMENT CLASSIQUE

Hypothèse : Le nombre de logements produit sera équivalent à 1,5 fois le nombre de logements sociaux.

Conséquence : Ce scénario induit une production de logements moindre que celle du scénario 2, mais les objectifs de la loi SRU seraient atteints plus rapidement.

	2023	2025	2028	2031	2034	2037	2040
Obj rattrapage	15%	25%	33%	33%	33%	33%	33%
Logements sup		46	69	78	62	49	39
Taux logt sociaux		13%	15%	18%	19%	21%	22%
Nombre RP	1500	1546	1616	1693	1755	1804	1843

+ 17%

SCÉNARIO 4 - Intermédiaire bis : 40% logement social

Hypothèse : Pour deux logements sociaux réalisés, on produit trois logements « classique ».

Conséquence : La production de logements est plus conséquente que les précédents scénarios. Malgré tout, l'offre de 40% de logements sociaux dans le futur parc de logements favoriserait la mixité sociale à l'avenir.

	2023	2025	2028	2031	2034	2037	2040
Obj rattrapage	15%	25%	33%	33%	33%	33%	33%
Logements sup		77	121	145	127	111	97
Taux logt sociaux		13%	15%	17%	18%	19%	20%
Nombre RP	1500	1577	1698	1842	1969	2080	2178

+ 31%

SCÉNARIO 5 - Intermédiaire ter : 2 logements classiques = 1 logement social

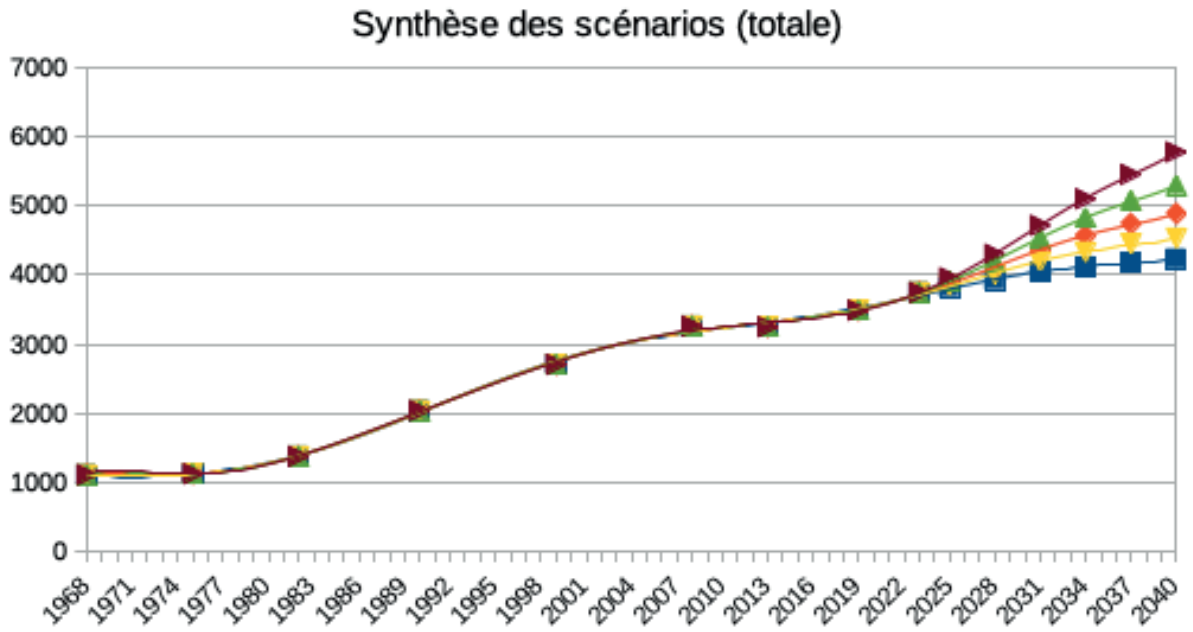
Hypothèse : Pour deux logements « classique » réalisés, on produit un logement social.

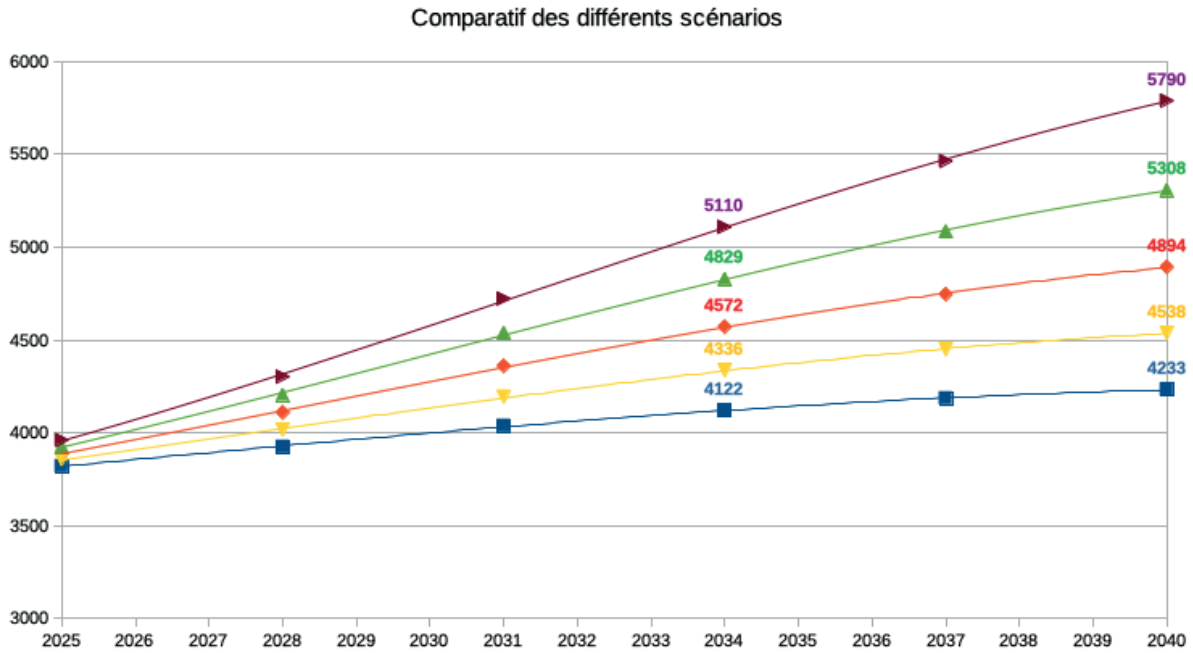
Conséquence : La production de logements est conséquente. La mixité sociale sera moins favorisée, car on construirait 2 fois plus de logements classiques que de logements sociaux. Ce scénario implique une grande hausse démographique, ce qui aura des conséquences sur les équipements et services dans la commune.

	2023	2025	2028	2031	2034	2037	2040
Obj rattrapage	15%	25%	33%	33%	33%	33%	33%
Logements sup		92	148	183	168	154	141
Taux logt sociaux		13%	14%	16%	18%	19%	20%
Nombre RP	1500	1592	1740	1923	2091	2246	2387

+ 39%

Projections démographiques





Scénario 1

2040 = 4 233 hab

Scénario 2

2040 = 4 894 hab

Scénario 3

2040 = 4 538 hab

Scénario 4

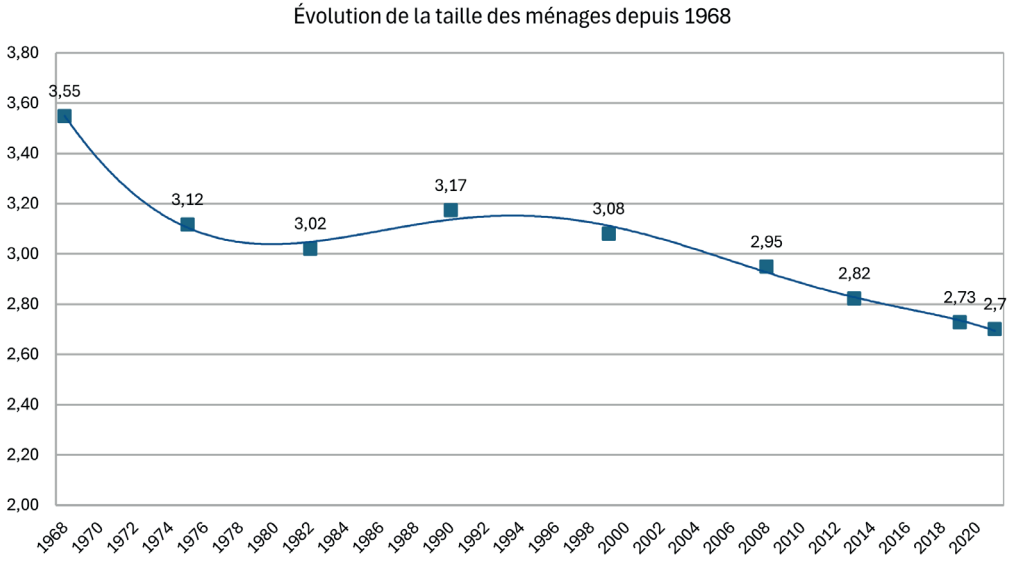
2040 = 5 308 hab

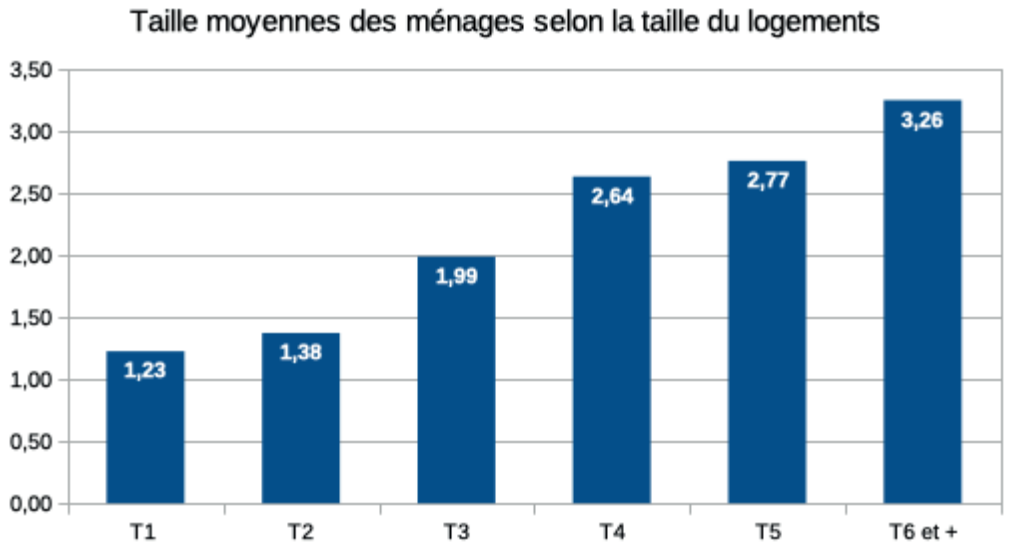
Scénario 5

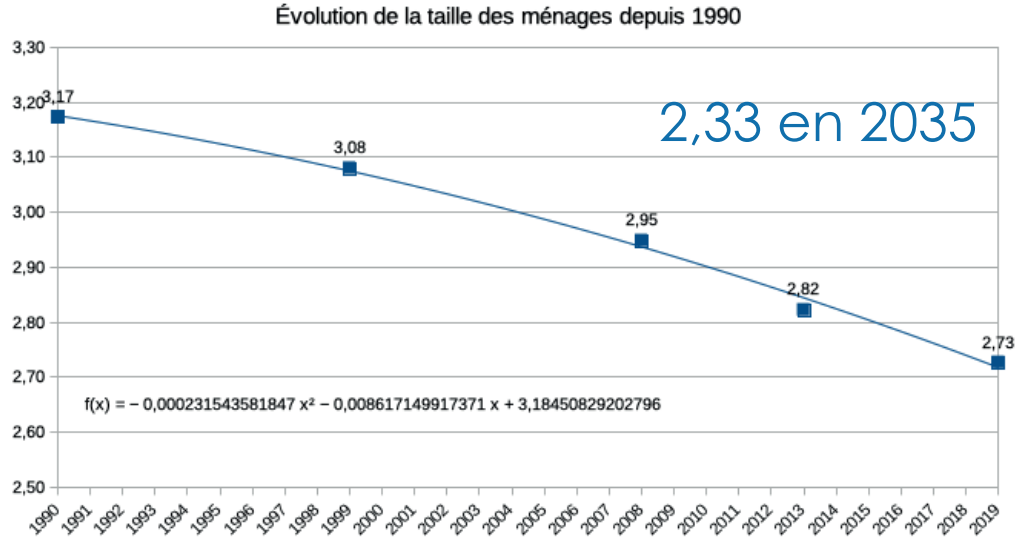
2040 = 5 790 hab

2023 = 3 750 hab

Avec un nb moyen de personnes par ménage de 2,3.


Évolution de la taille des ménages depuis 1968
3,80
3,60
3,40
3,20
3,00
2,80
2,60
2,40
2,20
2,00
3,55
3,12
3,02
3,17
3,08
2,95
2,82
2,73
2,7
1968 1970 1972 1974 1976 1978 1980 1982 1984 1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016 2018 2020


Taille moyennes des ménages selon la taille du logements
3,50
3,00
2,50
2,00
1,50
1,00
0,50
0,00
1,23
1,38
1,99
2,64
2,77
3,26
T1
T2
T3
T4
T5
T6 et +


Évolution de la taille des ménages depuis 1990
3,30
3,20
3,10
3,00
2,90
2,80
2,70
2,60
2,50
3,17
3,08
2,95
2,82
2,73
2,33 en 2035
f(x) = − 0,000231543581847 x² − 0,008617149917371 x + 3,18450829202796
1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

EFFECTIFS SCOLAIRES - CLASSES SUPPLÉMENTAIRES

D'ici 2040

Scénario 1 **+ 483 hab**



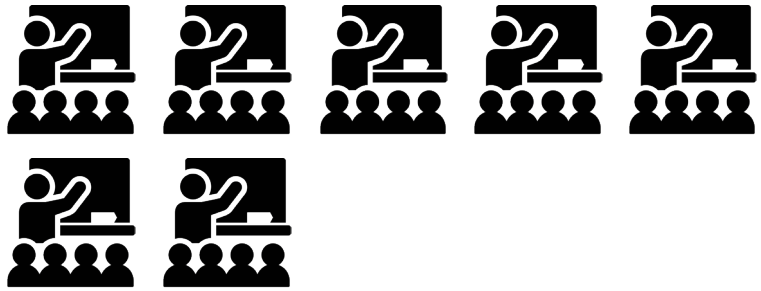
Scénario 2 **+ 1 144 hab**



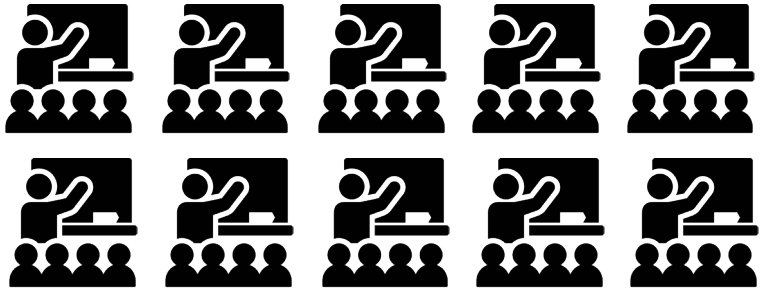
Scénario 3 **+ 788 hab**



Scénario 4 **+ 1 558 hab**



Scénario 5 **+ 2 040 hab**



IMPACT FONCIER : BESOINS FONCIERS POUR HABITAT

D'ici 2040

RP = résidences principales

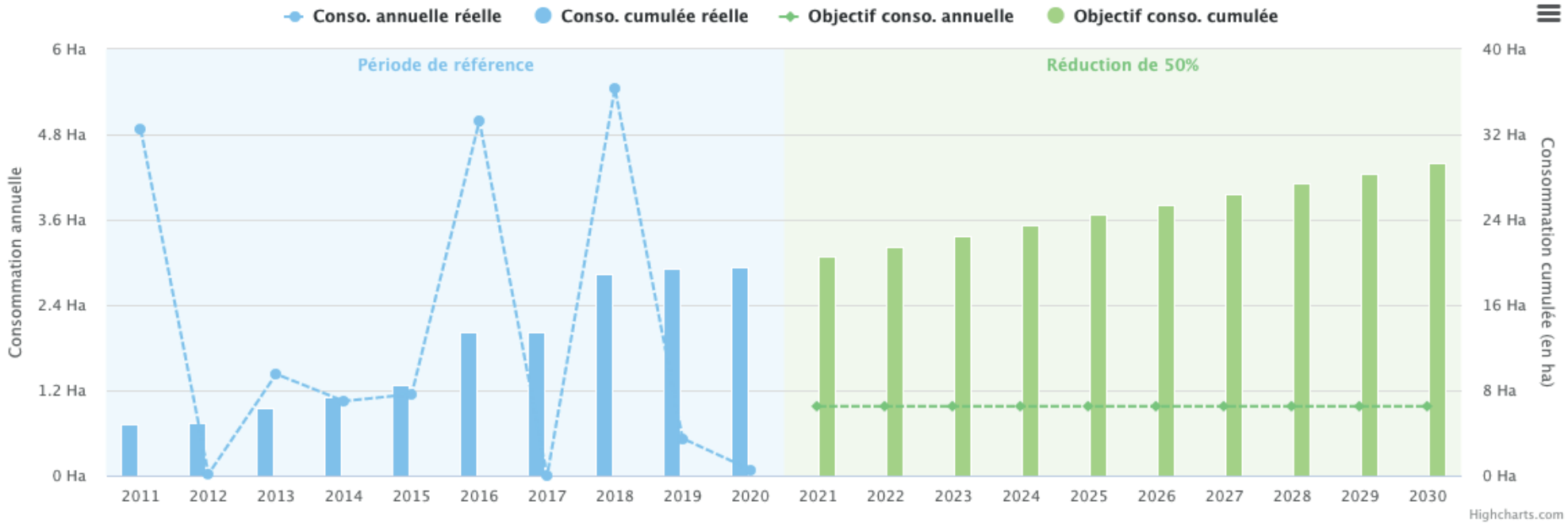
Scénario 1	**+ 210 RP**		**+ 5 ha**
Scénario 2	**+ 497 RP**		**+ 12 ha**
Scénario 3	**+ 343 RP**		**+ 9 ha**
Scénario 4	**+ 678 RP**		**+ 17 ha**
Scénario 5	**+ 887 RP**		**+ 22 ha**

Densité moy = 30 log /ha

Avec une densité comparable aux dernières opérations, et sans intégrer les autres besoins (développement économique, équipement ...).

IMPACTS FONCIERS
PROJECTION 2031 SELON LA TRAJECTOIRE ZAN

Sans tenir compte des 19 ha du projet Lidl !



En bleu : période de référence

1er jan. 2011 - 31 déc. 2020, 10 ans

L'ensemble des données officielles n'étant pas encore disponible, l'année 2020 est une consommation prévisionnelle (en gris dans le graphique). La consommation prévisionnelle est la moyenne de la consommation réelle (en bleu).

Consommation cumulée de référence (réelle + prévisionnelle) : 19,6 ha
Consommation annuelle de référence : 2,0 ha

En vert : réduction de 50%

1er jan. 2021 - 31 déc. 2030, 10 ans

Pendant la période de réduction, la loi prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence. Par conséquent, la consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2.

Objectif de consommation cumulée 2030 : 9,8 ha
Consommation annuelle moyenne : 1,0 ha

IMPACTS SUR L'EMPLOI
EMPLOIS SUPPLÉMENTAIRES

D'ICI 2040 AVEC 500 EMPLOIS SUPPLÉMENTAIRES

Scénario 1	**+ 483 hab**		**ICE = 0,78**
Scénario 2	**+ 1 144 hab**		**ICE = 0,67**
Scénario 3	**+ 788 hab**		**ICE = 0,73**
Scénario 4	**+ 1 558 hab**		**ICE = 0,62**
Scénario 5	**+ 2 040 hab**		**ICE = 0,57**

ICE actuel = 0,65
ICE = Indice de Concentration d'Emplois
Toutes proportions gardées (part de la population active, taux d'activités des actifs ...)

On considère comme scénario «au fil de l'eau» la situation où le PLU n'aurait pas été révisé.
Le PLU actuel prévoit une consommation d'espaces pour l'habitat et l'équipement de 30 hectares. Le PADD prévoyait sur les deux zones à urbaniser de construire au total 600 nouveaux logements. Depuis, la zone au sud du bourg a été urbanisée, soit environ 280 logements sur 10 hectares. Mais il reste encore un potentiel de 16 hectares au niveau de l'Oreille, ce qui représente 320 logements.

Le scénario choisi par la commune se rapproche plus du scénario 3. Il a un impact moindre par rapport au scénario «fil de l'eau». En effet, la nouvelle offre de logement (+270 logements) permettrait d'accueillir 600 nouveaux habitants. Un tiers des nouveaux logements seraient des logements sociaux. À l'horizon 2035, la commune atteindrait 15% de logements sociaux.
De plus, ce scénario consommerait 12 hectares pour l'habitat et l'équipement, ce qui est moins que le PLU actuel. En effet, les secteurs à urbaniser ont été restreints (deux parties de l'Oreille, et un secteur au nord du bourg).

Le scénario 5, qui n'a pas été choisi, induit la plus grande hausse démographique : plus de 2000 habitants supplémentaires et quasiment 900 nouveaux logements. Par conséquent, ce scénario aurait un grand impact sur l'environnement. En effet, ce scénario implique la consommation de 22 hectares d'espaces naturels et agricoles pour les logements, mais aussi pour les équipements et services nécessaires pour accueillir ces 2000 nouveaux habitants.

1.3. Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et mesures pour ÉVITER/RÉDUIRE/COMPENSER

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

ENJEUX MIS EN LUMIÈRE PAR L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

BIODIVERSITÉ

Ce qu'il faut retenir

- Préserver les bords d'eau et les zones humides (mares et étangs)
- Protéger les espaces boisés (grands ou isolés)
- Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la commune (vallon du Perray, ancienne voie ferrée)
- Préserver les qualités de l'espace naturel sensible de l'ancienne voie ferrée
- Favoriser les trames verte et bleue

OBJECTIFS DU PADD TRADUISANT LES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune

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

- Les réservoirs de biodiversité (boisements, milieux humides, mares, ru du Perray)
- Les corridors écologiques (haies, cœurs d'îlots, ancienne voie ferrée)
- Renaturation d'espaces aujourd'hui artificialisés
- Veiller au maintien de la biodiversité

5.1. Réduire l'empreinte écologique de la commune

Veiller au maintien de la biodiversité (en lien avec l'axe 3)

- Préserver les secteurs naturels et agricoles qui ont un rôle dans la réduction des gaz à effet de serre.
- Limitation de l'artificialisation des sols
- Préservation stricte des réservoirs de biodiversité (ancienne voie ferrée)

5.2. Adapter les principes d'aménagement du territoire

Favoriser la nature en ville

La protection et le développement de la nature en ville favoriseront aussi l'adaptation aux changements climatiques.

ENJEUX MIS EN LUMIÈRE PAR L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PAYSAGE

Ce qu'il faut retenir

- Préserver la plaine agricole
- Préserver les paysages urbains historiques, son patrimoine
- Améliorer l'intégration paysagère et la qualité paysagère du front urbain et de la zone d'activités,
- Valoriser des séquences routières
- Valoriser le bord de l'eau dans la plaine agricole

OBJECTIFS DU PADD TRADUISANT LES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune

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

Préserver les paysages ouverts du plateau agricoles
Préserver les paysages urbains historiques
Préserver les cônes de vue sur l'église et son clocher

Mettre en valeur le patrimoine historique de la commune

Protéger les bâtiments historiques et remarquables de la commune
Périmètre Délimité des Abords

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

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

Garantir un cadre de vie attractif
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).

5.1. Réduire l'empreinte écologique de la commune

Mettre un terme à l'étalement des hameaux

ENJEUX MIS EN LUMIÈRE PAR L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

RESSOURCES NATURELLES

Ce qu'il faut retenir

- Préserver les espaces agricoles
- Assurer une bonne qualité aux cours d'eau et des nappes phréatiques
- Assurer une quantité et une qualité satisfaisantes aux prélèvements en eau
- Assurer un bon assainissement
- Diminuer la consommation d'énergie dans les différents secteurs d'activité.

OBJECTIFS DU PADD TRADUISANT LES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

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).

Permettre dans le PLU l'évolution du bâti agricole identitaire en l'absence de pérennité des sites agricoles.

Prévoir le plus en amont possible, les éventuelles délocalisations d'exploitations agricoles actuellement situées dans le bourg.

ENJEUX MIS EN LUMIÈRE PAR L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

RISQUES

Ce qu'il faut retenir

- Tenir compte des risques de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines) dans les aménagements envisagés

OBJECTIFS DU PADD TRADUISANT LES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

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).
Intégrer dans le PLU cette réalité en modifiant profondément notre modèle de développement et nos principes d'aménagement.
Prise en compte du risque retrait-gonflement des sols argileux présent dans la commune

ENJEUX MIS EN LUMIÈRE PAR L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

NUISANCES ET RÉSEAUX

Ce qu'il faut retenir

- Prendre en compte les nuisances sonores liées aux grands axes routiers (A10, N10, N191, D988)
- Réduire la production des déchets
- Réduire les rejets et transferts de polluants depuis les sites industriels

OBJECTIFS DU PADD TRADUISANT LES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

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.

1.4. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement

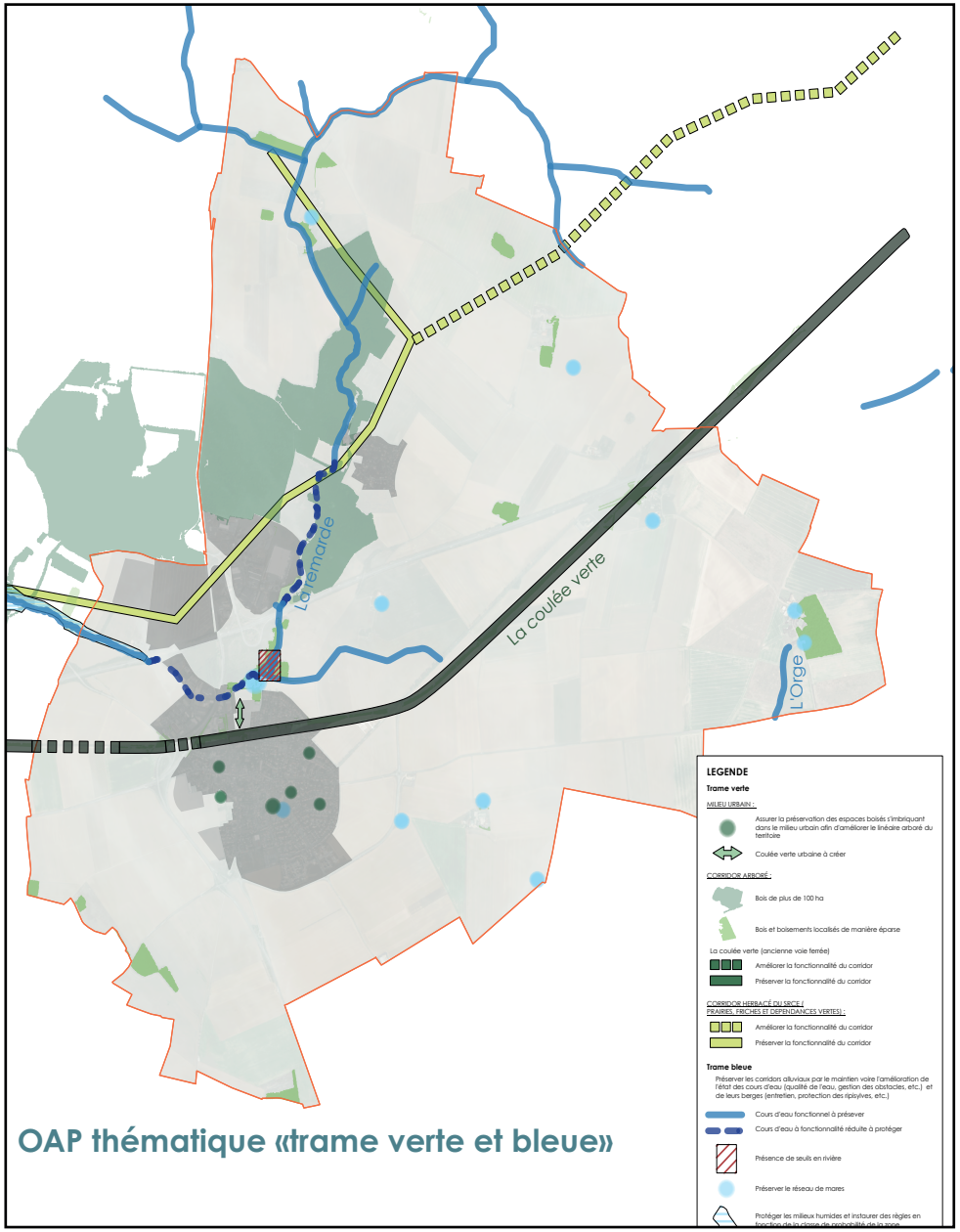
BIODIVERSITÉ ET MILIEUX NATURELS

Espaces protégés et inventoriés

La commune ne possède ni de zone Natura 2000, ni de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique).
L'ancienne voie ferrée est un Espace Naturel Sensible (ENS) recensé sur la commune. Elle présente des fonctions écologiques ou paysagères remarquables ou menacées. Ce secteur est en zone N (naturelle) au zonage et est repéré dans l'OAP thématique de la trame verte et bleue.



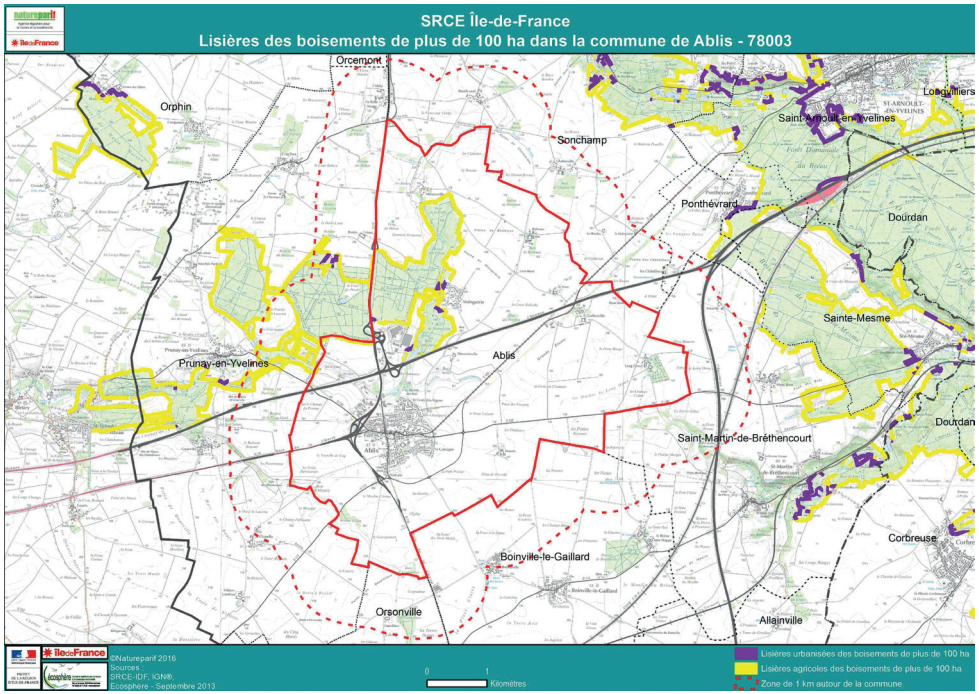
L'incidence du PLU sur les espaces protégés et inventoriés est positive, du fait de la prise en compte de l'ENS dans le zonage et la trame verte et bleue.



OAP thématique «trame verte et bleue»

TRAME VERTE ET BLEUE, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES :
Sous-trame des milieux arborés :

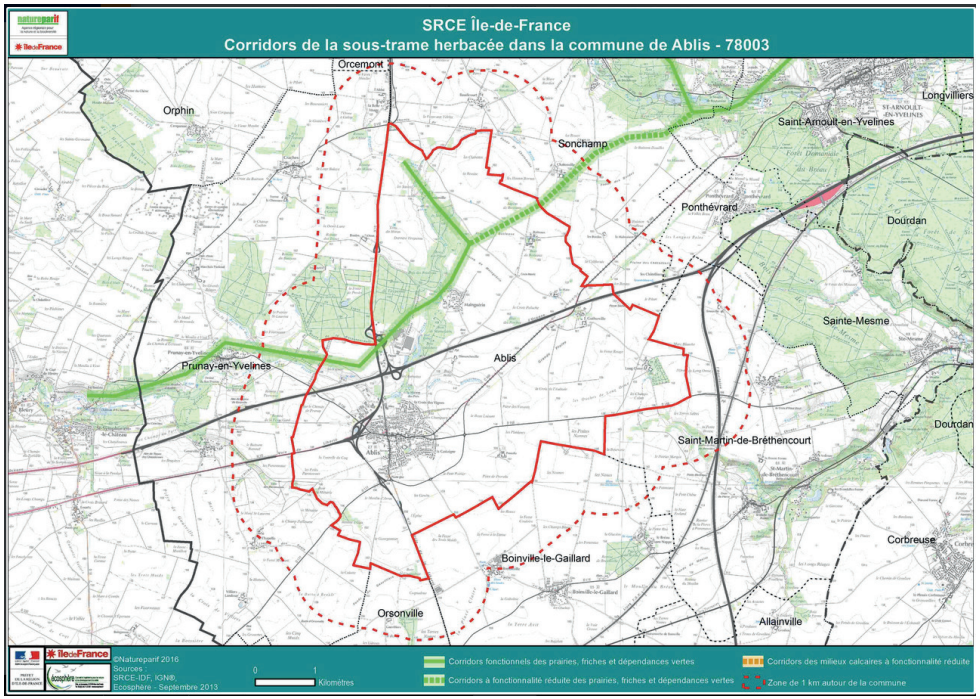
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ne recense pas de corridors pour la sous-trame arborée dans la commune. Cependant, il recense au nord de la commune, un boisement de plus de 100 hectares. Une règle issue du SDRIF interdit toute construction sur une largeur de 50 mètres autour de ce massif boisé.
Dans le PLU, tous les boisements de la commune quelque soit leur surface, et qu'ils soient en milieu urbain ou non ont été mis en zone N.
Par ailleurs, l'OAP «trame verte et bleue» recense en tant que corridor arboré l'espace naturel sensible de l'ancienne voie ferrée, et elle recense également les boisements inclus dans l'espace urbain.



Les autres massifs d'un seul tenant dont la superficie est supérieure à 4 ha sont soumis au régime forestier. Ainsi l'ensemble de massifs répondant à ces caractéristiques n'est plus protégé au titre des espaces boisés classés puisque toute opération de défrichement implique une autorisation conduisant soit à une compensation financière pour favoriser le reboisement ou à des compensations forestières.
Enfin, l'ensemble des boisements ne répondant pas à ces caractéristiques et participant à la qualité de l'environnement, notamment à la qualité du paysage, a été classé en espace boisé classé pour assurer la pérennité de la nature boisée de ces sols.
L'incidence du PLU est positive puisque tous les massifs boisés de la commune seront protégés.

Sous-trame herbacée (prairies, friches, dépendances vertes) :

Le schéma régional de cohérence écologique et l'OAP thématique «trame verte et bleue» recensent un corridor de la sous-trame herbacée dans la commune. D'après le SRCE, cette sous-trame correspond à des espaces de pelouses, de friches, de landes, de prairies, de jardins ou d'espaces verts notamment sur des sols humides, calcaires ou acides.
Le corridor situé à Ablis est dessiné sur la lisière du grand massif boisé de la commune. Il traverse le hameau de Mainguérin puis se divise en deux. Une branche du corridor se poursuit le long du bois vers le hameau de Ménainville, tandis que l'autre se dirige vers Sonchamp et le hameau de Chatonville.



L'OAP «trame verte et bleue» vise à améliorer ou préserver, selon les tronçons, la fonctionnalité des corridors. Cette protection est appuyée par le zonage du corridor en zone agricole ou naturelle, hormis dans la zone d'activités économiques d'Ablis Nord, en zone Ux.
En effet, le corridor est affecté par la zone d'activités qui a été récemment étendue vers l'ouest avec la construction de la plateforme logistique Lidl, et qui pourrait s'étendre davantage avec la zone 1AUx.
Avant la construction de cette extension, les terrains en question étaient principalement constitués de cultures céréalières : ils ne sont pas concernés directement par cette trame verte. Toutefois, il a été demandé pour ces projets de maintenir la fonctionnalité de cette trame herbacée.
L'incidence du PLU est donc négative, car l'extension de la ZA d'Ablis Nord fragmente la sous-trame herbacée.

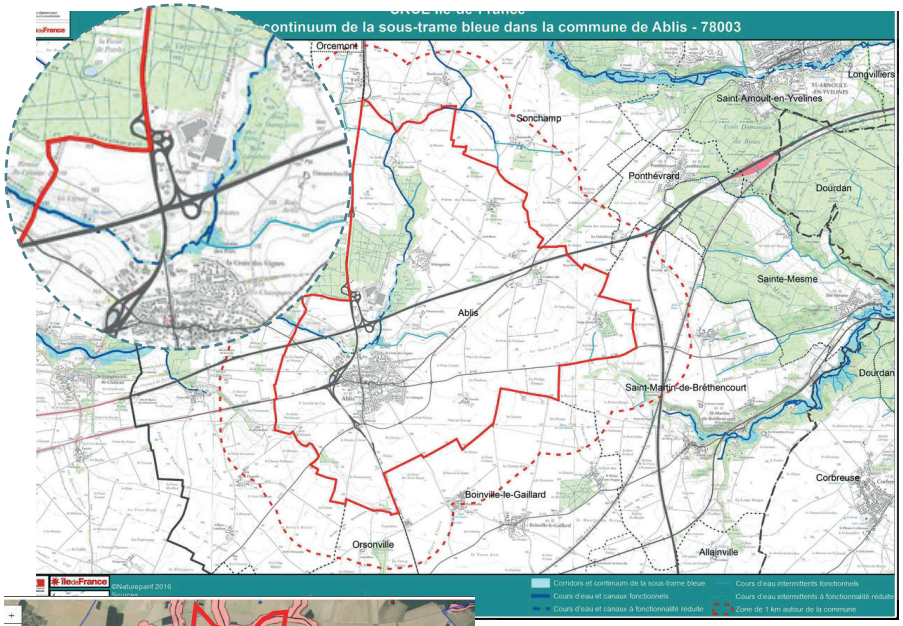
Comment éviter ?
La construction de la plateforme logistique Lidl a déjà affecté cette trame herbacée en consommant une vingtaine d'hectares de parcelles agricoles qui était en jachère depuis plus de 5 ans (source : RPG)
Ne pas urbaniser l'extension de la zone d'activités en zone 1AUx permettrait d'affecter encore plus cette sous-trame.
Comment réduire ?
Pas de mesure de réduction possible
Comment compenser ?
Les règles de l'OAP peuvent instaurer des mesures pour maintenir la fonctionnalité de la trame herbacée

Les milieux humides et les cours d'eau

L'ensemble de ces milieux sont recensés dans le SRCE et dans une cartographie de la DRIEAT. Le principal corridor bleu est celui du Perray. Ces milieux sont préservés dans le PLU par le repérage dans l'OAP «trame verte et bleue», ainsi que le zonage en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A). Toutefois, un tronçon du Perray traverse la zone d'activités d'Ablis Ouest qui est en zone Ux.
Dans le projet du PLU, la zone à urbaniser de l'OAP de la Grosse Pierre pourrait avoir un impact négatif sur ces milieux, car une partie du périmètre se situe dans une zone humide à proximité de l'étang d'Ablis. Cependant, le règlement de l'OAP restreint la zone constructible afin de protéger ces milieux.

Les mares et étangs

En plus des rivières et des milieux humides, le PLU a recensé dans l'OAP «trame verte et bleue» les mares et les étangs à préserver. Ces milieux, très présents dans la commune, sont des réservoirs importants de la trame bleue dans la commune.




Carte des zones humides - Ablis

L'incidence du PLU sur la trame bleue en général est positive puisque le zonage et l'OAP de la trame verte et bleue permettent de protéger ces milieux humides et aquatiques.


Étang d'Ablis


Mares Hameau du Provelu

POLLUTION ET QUALITÉ DES MILIEUX

Qualité de l'air

Le projet de PLU va permettre d'accueillir plus de 500 nouveaux habitants à l'horizon 2033, ce qui est beaucoup. La seule source de dégradation de la qualité de l'air est l'augmentation du trafic automobile puisque la majorité des actifs de la commune (86% en 2019) travaillent en dehors de la commune et se déplacent très majoritairement en voiture.

Le territoire communal comporte trois sources importantes de pollution de l'air due au trafic routier : l'autoroute A 11 (au centre), la RN 10 et la RN 191 (bordure ouest). Ces infrastructures sont situées en zone agricole ou naturelle, plus ou moins à l'écart des zones d'habitat.
L'autoroute A11 n'impacte aucune habitation du territoire communal, car elle se situe à plus de 400 mètres des premières habitations. Cette distance ne permet qu'une faible incidence de la pollution d'origine routière pour les habitants.
Au contraire, la RN10 et la RN191 sont beaucoup plus proches des premières habitations (entre 30 et 300 mètres).
Le projet du PLU pourrait avoir une incidence négative du fait que de futures zones à urbaniser sont proches des grands axes routiers.
Sur la zone de la Grosse Pierre, il y aurait de nouveaux logements à moins de 250 mètres de la RN10, tandis que sur la zone de l'Oreille, certaines habitations pourraient se situer à moins de 200 mètres de la RN191.
Cette faible distance induit une plus forte exposition aux pollutions d'origine routière pour les futurs habitants de ces secteurs.
L'impact du PLU sur la qualité de l'air est négatif.



Comment éviter ?
Choisir des zones à urbaniser qui sont moins exposées aux pollutions liées au trafic routier.
Comment réduire ?
La loi Barnier (article L-111-6 du Code de l'Urbanisme) impose des zones non aedificandi à proximité des grands axes de circulation.
Les règles de l'OAP des zones à urbaniser imposent de créer des barrières végétales servant à filtrer la pollution de l'air.
Comment compenser ?
Les règles de l'OAP des zones à urbaniser imposent de créer des barrières végétales servant à filtrer la pollution de l'air.

Le projet de la commune est d'assumer son rôle de pôle structurant dans le secteur Sud de Rambouillet Territoires.
Ainsi, le projet communal traduit dans le PLU est d'assurer la multifonction pour permettre aux Ablisiens et aux habitants des communes voisines de profiter d'équipements, services et commerces à proximité, ce qui permettra de limiter les déplacements en voiture.

En parallèle, la commune élabore dans le PLU, une orientation d'aménagement et d'orientation thématique sur les mobilités douces. Le but est de favoriser les mobilités actives en développant un maillage de cheminements piétons à travers le bourg, ainsi qu'un itinéraire reliant le hameau de Mainguérin.
De plus, un emplacement réservé en sortie sud de ville, rue de la Libération, est prévu afin de créer un pôle multimodal (covoiturage, bus)
Au global, on peut considérer que l'impact du PLU soit neutre.



Qualité de l'eau

Le projet de PLU va générer une urbanisation supplémentaire (plus de 200 logements), qui est susceptible d'avoir une incidence notable sur la qualité des eaux.
En matière d'**alimentation en eau potable**, le PLU prévoit l'accueil d'environ 550 habitants. L'augmentation de la consommation d'eau devrait être d'environ 24090 m3 par an.
Les dernières analyses d'eau potable indiquent que la qualité de l'eau est bonne et les quantités produites permettent d'envisager cette augmentation.
L'impact du PLU est neutre.

En matière d'**assainissement**, la plupart des futures habitations seront raccordées à l'assainissement collectif. La commune est équipée de 2 stations d'épuration, pour une population totale de 3 490 habitants (recensement 2020 : elles desservent le bourg et les principaux hameaux.
La station d'Ablis - Les Vignes (capacité 6750 EH) permet d'encaisser les futures évolutions démographiques. Quant à la station d'Ablis-Mainguérin (capacité 200 EH), elle est au maximum de sa capacité. D'où la volonté de la commune de ne plus développer les hameaux dont Mainguérin.
L'incidence du PLU est donc neutre.



Impact sur les sous-sols et les sols

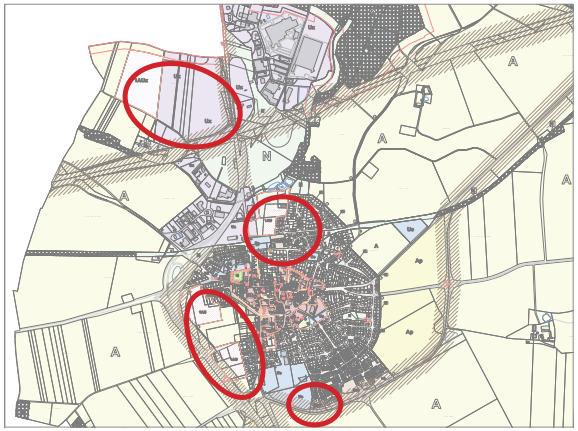
la commune d'Ablis compte 9 sites pollués recensés dans la base de données des anciens sites industriels et activités de services intitulés « BASIAS ».

Les sites localisés sont tous situés en dehors des zones d'urbanisation future prévues au PLU.

L'incidence du PLU est donc neutre.

La consommation d'espace

Bien que compatible avec le SCoT, le PLU va induire une consommation d'espace importante : 12 ha pour l'habitat et l'équipement, et 30 ha pour la zone d'activités d'Ablis Nord (la plateforme logistique LIDL est incluse dans le compte).



La consommation d'espace se fait sur des espaces agricoles dans 4 secteurs : à l'ouest de la RN10 sur la zone d'activités d'Ablis Nord ; à l'ouest du bourg, au niveau de «l'oreille» ; au nord du bourg entre la rue de la Mairie et la rue des Bas Prés ; et au sud du bourg à proximité de la salle l'Etincelle.
Ces secteurs d'urbanisation future auront un **impact négatif sur l'environnement.**

Comment éviter ?
Pour le logement, les justifications du PLU indiquent que le potentiel de logements dans le tissu existant ne suffirait pas, des zones à urbaniser sont nécessaires.

Comment réduire ?
Il n'est pas possible de réduire l'impact de la consommation d'espace.
Comment compenser ?
Le règlement des zones à urbaniser ainsi que celui des OAP encadrent l'emprise des zones bâties, imposent des prescriptions paysagères : créer et /ou préserver des espaces végétaux, boisés.

DÉCHETS

La collecte des déchets est assurée par le SICTOM (Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) de la région de Rambouillet.
Les compétences de gestion des déchetteries et du traitement sont assurées par le SITREVA, qui regroupe 5 syndicats primaires, 218 communes pour 310230 habitants.
La collecte des ordures ménagères, des emballages, du verre et des déchets verts est assurée en porte à porte, des points d'apport volontaire (verre, emballages, papier) sont également à la disposition des habitants.
Pour les autres déchets, les habitants se déplacent vers les déchetteries de Saint Arnoult en Yvelines ou Rambouillet.
Les ordures ménagères sont incinérées dans l'unité de valorisation énergétique d'Ouarville (Eure-et-Loir). La chaleur issue de cette combustion est utilisée pour produire de l'électricité.
Les emballages sont acheminés sur le centre de tri de Rambouillet où ils sont mécaniquement et manuellement séparés. Les Emballages Ménagers Recyclables sont intégralement recyclés. Les déchets non recyclables (erreurs de tri des habitants) sont également séparés et éliminés dans l'usine de valorisation énergétique.
L'augmentation de 550 habitants entraînera une augmentation du volume de déchets à traiter. La collecte et le traitement s'effectuent à l'échelle de l'agglomération dont la capacité de traitement permet d'envisager cet augmentation.
L'impact du PLU est neutre.

ÉNERGIES

Aucun projet d'énergies éolienne ou solaire n'est prévu sur la commue.
Cependant, le règlement incite dans toutes les zones à rechercher une limitation au maximum de la consommation énergétique des bâtiments, qu'ils soient anciens (rénovation) ou nouveaux (construction).
L'installation de dispositifs d'énergies renouvelables est réglementée également
L'impact du PLU est positif par rapport aux énergies.

CADRE DE VIE

Patrimoine

La commune possède 2 monuments historiques :

- La façade de l'ancienne Abbaye d'Ablis est inscrite par arrêté du 7 décembre 1925.
- L'Église Saint-Pierre-Saint-Paul d'Ablis est inscrite par arrêté du 17 juin 1950.

Dans le PLU, le patrimoine bâti à valeur patrimoniale est repéré au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et est intégré dans la zone Ua dont le cortège de règles permet de maintenir les caractéristiques traditionnelles du bâti pour les façades, les toitures, les clôtures.
Cette zone Ua se superpose sur la quasi-totalité du périmètre délimité des abords où l'avis de l'architecte des bâtiments de France sera nécessaire pour toute modification dans le bâti.
L'impact du PLU est positif.



Paysage

Les protections aux titres des articles L151-19 (intérêt culturel, historiques, architectural) et L151-23 (intérêt environnemental) sont favorables à la protection du paysage.
L'impact du PLU est positif



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

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.
L'impact du PLU est négatif



Comment éviter ?
Pour le logement, les justifications du PLU indiquent que le potentiel de logements dans le tissu existant ne suffirait pas, des zones à urbaniser sont nécessaire.
Comment réduire ?
Pas possible
Comment compenser ?
Des aménagements paysagers sont prévus dans le règlement des OAP des zones à urbaniser afin de réduire le bruit au niveau des habitations.

Ablis se situe dans un couloir aérien de l'aéroport d'Orly où passent les flux d'atterrissages. Cela induit le passage d'un nombre conséquent d'avions en basse altitude, produisant une nuisance sonore importante.
L'impact du PLU est neutre.

Nuisances olfactives

Des nuisances olfactives peuvent être présentes sur le territoire, par exemple, certaines activités agricoles comme l'épandage de lisier, pesticides, etc.
Le trafic routier peut être source de nuisances olfactives si l'on se trouve à proximité d'un axe fortement emprunté.
Plusieurs sites industriels sont présents sur la commune et sont susceptibles de générer des nuisances olfactives et sonores. 2 établissements déclarent des rejets et transferts de polluants.
L'impact du PLU est neutre à ce sujet.

RISQUES NATURELS

Le risque inondation

Il y a un périmètre de risque inondation à l'ouest de la commune, au niveau du cours d'eau du Perray, mais il n'a pas d'incidence sur des zones habitées.
L'impact du PLU est neutre.

Le risque mouvement de terrain

La commune possède 2 périmètres de risques de cavités souterraines au nord et à l'est de la commune; Ils ne sont pas situés sur des zones urbanisées.
L'impact du PLU est neutre.

Le risque retrait-gonflement des argiles

Des secteurs habités sont concernés par des aléas moyen et fort. Le code de la construction impose des dispositions particulières pour tenir compte de ce risque. Le règlement impose une étude géologique avant toute nouvelle construction.
L'impact du PLU est neutre.

RISQUES TECHNOLOGIQUES

Un oléoduc transportant des hydrocarbures traverse la commune du nord au sud et un gazoduc transportant du gaz naturel se situe au sud-ouest de la commune. Ces canalisations se situent à distance des zones urbanisées.
Aucun site recensé sur la base de données BASIAS dans la commune et une installation classée SEVESO (seuil haut ou seuil bas).
L'impact du PLU est neutre.

1.5. Analyse des effets notables probables sur l'environnement

DÉFINITION ET MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement est l'élément central de l'évaluation environnementale.
Le Projet de PLU est confronté aux différents enjeux environnementaux du territoire afin d'identifier les incidences potentielles, positives ou négatives, de sa mise en œuvre selon différents critères :

- Les mesures ont-elles des incidences positives, négatives ou neutres sur l'environnement et la santé humaine, ou nécessitent-elles des points de vigilance ?
- Ces incidences sont-elles directes ou indirectes sur l'environnement ou la santé humaine ?
- Les incidences identifiées concernent-elles l'ensemble du territoire, des sites localisés ?

L'évaluation environnementale du PLU est réalisée à deux échelles :

- Une première évaluation des incidences a porté sur les incidences prévisibles sur la globalité du territoire. Dans ce cadre, ce sont les orientations du PADD et ses mesures associées qui ont été évaluées, ainsi que l'impact global du zonage et de son règlement associé.
- La seconde évaluation des incidences s'est portée sur des périmètres plus précis, délimitant des espaces concernés par des projets portés par le PLU : les secteurs d'OAP, les secteurs autorisant des aménagements sur une occupation du sol naturel et susceptible d'impacter un site du fait de la vocation du sol définie par le zonage et le règlement du PLU.

ÉVALUATION DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet communal défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a notamment pour objectif de répondre à ces enjeux environnementaux, en fonction de leur importance et des leviers d'actions mobilisables par le PLU:

Le PADD d'Ablis se décline en cinq orientations :

- Veiller à l'équilibre social de la commune
- Asseoir le développement de la polarité d'Ablis
- Mettre en valeur l'identité et la spécificité du bourg
- Accompagner le développement économique
- Promouvoir un aménagement durable

Le tableau de synthèse ci-après présente les incidences potentielles positives et négatives du projet de PLU évaluées au regard des enjeux environnementaux, selon la légende ci-dessous :

INCIDENCES	POSITIVES	NÉGATIVES	NEUTRES
Directe			
Indirecte			
V	Point de vigilance		

On entend par :

- **Incidence positive** : une amélioration ou une non-dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario tendanciel sans PLU
- **Incidence négative** : une dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario tendanciel sans PLU
- **Incidence directe** : des effets induits par la mise en œuvre du PLU
- **Incidence indirecte** : des effets qui découlent de la mise en œuvre du PLU
- **Point de vigilance** : un effet potentiellement négatif lié aux conditions de mise en œuvre du PLU ou du projet

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE		
Climatologie		
Atténuer les effets du changement climatique		Un des objectifs du PADD du nouveau PLU est de conforter le pôle qu'est Ablis en renforçant la qualité de l'offre urbaine (emplois, commerces, services de proximité) et faciliter les échanges (aménagement de liaisons douces). Ces objectifs permettront de réduire les déplacements motorisés et participeront à l'atténuation des effets du changement climatique.
Hydrographie		
Rétablir un bon état écologique des cours d'eau (le Perray) et des milieux humides (mares, étang)		La vallée du Perray se situe en zone naturelle (N), les fonds de jardins ont été classés en secteur Uj. Ce secteur limite la constructibilité, donc l'imperméabilisation des sols (certaines constructions, comme les piscines, restent autorisées). Les Espaces Boisés Classés dans la vallée du Perray sont conservés. Le PLU permettra de maintenir voire améliorer l'état écologique actuel des cours d'eau.
Rétablir la bonne qualité des eaux de surface et des eaux souterraines		Dans l'objectif de lutter contre les débordements des réseaux d'assainissement, de réduire les risques d'inondation de l'espace urbain et de pollution du milieu naturel, le PLU impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle et limite le droit à construire dans les hameaux. Le règlement écrit du nouveau PLU encourage, sur l'ensemble du territoire de la commune, d'intégrer aux constructions des dispositifs de récupération des eaux de pluie.
Lutter contre la pollution des eaux souterraines		
Maintenir un bon état quantitatif de la masse d'eau souterraine		PAS DE TRADUCTION DIRECTE DANS LE PLU
Géologie		
Adapter la gestion des eaux pluviales à la perméabilité des sols		La rétention des eaux pluviales est réglementée par le nouveau PLU : «En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.»
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE		
Les milieux naturels		
Préserver/restaurer les milieux humides (mares, étang)		Le règlement précise que les zones inventoriées comme potentiellement humides ne doivent pas supporter d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation.
Développer la biodiversité des milieux naturels de la commune		Un des objectifs du PADD est de développer la nature en ville en favorisant, par exemple, la nature dans les secteurs habités actuels et futurs.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Trame Verte et Bleue		
Préserver voire restaurer les continuités écologiques		Préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire fait partie des objectifs traduit dans le PADD. Le développement des continuités écologiques s'appuie sur l'OAP thématique «Trame Verte et Bleue ainsi sur l'aménagement de liaisons douces également objet d'une OAP Thématique, La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire, pour les futurs plans locaux d'urbanisme, l'insertion d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la mise en valeur des continuités écologiques. Cette évolution conforte le rôle joué par le document d'urbanisme qui, grâce à des outils de diagnostic et d'actions en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques, concourent à un projet de territoire plus durable et résilient.
Préserver les espaces boisés et leurs lisières		Le SDRIF impose une non-constructibilité sur une bande de 50 mètres de large au niveau des lisières des grands massifs boisés de plus de 100 hectares. La grande majorité des boisements de la commune sont en «espace boisé classé». Les coupes et abattages d'arbres dans ces secteurs sont soumis à déclaration préalable suivant l'article L421-4 du code de l'urbanisme.
Concilier les enjeux biodiversité / paysage / valorisation économique : accompagnement des pratiques agricoles		Un des objectifs inscrit dans le PADD est de «favoriser le développement de l'activité agricole et sa diversification en lien avec l'économie locale.» 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 En plus de préserver au maximum les terres agricoles, le PADD transcrit la volonté de développer les projets de diversification des exploitations agricoles, ainsi que les projets de changement de destination afin de préserver ce type d'activité.
Mieux prendre en compte la biodiversité par la commune dans ses projets d'aménagement (TVB, ERC, « nature en ville »		Un des objectifs inscrit dans le PADD est de «favoriser la nature en ville», c'est-à-dire protéger et développer les zones végétales voire naturelles dans le bourg en développant les cœurs d'îlots non bâtis. Développer et préserver une trame verte et bleue urbaine est un des enjeux majeurs Les OAP prennent en compte la préservation de la biodiversité dans les projets d'aménagement de la commune. La plupart des OAP identifient des mails plantés et boisements à préserver ou implanter ainsi que la préservation des mares et de la trame bleue. Les îlots non bâtis et des fonds de jardin sont classés en secteur Uj afin de limiter les constructions et préserver la Trame Verte et Bleue (TVB).

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL		
Une richesse paysagère		
Préserver l'identité paysagère d'Ablis : le plateau agricole, la vallée du Perray et ses boisements		Un des objectifs du PADD est de «préserver et valoriser les paysages et les milieux identitaires d'un bourg entre Beauce et Hurepoix». La vallée du Perray et ses boisements ont été classés en secteur N et en espace bois classé (EBC). Les fonds de jardins ont été classés en secteur Uj, ce qui limitera la constructibilité, donc l'imperméabilisation des sols (certaines constructions, comme les piscines, restent autorisées). Le plateau agricole sera réduit de sa surface pour permettre l'extension de l'urbanisation nécessaire. Les zones à urbaniser 1AU et 1AUx (extensions futures de la zone d'activités d'Ablis-Nord), permettront l'urbanisation sur le plateau agricole. Toutefois, le plateau agricole sera préservé totalement sur le contour Est du bourg grâce au classement en zone Ap (agricole protégé). Ce secteur est sensible d'un point de vue paysager, le règlement y interdit toute construction.
Un patrimoine remarquable		
Valoriser le patrimoine ablisien		Plusieurs OAP en renouvellement urbain (La Castaigne, Le Clos de la Ferme) traitent de la division de corps de ferme, bâtiments historiques et patrimoniaux du territoire. L'objectif est de maîtriser le changement de destination de ces corps de ferme en logement afin de respecter le caractère traditionnel de ces bâtisses. Ces OAP favorisent la préservation et la réhabilitation de ce type de bâtiment. Le secteur Ua du centre-ville correspond à la quasi-totalité du Périmètre Délimité des Abords (PDA) lié aux monuments historiques dans le centre-bourg. Dans ce secteur, les règles d'urbanisme permettent de préserver voire d'améliorer la qualité architecturale et la cohérence du tissu bâti du centre historique d'Ablis. Le PLU identifie les bâtis et les murs à l'architecture remarquable et les protègent au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
Préserver la qualité architecturale du bâti ancien		
Pérenniser la protection de l'ensemble des éléments remarquables déjà protégés en intégrant les dispositions adéquates dans le règlement et le zonage de la commune.		

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Formes urbaines		
Favoriser le respect des typologies historiques du parcellaire et de l'implantation du bâti		Pour chaque secteur, l'implantation du bâti est réglementée en fonction de l'environnement dans lequel il s'inscrit. Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19, le règlement écrit précise que : «la réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle.» «En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité.
Porter un soin à l'architecture dans le cadre des constructions neuves pour éviter une banalisation des paysages		
Travailler de manière plus qualitative les entrées de bourg		Respecter les formes urbaines historiques, l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, la trame végétale est un des objectifs du PADD du nouveau PLU. L'OAP thématique sur le patrimoine réglemente les entrées de bourg, notamment au sujet du paysage, (points de vus, publicité, qualité des espaces publics).
La consommation d'espace		
Modérer la consommation de l'espace, en particulier la consommation de terres agricoles	▽	Dans le PADD, la commune inscrit le fait de «réduire la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie». La commune a pour projet de valoriser prioritairement le potentiel du tissu bâti existant en : • Favorisant la construction dans les dents creuses, les secteurs de renouvellement urbain, et les logements vacants • En favorisant la densification dans des opérations en centre-ville. La modération de la consommation de l'espace se traduit également dans le règlement graphique par: • La mise en place d'une zone Uj en secteur urbanisable qui limite la constructibilité des fonds de jardin; • La modération voire la suppression des zones AU du précédent PLU;
Densifier		
Limiter la consommation foncière dans les hameaux (et particulièrement dans le hameau de Mainguérin)		
Limiter l'artificialisation des sols		
Urbanisme, paysage, patrimoine		
Améliorer les transitions paysagères : entre ville et campagne, entre plateau agricole et zones habitées	▽	L'OAP de «l'Oreille» met l'accent sur l'amélioration de l'intégration paysagère au niveau de l'entrée ouest du bourg. Ce secteur d'urbanisation se situe face à un grand axe de circulation (la RN191). Le règlement graphique identifie un zonage en Uj, et des emplacements réservés pour l'aménagement paysager de la bordure nord et est de l'enveloppe urbaine.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES		
La ressource en eau		
Maintenir une bonne qualité de l'eau potable		Il existe deux captages d'eaux potables et minérales, situés au nord du bourg d'Ablis, dénommés «Ablis Cofiroute» et «Ablis Clé des Champs». Ils sont aujourd'hui arrêtés. Les conclusions sanitaires de 2020 indiquent que «L'eau distribuée a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactério--logiques et physicochimiques analysés» Le PLU n'aura pas d'impact sur les captages d'eau potable et n'augmente pas le risque d'altérer la qualité des eaux prélevées.
Assurer une production suffisante en eau potable	V	Un des objectifs du PADD est d'augmenter l'assise démographique du bourg de façon modérée. La croissance démographique a été calibrée en fonction de la ressource en eau disponible. Les captages en eau potable d'Ablis permettent une production suffisante en eau potable.
Former les habitants à la préservation de la ressource en eau		AUCUNE TRADUCTION DANS LE PLU N'est pas du ressort du PLU.
Anticiper les impacts du changement climatique, en veillant, en particulier, au maintien de tous les usages de l'eau (domestiques, agricoles, industriels) sans altérer les milieux aquatiques		AUCUNE TRADUCTION DANS LE PLU
Mettre aux normes les dispositifs d'assainissement non conformes		AUCUNE TRADUCTION DANS LE PLU N'est pas du ressort du PLU.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Les énergies		
Réduire la consommation d'énergie		Le règlement écrit du nouveau PLU encourage, sur l'ensemble du territoire de la commune: • «l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse ou autre) en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain» ; • «l'orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs, afin de réduire la consommation d'énergie». Un bonus de constructibilité est mis en place dans le règlement écrit pour l'emprise au sol des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique (au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation). Ce dispositif s'applique seulement pour les secteurs de Zones d'Activités soit les deux sous-secteurs Ux et 1AUx. L'objectif est de faciliter l'installation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables dans des secteurs où la productivité serait notable.
Augmenter la production et la consommation actuelle d'énergies renouvelables selon le potentiel du territoire, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers		
Lutter contre la précarité énergétique, notamment par la rénovation énergétique du patrimoine résidentiel et du bâti public		
LES RISQUES ET NUISANCES		
Les risques naturels		
Prendre en compte les risques liés au retrait et gonflement des argiles		Le règlement invite les pétitionnaires à consulter le site Géorisques pour s'informer des risques naturels (remontées de nappes, retrait gonflement des argiles, risques technologiques).
Améliorer la connaissance du risque inondation et limiter l'imperméabilisation des sols		

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
La qualité de l'air et l'effet de serre		
Réduire la pollution et l'émission des GES en développant l'offre des transports en commun et des modes doux		L'un des objectifs du PADD est de «favoriser les mobilités actives». La commune souhaite développer une stratégie pour augmenter la part des déplacements sans voiture à l'échelle du bourg et en direction des hameaux. Cela se traduit dans le PLU par l'aménagement d'un réseau de liaisons douces grâce à des orientations d'aménagement et de programmation et à des emplacements réservés au niveau de la frange urbaine principalement orientale du bourg.
Construire des continuités de cheminements piétons et modes doux dans le tissu urbain existant		
Les nuisances sonores		
Prendre en compte le bruit des infrastructures de transport dans l'aménagement des futurs quartiers		Le règlement écrit du nouveau PLU impose pour les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels venant s'édifier dans les secteurs classés au titre du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, un isolement acoustique des façades.
Adapter les usages aux nuisances		
INFRASTRUCTURES ET DÉPLACEMENTS		
Développer des aménagements favorisant la mobilité douce		L'un des objectifs du PADD est de «favoriser les mobilités actives». La commune souhaite développer une stratégie pour augmenter la part des déplacements sans voiture à l'échelle du bourg et en direction des hameaux. Cela se traduit dans le PLU par l'aménagement d'un réseau de liaisons douces grâce à des orientations d'aménagement et de programmation et à des emplacements réservés au niveau de la frange urbaine orientale du bourg.

1.6. Analyse des incidences DES SECTEURS DE PROJET sur l'environnement

ANALYSE DES INCIDENCES DES SECTEURS DE PROJETS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

OAP Promenade des écoles

La commune souhaite aménager ce secteur situé dans le cœur historique d'Ablis. Il est localisé à proximité immédiate des écoles maternelles et élémentaires de la commune ainsi que de la mairie. La commune maîtrise la majorité du foncier de cette zone.

Le repérage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que le règlement de l'OAP ont pour vocation de protéger les différents éléments remarquables ayant une qualité patrimoniale, paysagère, ou environnementale présents dans le secteur.

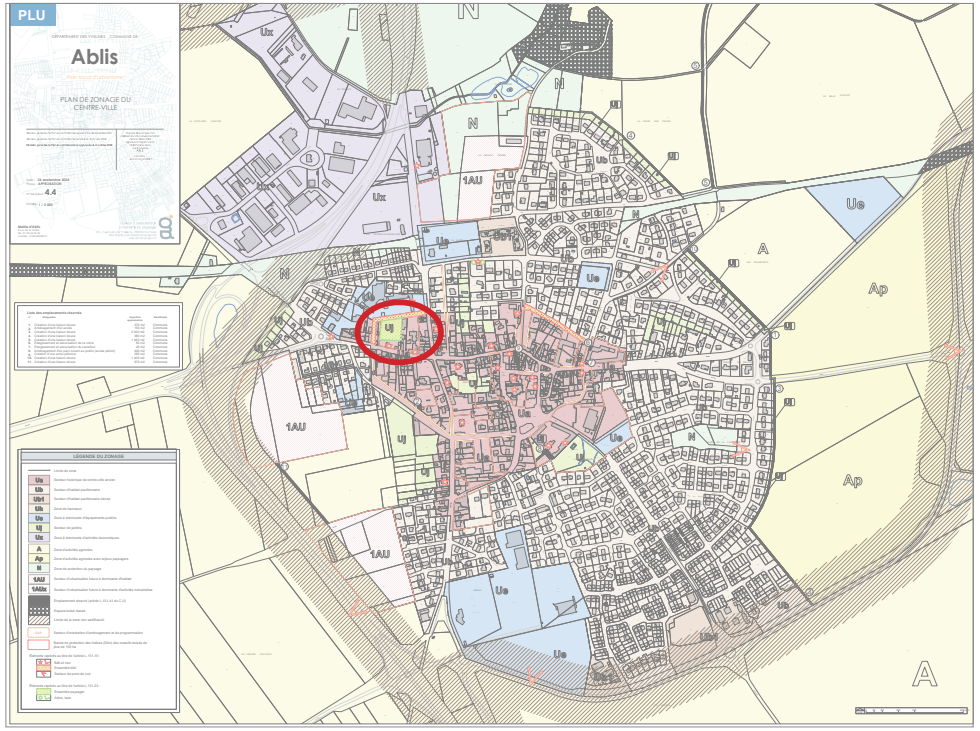
Le parc privé attenant à cette maison de maître est très arboré. Il participe à la constitution d'un corridor écologique urbain et permet de maintenir des espaces de respiration en cœur de bourg. Le règlement de l'OAP impose de ne pas réaliser de nouvelle construction principale à cet endroit.

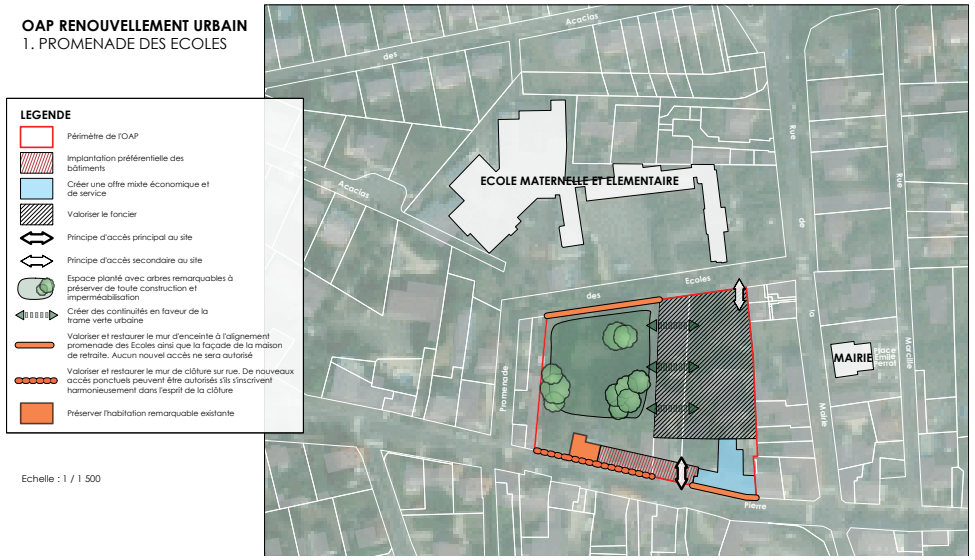
Autour de la propriété, les murs de clôture en pierre longeant la promenade des écoles devront être préservés, voire restaurés.

L'OAP a pour but de préserver le bâti remarquable et de valoriser, réhabiliter le foncier actuel afin de proposer une offre multifonctionnelle. Aucune consommation d'espace n'est prévue. Des aménagements paysagers additionnels à celui du parc privé sont préconisés.

Les qualités patrimoniales, paysagères, environnementales du secteur seront préservées, voire améliorées. Pour cela, les élus souhaitent maîtriser totalement le foncier.

L'impact de ce projet sur l'environnement sera positif.

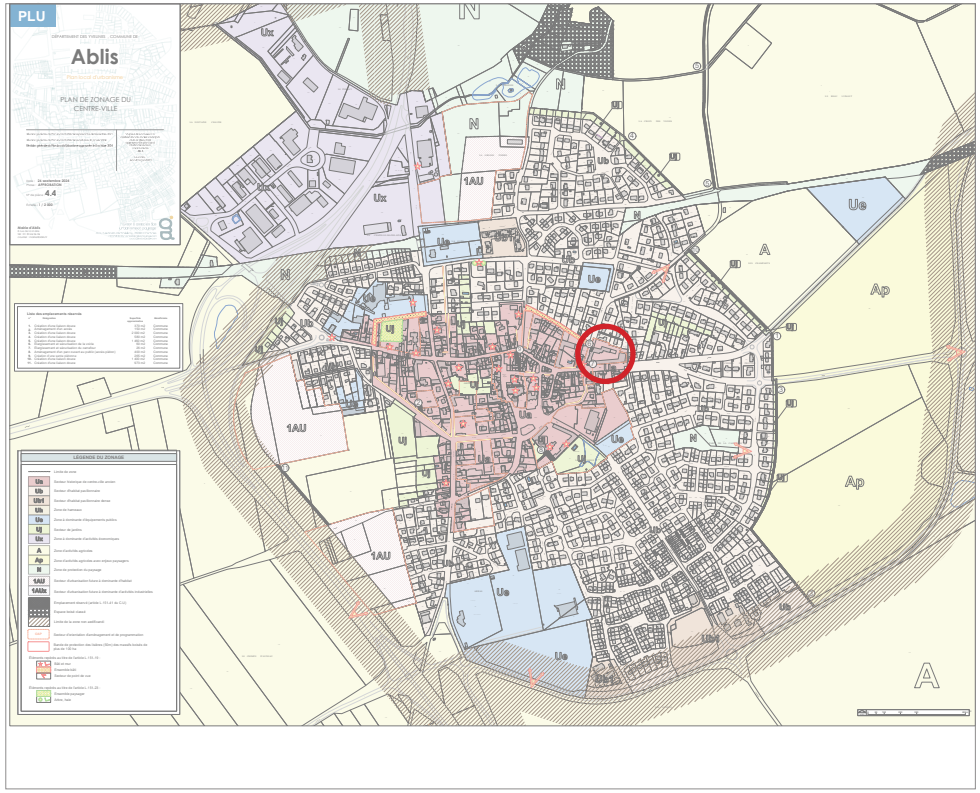




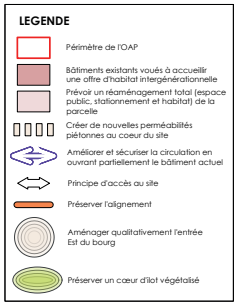
OAP Le clos de la ferme

Cette OAP est une opération de renouvellement urbain, car elle pour but de changer de destination un corps de ferme en plusieurs logements. L'OAP vise à préserver la composition et le front bâti du corps de ferme actuel.
Une des intentions du projet est de préserver le cœur d'îlot végétalisé, ce qui permettra d'étoffer la trame verte urbaine.
Par ailleurs, le maillage de sentes piétonnes à travers le centre-ville sera renforcé grâce à l'OAP prévue .

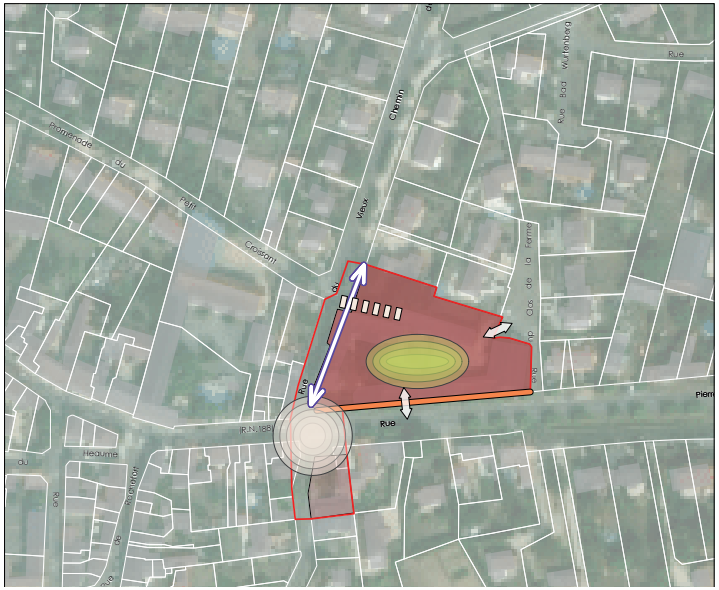
L'impact de ce projet sur l'environnement est positif.



OAP RENOUVELLEMENT URBAIN
2. LE CLOS DE LA FERME



Echelle : 1 / 1 500



OAP La Castaigne

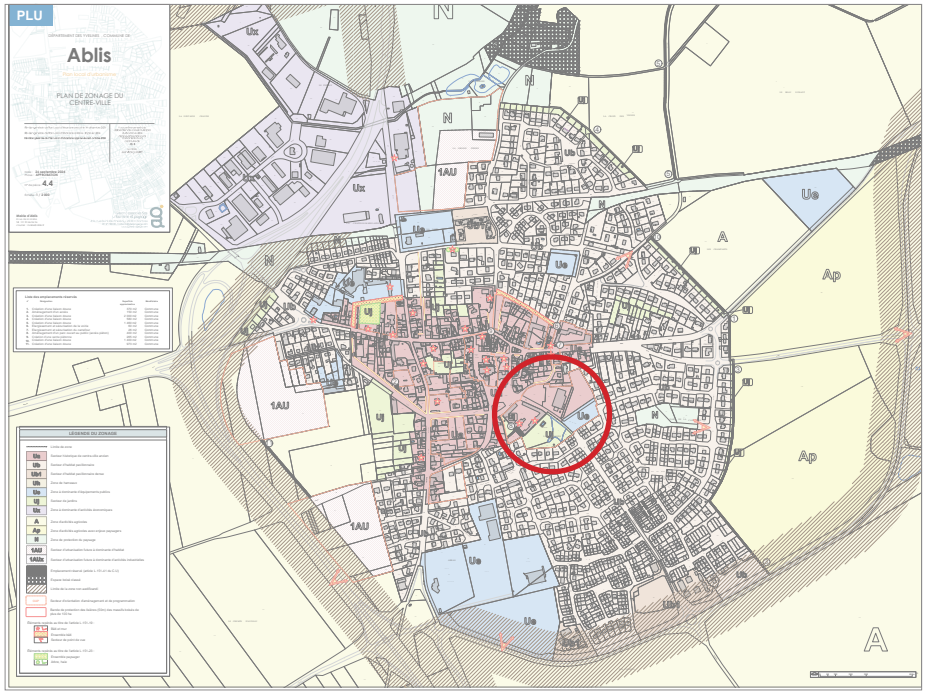
L'OAP de la Castaigne est importante dans le secteur du centre-ville. Elle a pour but de développer une polarité multifonctionnelle (logements, commerces, services, espaces verts).
La ferme Castaigne est un symbole patrimonial et structurant pour le cœur de ville d'Ablis, l'OAP vise à préserver la composition des bâtiments existants (corps de ferme et manoir) ainsi que leur implantation à l'alignement de la voirie. Ainsi, le foncier du corps de ferme et du parc serait valorisé.
Ce parc paysager et arboré participe à la trame verte urbaine et sera protégé de toutes constructions nouvelles notamment avec un zonage en zone naturelle.
L'OAP vise à créer une continuité écologique entre la promenade de la mare aux Canes (à l'ouest du parc) et les aménagements futurs au nord de la rue de Boinville. En plus de créer un nouvel axe vert dans le centre-bourg, l'ouverture de ce parc au public permettrait de créer un nouvel axe de mobilités douces à travers le centre-ville.

Du côté du Super U, la future extension du supermarché ainsi que les projets d'équipements et de logements, prévus dans l'OAP consommeraient de l'espace sur des parcelles agricoles et des jardins familiaux.

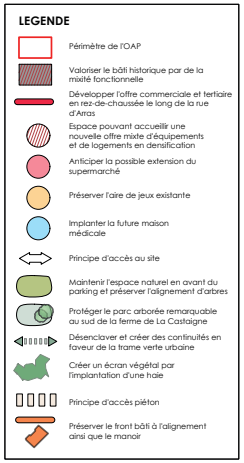
L'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.



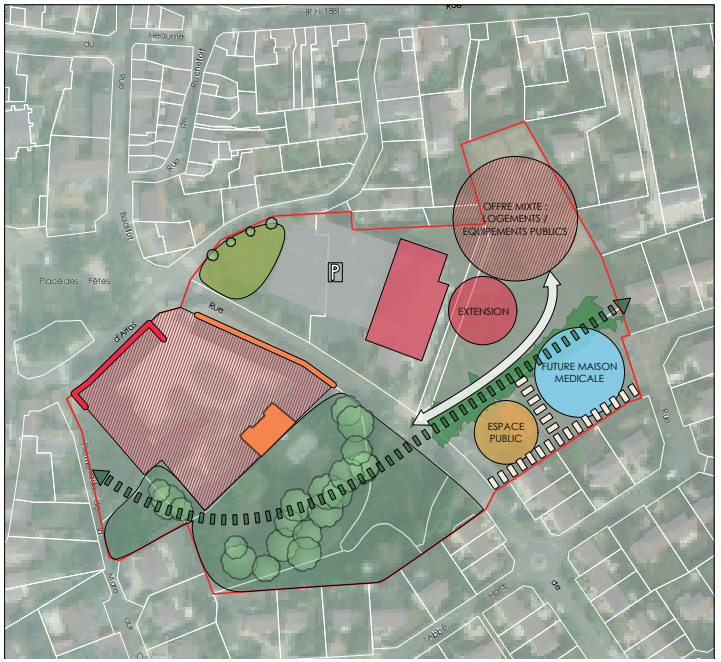
Comment éviter ?
Pas de mesure d'éviction, le projet se situe en centre-ville, dans l'enveloppe urbaine, et il permet d'éviter de consommer encore plus d'espace. Ce projet de mixité fonctionnelle n'a sa place que dans le centre-ville où la commune veut développer son offre de commerces et de services.
Comment réduire ?
Réduire l'emprise imperméabilisée des futures constructions
Comment compenser ?
Formaliser la trame verte urbaine entre la promenade de la mare aux Canes et Des prescriptions paysagères aux abords des futures constructions pour préserver des espaces végétaux.



OAP RENOUVELLEMENT URBAIN
3. LA CASTAIGNE



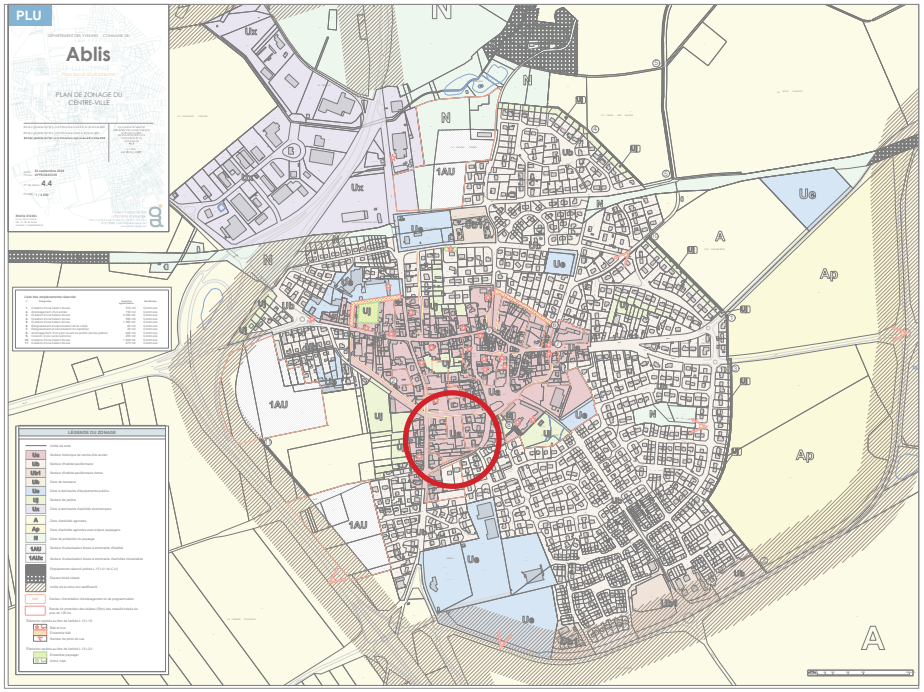
Echelle : 1 / 1 500



OAP Rue d'Arras

Cette OAP a pour but de changer la destination d'une ancienne scierie en logements intermédiaires ou collectifs dans une ambiance de parc urbain. Il n'y aurait pas de consommation d'espace, car c'est une opération de renouvellement urbain.
Sur ce secteur l'intention est d'avoir une végétalisation affirmée, ce qui renforcera la trame verte urbaine. De plus, l'OAP favorise les mobilités actives en développant le maillage de cheminements piétons autour de la rue d'Arras et en se connectant à des chemins existants.

L'impact de ce projet sur l'environnement est positif.



OAP RENOUVELLEMENT URBAIN
4. RUE D'ARRAS

LEGENDE

Périmètre de l'OAP

Emprise dédiée à être densifiée pour de l'habitat collectif et intermédiaire Créer une ambiance de parc habité à travers une végétalisation affirmée du site

Créer de nouvelles perméabilités douces au coeur du site

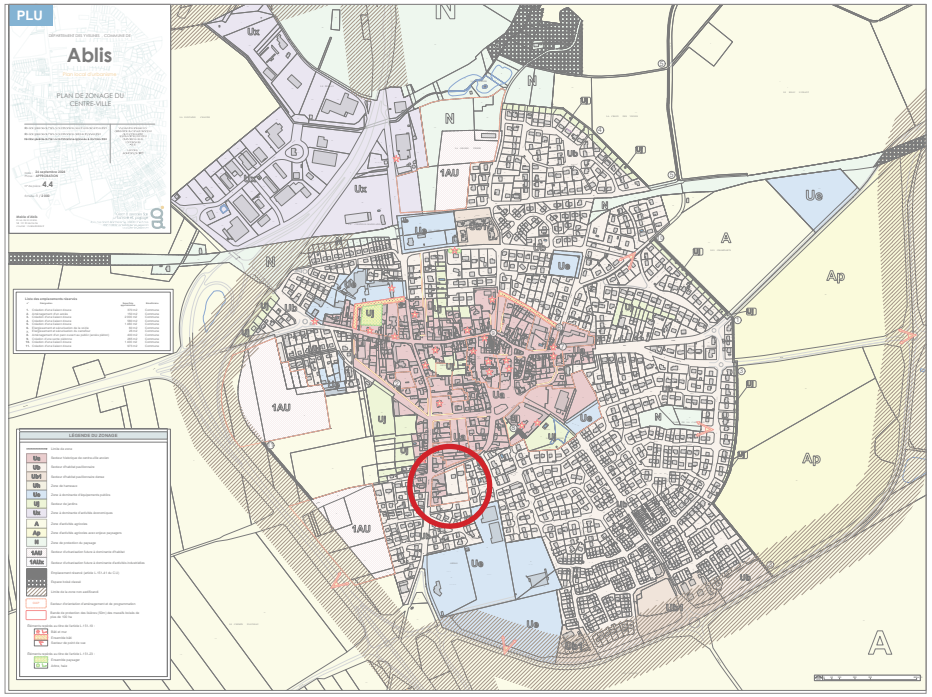
Echelle : 1 / 1 500



OAP Rue de la Libération / Rue d'Arras

Cette OAP est une opération de densification au niveau de fonds de jardin, elle ne consomme donc pas d'espace.
Les logements qui seraient construits artificialiseraient une partie des fonds de jardin. Tout de même, l'OAP insiste sur le fait de préserver une partie d'entre eux afin de préserver le cadre de vie et maintenir le réseau de cœurs d'îlot végétalisés.

L'impact de ce projet sur l'environnement est neutre.

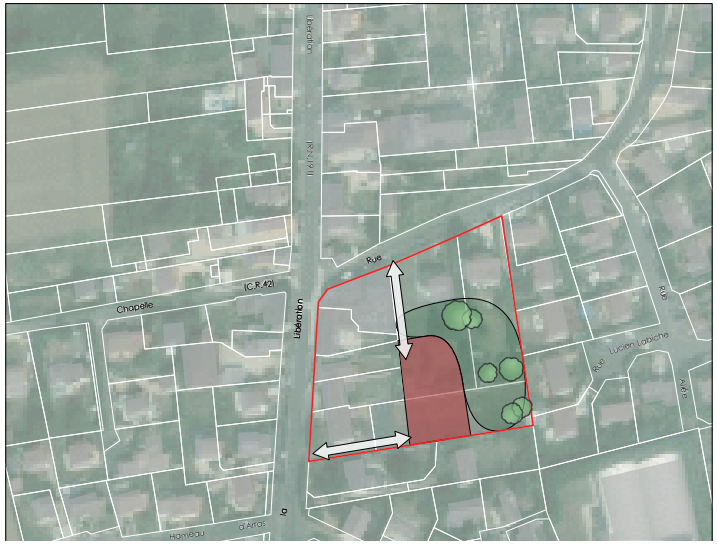


OAP RENOUVELLEMENT URBAIN
5. RUE DE LA LIBERATION
/ RUE D'ARRAS

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Secteur bâti voué à accueillir une offre d'habitat
- Préserver le coeur d'îlot arboré
- Créer une desserte transversale entre la rue de la Libération et la rue d'Arras

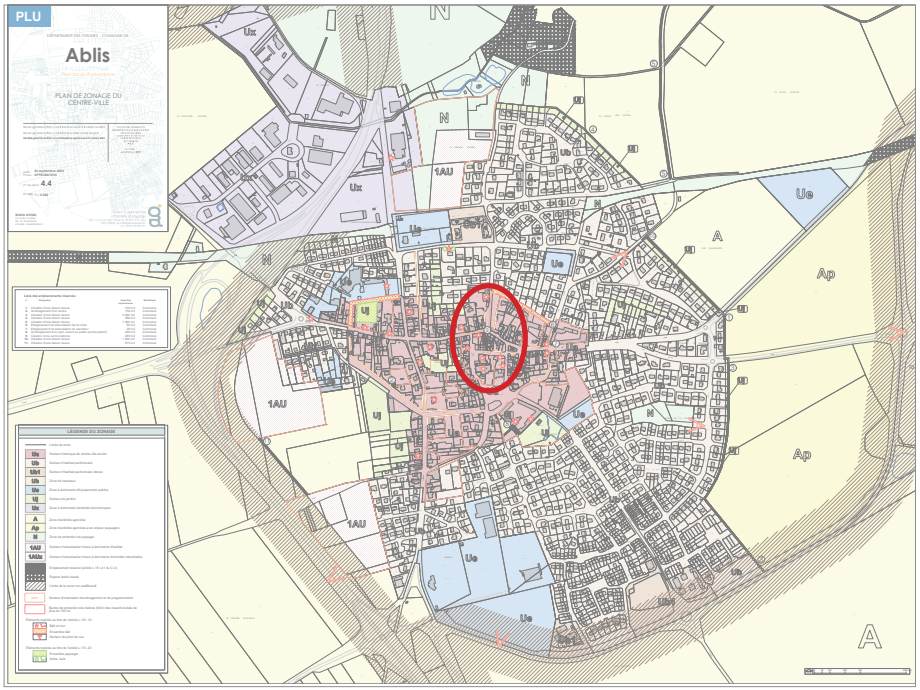
Echelle : 1 / 1 500



OAP Centre-Bourg / Prieuré

La commune souhaite améliorer et harmoniser la qualité de ses espaces publics dans le centre-bourg.
Le but de cette OAP et de mettre en valeur l'hypercentre avec son patrimoine historique (le prieuré et l'église) ainsi que ses commerces à pérenniser.
L'intégration paysagère constitue l'une des exigences fondamentales sur ce secteur. Dans le règlement de l'OAP, les aménagements proposés ont pour but de végétaliser davantage le centre-bourg et de renforcer un itinéraire piéton nord/sud dans le cente-bourg, prolongé sur la rue du Guichet.

L'impact sur l'environnement est positif.

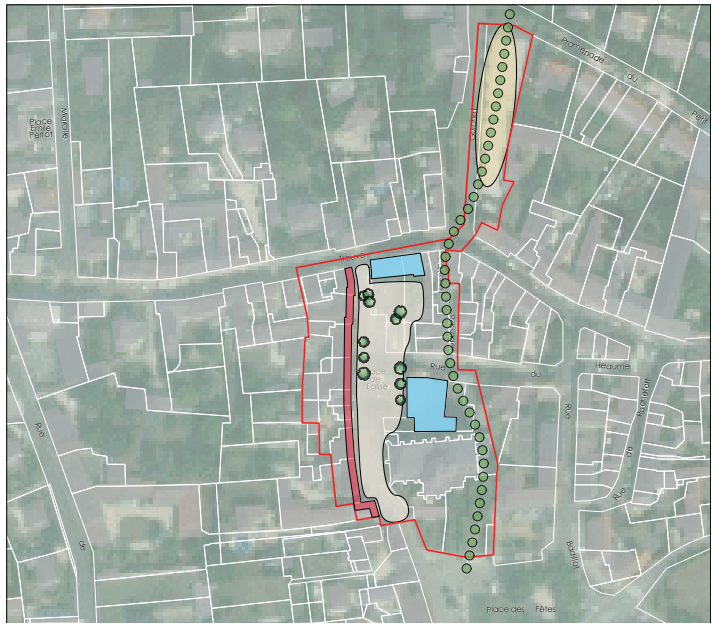


OAP RENOUVELLEMENT URBAIN
8. CENTRE-BOURG / PRIEURÉ

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Valoriser le patrimoine historique de la commune à travers de préférence, de nouveaux équipements publics
- Pérenniser le linéaire commercial place de l'Eglise
- Requalifier et harmoniser les espaces publics afin de créer un aménagement apaisé et végétalisé autour d'une place centrale
- Aménagement d'un espace de stationnement pour desservir le centre bourg
- Trame végétale à créer

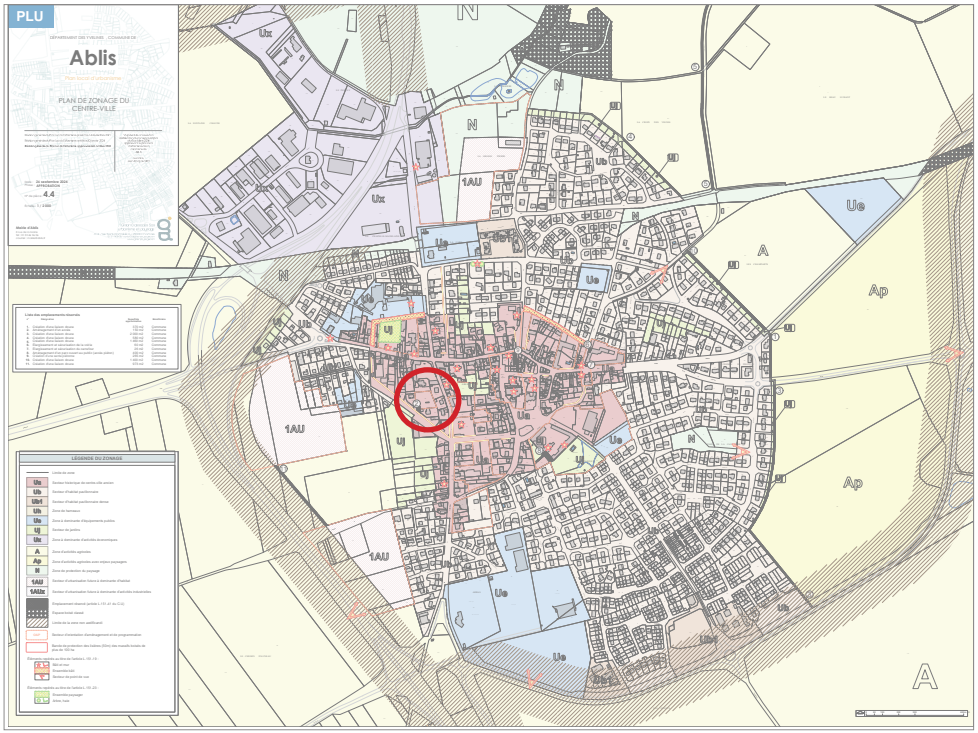
Echelle : 1 / 1 500



OAP Rue du Jeu de Paume

Cette OAP a pour but de réglementer l'implantation de futurs logements dans une dent creuse. Les futures constructions artificialiseraient une partie des fonds de jardin. Cependant l'OAP veille à la qualité paysagère du projet en imposant de «créer une frange végétale autour du secteur de projet».

L'impact sur l'environnement est neutre.



OAP RENOUVELLEMENT URBAIN
6. RUE DU JEU DE PAUME

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Emprise dédiée à être densifiée pour de l'habitat
- Créer une frange végétale autour du secteur de projet
- Principe d'accès à l'ensemble des parcelles projetées

Echelle : 1 / 1 500

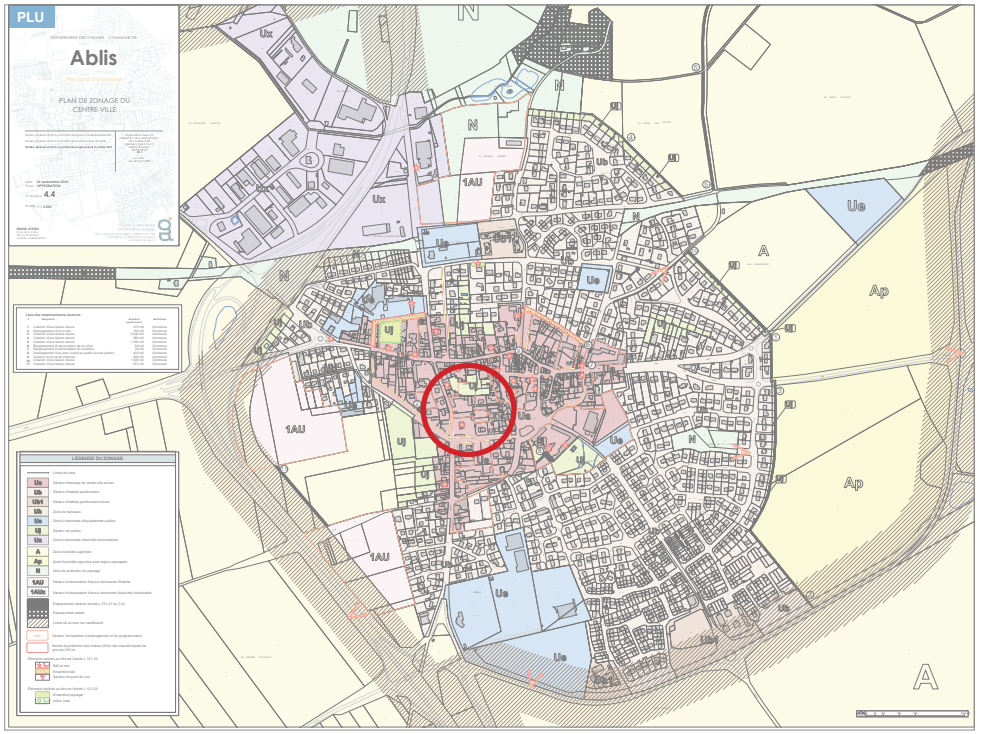


OAP Rue de la Libération

Cette OAP a pour but de réglementer l'implantation de futurs logements dans une dent creuse en fond de jardin, ainsi que la création d'une offre d'habitat sur une parcelle déjà bâtie. Il n'y a pas de consommation d'espace.
Ensuite, l'OAP a pour volonté de maintenir le cœur d'îlot arboré, ce qui est appuyé par le zonage en Uj (secteur de jardins). Ainsi, l'OAP veille à maintenir une trame verte et à préserver la qualité paysagère dans le centre-ville.

L'impact du PLU sur l'environnement est positif.



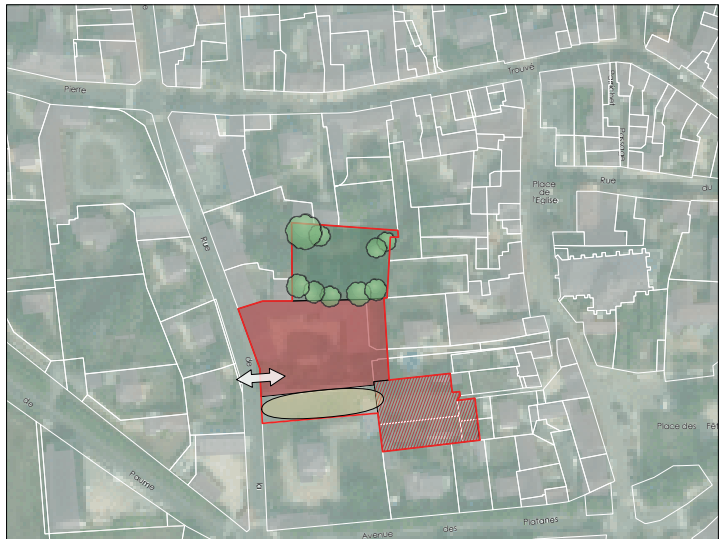


OAP RENOUVELLEMENT URBAIN
7. RUE DE LA LIBERATION

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Secteur bâti voué à accueillir une offre d'habitat
- Emprise dédiée à être densifiée pour de l'habitat
- Préserver le coeur d'îlot arboré
- Poche de stationnement dédiée à la future opération
- Principe d'accès à l'ensemble du site

Echelle : 1 / 1 500



ANALYSE DES INCIDENCES DES SECTEURS DE PROJETS EN EXTENSION URBAINE
OAP EN EXTENSION

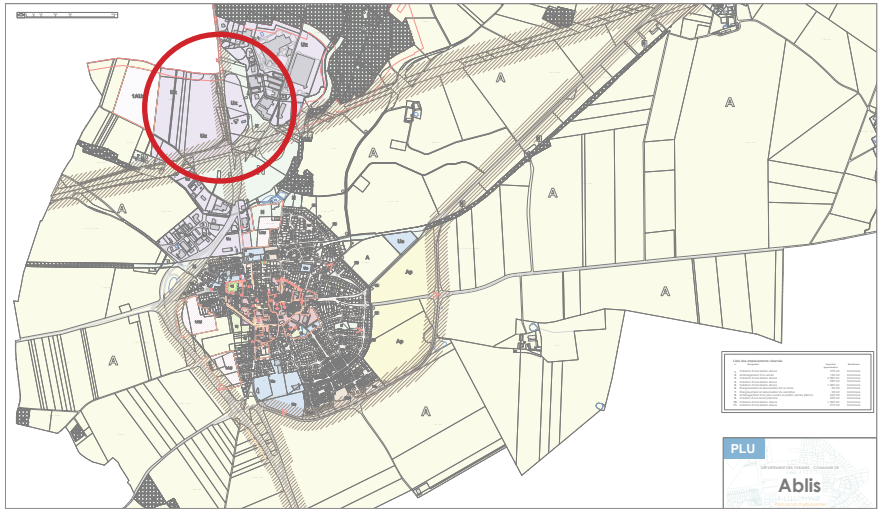
EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ABLIS NORD

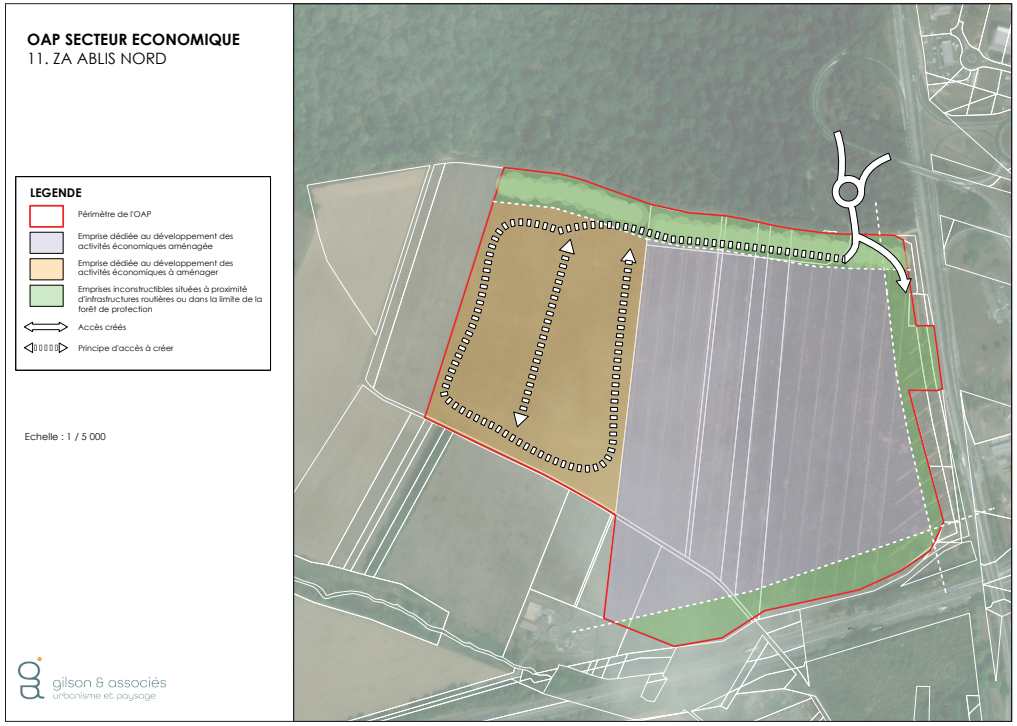
PRÉSENTATION DU PROJET

Une plateforme logistique a été construite sur une surface de 23 hectares, la consommation d'espace est effective. Maintenant, la commune a pour projet de développer les activités de services sur ce secteur, en s'étendant sur 10 hectares supplémentaires. Une OAP en extension a été réalisée à cet effet.

ÉTAT INITIAL DU SITE / IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

ETAT INITIAL	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
CADRE RÉGLEMENTAIRE	
Sur le secteur de l'OAP, plusieurs limites contraignent déjà la zone constructible potentielle. L'article L111-6 du code de l'urbanisme impose une zone non constructible aux abords des axes de grande circulation : 100 m depuis l'autoroute A11 au sud, et la route nationale 10 à l'est. De plus, la forêt du Prunay-en-Yvelines à la limite nord de l'OAP, qui est une forêt de protection, impose une zone inconstructible de 50 mètres depuis sa lisière.	Ces zones non aedificandi ont bien été intégrées dans les orientations d'aménagement et permettent de créer une barrière visuelle depuis les axes routiers, et de préserver les abords de la forêt de protection.





ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	
L'aménagement de cette extension consomme au total 33 ha dont 10 hectares dans le cadre du PLU. Il s'agita actuellement de parcelles agricoles, utilisées pour des cultures de céréales ou d'oléoprotéagineux (source : Recensent Parcellaire Graphique). Aucun cours d'eau notable n'est situé à proximité du site d'aménagement. Le site est bordé au nord par une forêt fermée de chênes décidus purs. Cette forêt est inclus dans un massif de plus de 100 ha dont toute urbanisation à moins de 50 mètres des lisières est interdite. Enfin à l'Est, il est longé par la Route Nationale 10, infrastructure de transport terrestre d'ampleurs.	Avec 33 ha en extension urbaine, l'impact du projet aura une incidence négative en termes de consommation d'espace, Dans la bande de protection des lisières, seuls des aménagements paysagers, des ouvrages de gestion des eaux (exemple : bassins, zone favorisant la biodiversité…), infrastructures compatibles avec l'aspect de lisière seront autorisés. L'impact sur le milieu boisé est, par conséquent, nul.
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	
Le site de projet n'est pas concerné par un milieu biologique remarquable, cependant une prélocalisation de milieux humides est identifiée. La construction de l'extension impactera la sous-trame herbacée repérée dans le SRCE d'Île-de-France aujourd'hui corridor fonctionnel.	Tout impact sur les milieux humides devra être écarté par les études nécessaires en phase opérationnelle (disposition du règlement écrit). Afin de maintenir la fonctionnalité de la trame herbacée, les futurs aménagements accueilleront des espaces enherbés et plantés (exemples : des arbres d'alignement, haies vives…). Des aménagements destinés à la gestion écologique des eaux pluviales (exemple : noues, bassin d'infiltration…) devront être créés en suffisance à l'échelle de l'ensemble du secteur d'aménagement. L'usage de matériaux perméables dans le traitement des espaces de stationnement est vivement recommandé. Les clôtures notamment, devront permettre les déplacements de la petite faune.

ENVIRONNEMENT SOCIO CULTUREL	
L'aménagement de la seconde phase de la ZA Nord aura un impact sur les vues lointaines depuis Prunay-en-Yvelines notamment.	L'utilisation d'éléments paysagers pour masquer les zones techniques et pour assurer de manière pérenne une biodiversité augmentée et permettre la libre circulation des espèces est exigée.
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	
L'installation de nouvelles activités économiques aura un impact sur la ressource en eau du territoire. Cette dernière est aujourd'hui suffisante.	L'impact sur le ressource en eau est nul.
LES RISQUES ET NUISANCES	
Le risque de retrait gonflement des argiles est élevé. La partie Est de la ZA Ablis Nord est concernée par des sites pollués ainsi qu'une ICPE.	Des études de sol géotechniques seront nécessaires avant toutes opérations de construction (disposition du règlement écrit). L'aménagement de la 2nde phase de la partie ouest de la ZA Ablis Nord n'augmentera pas les risques pesant sur les biens et les personnes. Enfin l'aménagement du site augmentera nécessairement la circulation routière ainsi que la pollution atmosphérique. L'excellente desserte routière au croisement de l'autoroute et de la route nationale 10 permettra d'absorber ce flux nouveau.



Du fait de la grande consommation d'espaces agricoles, de l'incidence sur le paysage des futures constructions, et de l'impact sur un milieu spécifique, **l'impact environnemental de ce projet est négatif.**

MESURES E/R/C

Comment éviter ?

Ne pas réaliser l'extension de la zone d'activités économiques

Comment réduire ?

Limiter la constructibilité sur la zone par la construction de plusieurs petites unités économiques et donner la belle part aux espaces végétalisés, plantés et perméables.

Imposer des prescriptions paysagères dans la zone constructible afin de maintenir un écosystème viable à proximité du grand boisement et long des franges agricoles.

Comment compenser ? Pas de mesure compensatoire.

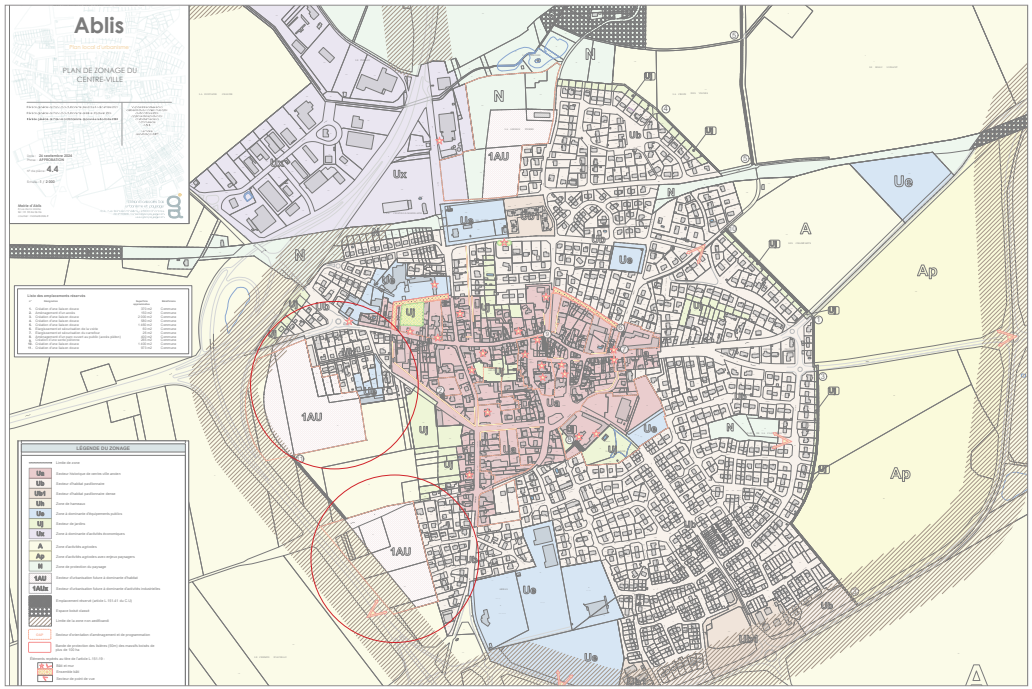
ZONES D'EXTENSION DANS LE SECTEUR DE « L'OREILLE » D'ABLIS

PRÉSENTATION DU PROJET

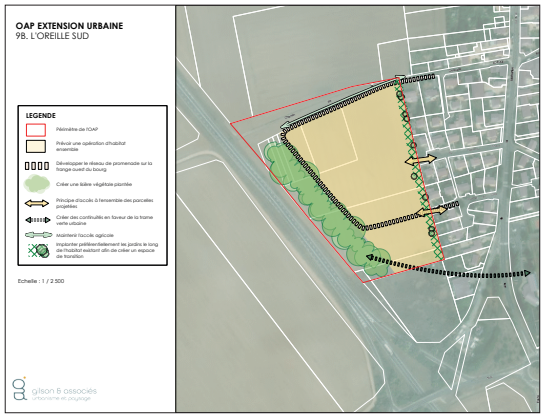
Le secteur de l'Oreille est historiquement ancré dans le développement ablisien. L'extension urbaine au niveau de «l'oreille» d'Ablis se disperse sur deux secteurs. Une zone de 4,3 hectares vers la rue Pierre Trouvé, et une zone de 2,7 hectares vers la rue de la Libération.

ÉTAT INITIAL DU SITE / IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

ETAT INITIAL	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
CADRE RÉGLEMENTAIRE	
Ces secteurs d'urbanisation futurs se situent à proximité de la RN191. La loi Barnier (article L-111-6 du Code de l'urbanisme)impose une zone non constructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe routier. Une partie des secteurs d'OAP est incluse dans la zone non aedificandi, ainsi la zone d'implantation de l'habitat sera précisée sur l'OAP. De plus, la route nationale 191 est une source de nuisances sonores importantes (classée catégorie 2).	Afin de traiter ces problématiques, une des orientations principales de l'OAP est de créer une lisière végétale plantée entre l'espace urbanisé et l'espace agricole (ou la route) afin de créer une barrière visuelle et de limiter les nuisances sonores issues de la route nationale. De plus, cette trame boisée agira en faveur de la trame verte urbaine existante.
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	
Les secteurs de l'Oreille Nord et Sud sont composés de parcelles agricoles dédiées à la culture de blé et d'orge (RPG 2023). Ils sont bordés à l'Est par un tissu urbanisé principalement formé d'habitat pavillonnaire et à l'ouest par la RN 191. La consommation d'espaces agricoles est de l'ordre de 7 hectares, ce qui est le principal impact négatif de ce projet.	Avec une consommation de 8 ha (dont 7 dédiés à l'habitat) des emprises agricoles, cette extension aura nécessairement un impact sur l'activité agricole et sur l'artificialisation des sols. Afin de maintenir le bon fonctionnement des parcelles agricoles restantes : • des bandes plantées seront prévues pour créer une transition entre les espaces habités et les espaces cultivés ; • les circulations agricoles seront exclusives ; • aucune connexion Nord/Sud n'est prévue. Le long des zones habitées, l'OAP demande une implantation préférentielle des espaces de jardins afin de limiter les vis-à-vis et préserver un cadre de vie.







	Enfin, le long de la RN 191, le sujet de l'éloignement des zones habitées répond à plusieurs enjeux (sécurité, pollution de l'air, nuisance sonore, etc.). L'OAP prévoit par conséquent une bande végétalisé et planté d'environ 50 m sur une emprise conséquente afin de répondre aux différents enjeux liés à la proximité avec la route nationale. L'impact sur la consommation d'espace sera négatif.
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	
Le site de projet n'est pas concerné par un milieu biologique remarquable ni par une trame verte et bleue. Aucune prélocalisation de zone humide n'est repérée sur le futur site. Une prélocalisation de milieux humide est cependant lisible sur la ZA de l'Oreille (Sud).	L'impact sur l'environnement biologique sera négatif. Des mesures seront mises en œuvre pour limiter l'artificialisation des sols notamment : • Le traitement perméable du stationnement devra être privilégié afin de gérer les eaux de ruissellement. • Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé à la parcelle.
ENVIRONNEMENT SOCIO CULTUREL	
Cette extension de l'urbanisation de la frange ouest aura une forte incidence sur les vues en direction du bourg et notamment du clocher de l'Eglise. Si aujourd'hui les vues sont dégagées, elles n'en pas nécessairement remarquables. En effet, la cohérence des clôtures et une densification de la végétation pourraient être recherchées. Enfin, Le site présente un intérêt archéologique potentiel au regard des secteurs de fouilles réalisées sur une majeure partie de cette frange ouest et où des éléments intéressants ont été découverts.	L'impact sur les paysages et les vues lointaines sera positif. L'OAP attache une importante particulière sur la qualité des aménagements en termes de cohérence avec les franges voisines (RD 191 et espaces habités). Au sein de l'aménagement, il sera recherché une présence du végétal affirmée afin de créer un environnement de parc habité. Sur les futures constructions, il est recommandé de choisir des matériaux de préférence d'origine locale et biosourcée. L'aménagement des secteurs d'orientation sera très certainement soumis à des fouilles archéologiques.
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	
La ressource en eau potable est suffisante pour répondre aux besoins induits par l'aménagement de ces secteurs.	L'impact sur la ressource en eau est nul. L'installation de dispositifs techniques de rétention d'eau sur les espaces publics devra être réalisée.

	Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du porteur de projet qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues…
LES RISQUES ET NUISANCES	
Le risque de retrait gonflement des argiles est élevé au nord et moyen au sud. Pas de site pollué ou de risque de pollution des sols. Des nuisances sonores importantes induites par la proximité avec les axes à grande circulation et imposant un retrait obligatoire. Une pollution atmosphérique à prendre en compte.	Des études de sol géotechniques seront nécessaires avant toutes opérations de construction (disposition du règlement écrit). L'implantation des constructions devra limiter l'impact des nuisances sonores sur les habitations futures dû à la proximité avec la RN 191 et l'échangeur autoroutier. Si la frontière avec la zone d'habitat est réduite, les aménagements prévus par rapport à la RN 191 permettront de réduire drastiquement les nuisances sonores ainsi que l'impact visuel. Le développement du réseau de liaisons douces par la création d'une voie cyclable sur la frange ouest des limites futures du bourg

L**'impact de ce projet sur l'environnement est négatif.**

MESURES E/R/C

Comment éviter ?



Pas de mesure d'éviction. Les potentialités en dent creuse et en renouvellement urbain étant insuffisantes, ces zones à urbaniser permettent de répondre aux objectifs démographiques du PADD.

Comment réduire ?

Il est possible de réduire l'impact grâce à des prescriptions architecturales en termes d'objectifs de densification et de qualité des constructions et/ou encore paysagères de l'OAP («créer une lisière végétale plantée») qui permettront de limiter les nuisances sonores et visuelles liées la route nationale 191.

Comment compenser ?

Pas de mesure compensatoire.

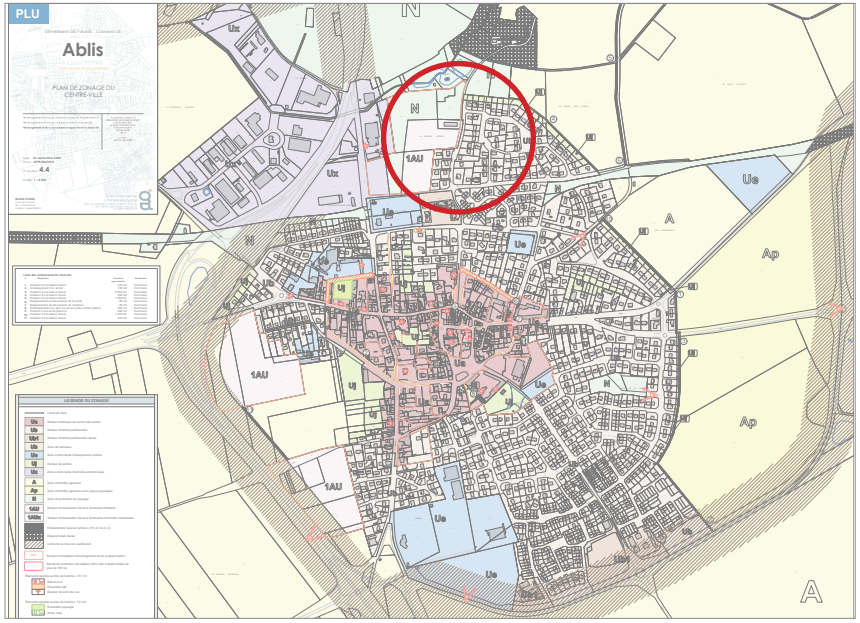
ZONE D'EXTENSION - OAP DE LA GROSSE PIERRE

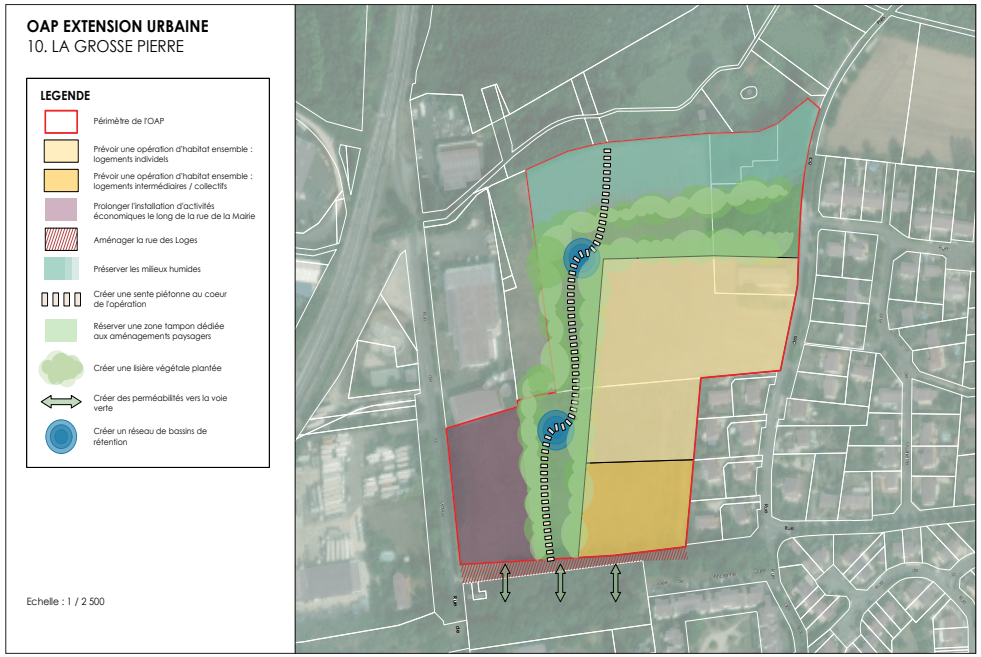
PRÉSENTATION DU PROJET

Le secteur de la Grosse Pierre est situé sur la frange nord du bourg ablisien. Le secteur de cette OAP se réalise sur des parcelles agricoles. Il est prévu de bâtir des logements du côté Est et de mobiliser un espace vide le long de la rue de la Mairie pour installer des activités économiques. La partie centrale est consacrée à un espace tampon dédié à des aménagements paysagers.

ÉTAT INITIAL DU SITE / IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

ETAT INITIAL	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
CADRE RÉGLEMENTAIRE	
Le secteur n'est pas de concerné par un cadre réglementaire particulier.	
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	
Le site actuel de la Grosse Pierre est actuellement composé de parcelles non bâties dont la grande majorité est déclarée à la Politique Agricole Commune (PAC) comme espace de la jachère. Il borde en revanche plusieurs unités foncières aux fonctionnalités et usages bien distincts : • Economique à l'ouest, composé du pendant Est de la ZI «Ablis Ouest», qui a commencé à émerger au milieu des années 70 ; • Naturel au nord, en lisière boisée et dans un contexte écologique humide (Rémarde, Etang d'Ablis) ; • Habitat à l'est, composé d'un lotissement des années 80. La consommation d'espace prévue pour l'habitat et l'activité est d'environ 3 hectares.	L'aménagement du site aura un impact négatif en termes de consommation d'espace agricole. Des mesures de réduction ont été proposées dans le cadre de l'OAP afin de maintenir un cadre respectueux des enjeux environnementaux. La création d'un parc aménagé, paysagé et végétalisé contribuant à intensifier la trame verte et bleu du territoire puisque seront intégrés les milieux humides résurgents de l'étang d'Ablis.
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	





Le site de projet n'est pas concerné par un milieu biologique remarquable ni par une trame verte et bleue. Il est cependant bordé au Nord par une trame bleue recensée au SRCE incluant le ru du Perray et l'étang d'Ablis. Aucune prélocalisation de zone humide n'est repérée sur le futur site. Une prélocalisation de milieux humide est cependant lisible logiquement sur le nord du site.	L'aménagement du site aura un impact négatif sur les milieux biologiques. Cependant, ce contexte écologique riche et remarquable justifie et impose une rigueur en termes d'aménagement. Les zones humides aux abords de l'étang seront protégées par l'OAP et par le zonage en zone N (naturelle). L'orientation prévoit qu'une frange verte boisée ainsi qu'un réseau de dispositifs de rétention soient aménagés entre l'ancienne voie ferrée, élément de la trame verte, et l'étang qui constitue un point majeur de la trame bleue d'Ablis. Cela permettra de relier ces espaces écologiques de la commune. Cette lisière végétale permettra également de séparer la zone d'habitat et la zone d'activités sur la rue de la Mairie, ainsi que de réduire les nuisances sonores liées à la route nationale 10 et l'autoroute A11.
ENVIRONNEMENT SOCIO CULTUREL	
Le site de la Grosse Pierre est assez confidentiel et peu visible au niveau des paysages lointains. Le long de la rue de la Mairie, la trame boisée existante est dense et devra être maintenue. Le long de la rue de la rue des Loges et de la rue des Bas Près, l'environnement bâti proche essentiellement d'un lotissement des années 80. Enfin, Le site présente un intérêt archéologique potentiel au regard des secteurs de fouilles réalisées.	L'intégration paysagère du futur aménagement est l'atout principal de cette OAP. Le secteur est en effet encadré par plusieurs éléments paysagers forts (N10, ancienne voie ferrée, tissu pavillonnaire, étang d'Ablis, etc.). L'action attendue sur ce secteur est d'optimiser le foncier par une opération d'ensemble intégrant les constructions voisines et les milieux humides au nord. Une densité décroissante sera recherchée en conséquence. Concernant l'habitat. les constructions présenteront une cohérence « rurale ». Il est recommandé de choisir des matériaux de préférence d'origine locale et biosourcée. Concernant l'économie, le caractère arboré le long de la rue de la Mairie devra être préservé. L'aménagement des secteurs d'orientation sera très certainement soumis à des fouilles archéologiques.

GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	
La ressource en eau potable est suffisante pour répondre aux besoins induits par l'aménagement de ces secteurs.	L'impact sur la ressource en eau est nul. L'installation de dispositifs techniques de rétention d'eau sur les espaces publics devra être réalisée. Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du porteur de projet qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues…
LES RISQUES ET NUISANCES	
Le risque de retrait gonflement des argiles est élevé sur le secteur d'orientation. Pas de site pollué ou de risque de pollution des sols. Des nuisances sonores importantes induites par la proximité avec les axes à grande circulation (Nationale 10 et Autoroute A11).	Des études de sol géotechniques seront nécessaires avant toutes opérations de construction (disposition du règlement écrit). La création d'une zone tampon végétalisé ambitionne également de réduire les nuisances sonores grâce à une importante densité végétale. Le développement du réseau de liaisons douces par la valorisation de l'ancienne voie ferrée dont la valeur de «coulée verte» est à renforcer, par le réaménagement de la rue des Loges et par la création d'une voie nouvelle permettant de rejoindre l'étang d'Ablis et pourquoi pas à plus long terme, la zone d'activité nord

La zone d'extension de la grosse Pierre aura un impact négatif sur l'environnement du fait de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Toutefois, l'OAP tient à renforcer l'intégration paysagère et la qualité environnementale du secteur, d'intensifier les trames verte et bleue dans la commune. De plus, cette OAP permet de créer un nouvel espace vert ouvert au public et utile aux Ablisiens, elle permet également de développer le réseau de liaisons douces entre l'étang, l'ancienne voie ferrée, et le centre-ville.
Ainsi, **l'impact environnemental de cet OAP est neutre.**



ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Il n'y a pas de site Natura 2000 sur la commune.

1.7. Indicateurs de suivi du PLU

L'OBJECTIF D'UN DISPOSITIF DE SUIVI

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans. Cela concerne l'essentiel des champs sur lesquels porte le document d'urbanisme, dont l'environnement.

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 9 ans nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du document, des outils permettant le suivi de ses résultats.
Le code de l'urbanisme précise que doivent y être définis les critères, indicateurs et modalités pour assurer le suivi des effets sur l'environnement « afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. » (article ; R. 151-3 (6°) du code de l'urbanisme)

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, l'efficacité des dispositions en matière d'environnement. Cela doit permettre d'envisager des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire sa révision. Pour le PLU, cette analyse doit en effet déboucher sur une délibération sur le maintien en vigueur ou la révision du document.
Source : Guide de l'évaluation environnementale ds documents d'urbanisme, novembre 2019.

LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Les indicateurs doivent permettre de suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLU(i) et des mesures préconisées, mais aussi l'évolution de certains paramètres de l'état de l'environnement.
Les indicateurs doivent concerner l'ensemble des thématiques et des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial.

Il existe deux types d'indicateurs. Les indicateurs d'état, qui permettent d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale du PLU(i). Les indicateurs d'efficacité, qui permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLU(i) et de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation. Pour un suivi correct du PLU(i), il est important de prévoir les deux types d'indicateurs.

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX	INDICATEUR	MODALITÉ DE SUIVI *Source/Fréquence*	ÉTAT INITIAL *à l'approbation du PLU / Objectif*
Veiller à l'équilibre social de la commune	Ménager l'équilibre démographique	Évolution du nombre d'habitants	Recensement INSEE */ 6 et 10 ans*	3509 hab (2020) 4350 hab en 2035
		Répartition de la population par tranches d'âge	Recensement INSEE */ 6 et 10 ans*	Recensement 2020 : 0-14 ans - 22,1% 15-29 ans - 16,2 % 30-44 ans - 22 % 45-59 ans - 21,4% 60-74 ans - 13,1% 75+ ans - 5,3%
	Répondre à l'enjeu de diversification de l'offre de logements	Part de logements sociaux dans le parc de logements	INSEE */ 6 et 10 ans*	6,6% (2020) 15% en 2035
		Nombre de logements sociaux construits	Commune */ 6 et 10 ans*	85 logements sociaux (2020) D'ici 2035 : 39 log soc. en renouvellement urbain et 77 log soc. en extension
		Répartition des logements selon leur type (taille)	Recensement INSEE */ 6 et 10 ans*	Recensement 2020 : 1 pièce - 1,8% 2 pièces - 4,6% 3 pièces - 10,2% 4 pièces - 21% 5 pièces et plus - 62,4% Favoriser la production de plus petits logements (T2 et T3)
Asseoir le développement de la polarité d'Ablis	Conforter le pôle par le renforcement de la qualité de l'offre urbaine	Nombre de cellules commerciales	Commune */ annuel et à 10 ans*	
		Le nombre, type, coût d'investissement de nouveaux équipements et installations dans la commune.	Commune/ *annuel et à 10 ans*	
	Rendre la ville plus attractive	Offre de mobilité (transports en commun, covoiturage) depuis et vers Ablis	IDF Mobilités */ 6 et 10 ans*	Ligne 11 Express Lignes 18,23,25,26
		Nombre de logements intermédiaires (semi-collectifs) construits	Commune / *annuel et à 10 ans*	
		Le nombre, type, coût d'investissement pour améliorer les espaces publics dans le centre-ville	Commune / *annuel et à 10 ans*	

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX	INDICATEUR	MODALITÉ DE SUIVI *Source/Fréquence*	ÉTAT INITIAL *à l'approbation du PLU / Objectif*
Mettre en valeur l'identité et la spécificité du bourg	Valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune	Suivi des évolutions paysagères	Commune */ 6 et 10 ans*	voir état initial de l'environnement / *relevé photographique*
		Évolution de l'artificialisation des sols dans les réservoirs de biodiversité	Portail de l'artificialisation des sols / IGN/ OCS GE (à partir de 2025) */ tous les 3 ans et à 10 ans*	
		Évolution de la surface des îlots boisés		
	Veiller à une densification respectueuse de la trame bâtie historique	Nombre de logements vacants dans la commune	Recensement INSEE */ 6 et 10 ans*	77 log vacants (2022) *23 log vacants réaffectés d'ici 2035*
		Nombre d'opérations de densification (division, création de plusieurs logements)	Commune */ 6 et 10 ans*	
	Encourager la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg	Nombre de logements sociaux construits dans le centre-bourg	Commune */ 6 et 10 ans*	*D'ici 2035 : 39 log soc. en renouvellement urbain (OAP)*
		Nombre d'opération mixte (habitat, commerce, services, équipement) dans le centre-bourg	Commune */ 6 et 10 ans*	
Accompagner le développement économique	Permettre le développement et le désenclavement des zones d'activités	Existence de cheminements en mode actif (cheminements piétons, bandes/pistes cyclables) pour rejoindre la ZA d'Ablis-Nord	Commune */ 6 et 10 ans*	*Création d'un cheminement doux reliant le bourg à la ZA Ablis-Nord*
		Évolution du nombre d'entreprises présentes dans les zones d'activités	Commune */ 6 et 10 ans*	une quarantaine d'entreprises
	Développer l'économie locale et présentielle	Nombre et coûts d'investissements lié au développement de l'artisanat dans la commune	Commune */ annuel et à 10 ans*	
		Nombre et coûts d'investissements lié au développement du tourisme dans la commune	Commune */ annuel et à 10 ans*	
		Nombre de changement de destination des bâtiments agricoles effectués	Commune */ 6 et 10 ans*	Plusieurs OAP en renouvellement urbain (La Castaigne, Le Clos de la Ferme) traitent de la division de corps de ferme, bâtiments historiques et patrimoniaux du territoire.

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX	INDICATEUR	MODALITÉ DE SUIVI *Source/Fréquence*	ÉTAT INITIAL *à l'approbation du PLU / Objectif*
Promouvoir un aménagement durable	Réduire la consommation d'espace	Consommation d'espace effective depuis l'approbation du PLU (ha)	Portail de l'artificialisation des sols / IGN/ OCS GE (à partir de 2025) / tous les 3 ans et à 10 ans	2011-2021 : 20ha Année 2021 : 0 ha *D'ici 2035 : 9 ha pour l'habitat, 3 ha pour l'équipement, 33 ha pour l'activité économique (23 ha effectifs LIDL + 10 ha)*
		Évolution de l'artificialisation des sols dans les réservoirs de biodiversité	Portail de l'artificialisation des sols / IGN/ OCS GE (à partir de 2025) / tous les 3 ans et à 10 ans	
	Réduire l'exposition aux risques et nuisances	Part et évolution de la population exposée au dépassement des valeurs limitées réglementaires du bruit	Commune / *6 et 10 ans*	*Vérifier notamment dans le secteur de l'Oreille et de la Grosse Pierre si les secteurs s'urbanisent*
		Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque	Géorisques / *annuel*	8 arrêtés CATNAT : 4 pour sécheresse 2 pour inondations et/ou coulées de boue 1 pour mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols 1 pour grêle
	Participer à la transition énergétique	Part des énergies renouvelables produites par rapport au total des énergies consommées	ENERGIF-ROSE / *6 et 10 ans*	0,3 GWh (2021) sur 84,5 GWh consommés en 2021 (estimation par rapport au total intercommunal)
		Nombre d'installations productrices d'énergies renouvelables	ENERGIF-ROSE / *6 et 10 ans*	32 installations (uniquement photovoltaïques) en 2021
		Le nombre, type, coût d'investissement de la rénovation énergétique du patrimoine résidentiel et du bâti public	Commune / *annuel et à 10 ans*	

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX	INDICATEUR	MODALITÉ DE SUIVI *Source / Fréquence*	ÉTAT INITIAL *à l'approbation du PLU / objectif*
Promouvoir un aménagement durable	Favoriser les mobilités actives	Nombre de km de voies en mode actif (cheminements piétons, bandes/pistes cyclables, ...) réalisés	Commune */ 6 et 10 ans*	
	Protéger / préserver les espaces naturels	Évolution de l'artificialisation des sols dans les réservoirs de biodiversité	Portail de l'artificialisation des sols / IGN/ OCS GE (à partir de 2025) */ tous les 3 ans et à 10 ans*	
		Nombre d'opérations intégrant des critères en faveur de la biodiversité	Commune */ 6 et 10 ans*	
		Évolution de la surface des îlots non bâtis	Portail de l'artificialisation des sols / IGN/ OCS GE (à partir de 2025) */ tous les 3 ans et à 10 ans*	*Voir évolution des constructions dans les secteurs d'OAP en renouvellement urbain*
	Préserver la ressource en eau et sa qualité	Évolution de la qualité d'eau distribuée	ARS - https://orobnat.sante.gouv.fr/orobnat/rechercherResultatQualite.do / *annuel*	«Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés» - *maintien de la bonne qualité*
		Évolution de la quantité d'eau potable consommée par habitant	SEASY */ annuel et à 10 ans*	
		Mise aux normes des dispositifs d'assainissement non conformes	SEASY */ annuel et à 10 ans*	
		Évolution du volume et de la qualité de l'eau rejetée dans le réseau	SEASY */ annuel et à 10 ans*	

1.8. Méthodologie employée pour mener l'évaluation

RAPPEL DES OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE D'UN PLU

L'objet même d'un PLU est d'élaborer avec les acteurs du territoire le projet communal le plus adapté aux enjeux du territoire (habitat, mobilité, activités économiques, environnement…). Il s'agit d'un projet d'aménagement du territoire qui doit permettre les activités humaines tout en limitant au maximum les impacts sur l'environnement dans ces différentes dimensions, qu'elles soient naturelles, paysagères, humaines…en excluant certaines zones fragiles, en proposant les zones les plus adaptées et en encadrant les projets pour une meilleure insertion possible.
L'évaluation environnementale des effets de la mise en œuvre du PLU d'Ablis fait appel à des méthodes d'analyse globale, en cohérence avec le caractère prospectif du document de planification.

DONNÉES DE RÉFÉRENCE UTILISÉES

L'état initial du territoire d'Ablis résulte de la compilation et de la synthèse des données connues.
Ces données s'appuient sur :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E 2040)
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France
- Du SCoT (schéma de cohérence territoriale) du Sud Yvelines ;
- Le PCAET de Rambouillet Territoires
- Le Nouvel Atlas des paysages des Yvelines
- Les sites internet :
  - AirParif
  - BRGM;
  - Géorisques ;
  - Géoportail ;
  - L'Agence de l'eau Seine-Normandie;
  - Atlas des patrimoines

Les données utilisées permettent de fixer un état des lieux le plus récent possible à l'échelle du territoire. Toutefois, des réserves peuvent être émises relativement à ces données, leur date de recueil et de validation, selon les domaines d'étude, s'avère parfois être antérieure de plusieurs années à la période de révision du PLU d'Ablis.

UN TRAVAIL ITÉRATIF AVEC LA COMMUNE ET LES ACTEURS DU TERRITOIRE

L'évaluation environnementale du PLU d'Ablis a été réalisé de manière itérative et interactive. Ce travail d'analyse a été coordonné par les bureaux d'études Gilson & associés en charge de l'orchestration et de la révision du PLU d'Ablis.

UN TRAVAIL ITÉRATIF AVEC LES SERVICES DE L'ÉTAT ET RAMBOUILLET TERRITOIRES

La révision générale du PLU d'Ablis a été menée en étroite collaboration avec les PPA et notamment les services de la DDT ainsi que la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires qui porte aujourd'hui les révisions du SCoT et du PLHi.

Outre les classiques réunions des Personnes Publiques Associés qui se sont déroulées :

- Le 5 juillet 2022 : «Réunion de lancement»
- Le 21 octobre 2022 : «Réunion de présentation du diagnostic»
- Le 27 janvier 2023 : «Réunion de présentation du diagnostic et des premiers éléments de PADD»
- Le 20 novembre 2023 : «Réunion de présentation des OAP (secteurs en extension)»

De nombreux échanges ont permis de valider des points cruciaux et stratégiques avec les services au fur et à mesure de l'avancée de l'étude,

UN TRAVAIL ITÉRATIF ENTRE LES RIVERAINS ET ÉLUS DE LA COMMUNE D'ABLIS

La concertation publique permet d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure, les habitants de la commune, les personnes intéressées ainsi que les personnes publiques associées.
Les modalités de concertation applicables à la révision du PLU d'Ablis ont été définies par le Conseil municipal dans sa délibération du 14 décembre 2021 de la manière suivante :

- Annonces sur le site internet de la commune, l'application Citywall, le bulletin municipal,
- Moyen d'expression mis à la disposition du public,
- Organisation de plusieurs réunions publiques (2 ou 3),
- réunions de travail avec les acteurs économiques du territoire.

Ces modalités ont été mises en œuvre pendant toute la durée de la concertation.
La concertation a fait l'objet de :

- La mise en place d'un registre de concertation en Mairie pendant toute la phase préparatoire à l'arrêt de projet du PLU (aucune contribution)
- La publication d'articles dans le magazine municipal de janvier 2022, février 2023, et mai 2023 relayés sur le site internet et l'application CityAll ainsi que les ABLIS INFO de juin 2023 et novembre 2023, distribués dans toutes les boîtes aux lettres de la Commune.
- L'organisation de 3 réunions publiques en date des 17 janvier 2023, 26 juin 2023 et 30 novembre 2023 à l'Etincelle,
- L'organisation de permanences dédiées aux habitants en date des 03, 05 et 07 juillet 2023 à la Salle Emile Zola.
- L'organisation de plusieurs réunions de travail avec les acteurs économiques, notamment le secteur agricole en date du 16 septembre 2022 et le secteur commerçant et artisan en date du 16 janvier 2023.
- L'organisation d'un questionnaire en ligne sur toute la durée de révision afin de faire remonter des questionnements ou demandes (69 contributions).

La population a ainsi pu, de manière continue, prendre connaissance et suivre l'évolution des éléments du dossier, par mise à disposition d'éléments d'information en mairie et sur le site internet.

PARTIE VII

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

1.1. Résumé non technique

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX MIS EN LUMIÈRE PAR L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

BIODIVERSITÉ

Ce qu'il faut retenir

- Préserver les bords d'eau et les zones humides (mares et étangs)
- Protéger les espaces boisés (grands ou isolés)
- Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la commune (vallon du Perray, ancienne voie ferrée)
- Préserver les qualités de l'espace naturel sensible de l'ancienne voie ferrée
- Favoriser les trames verte et bleue

PAYSAGE

Ce qu'il faut retenir

- Préserver la plaine agricole
- Préserver les paysages urbains historiques, son patrimoine
- Améliorer l'intégration paysagère et la qualité paysagère du front urbain et de la zone d'activités
- Valoriser des séquences routières
- Valoriser le bord de l'eau dans la plaine agricole

RESSOURCES NATURELLES

Ce qu'il faut retenir

- Préserver les espaces agricoles
- Assurer une bonne qualité aux cours d'eau et des nappes phréatiques
- Assurer une quantité et une qualité satisfaisantes aux prélèvements en eau
- Assurer un bon assainissement
- Diminuer la consommation d'énergie dans les différents secteurs d'activité.

RISQUES

Ce qu'il faut retenir

- Tenir compte des risques de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines) dans les aménagements envisagés

NUISANCES ET RÉSEAUX

Ce qu'il faut retenir

- Prendre en compte les nuisances sonores liées aux grands axes routiers (A10, N10, N191, D988)
- Réduire la production des déchets
- Réduire les rejets et transferts de polluants depuis les sites industriels

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le diagnostic, l'état initial de l'environnement et les objectifs poursuivis par les élus au travers du PLU ont permis de bâtir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune. Il s'articule autour des grandes orientations suivantes.

Ces grandes orientations ont ensuite été déclinées pour définir le projet communal poursuivi au travers du plan local d'urbanisme : le projet d'aménagement et de développement durables.

Ainsi ce PADD est composé des orientations et objectifs suivants :

AXE I : 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

AXE II : 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

AXE III : 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

AXE IV : 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 présentielle
4.4. Poursuivre le déploiement des réseaux divers (téléphonie, internet)

AXE V : PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT DURABLE

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

PRÉSENTATION DES MESURES POUR ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

BIODIVERSITÉ & MILIEUX NATURELS

Incidences du PLU sur les espaces protégés et inventoriés

L'impact du PLU est positif.



Incidences du PLU sur la trame verte et bleue et les continuités écologiques

Milieux arborés

L'impact du PLU sur ces milieux est positif.



Sous-trame herbacée (prairies, friches, dépendances vertes)

L'impact du PLU sur ces milieux est négatif.



Comment éviter ?
La construction de la plateforme logistique Lidl a déjà affecté cette trame herbacée en consommant une vingtaine d'hectare de parcelles agricoles qui était en jachère depuis plus de 5 ans (source : RPG)
Ne pas urbaniser l'extension de la zone d'activités en zone 1AUx permettrait d'affecter encore plus cette sous-trame.
Comment réduire ?
Pas possible
Comment compenser ?
Les règles de l'OAP peuvent instaurer des mesures pour maintenir la fonctionnalité de la trame herbacée.

Milieux humides, cours d'eau, mares et étangs

L'impact du PLU sur ces milieux est positif.



POLLUTION & QUALITÉ DES MILIEUX

Incidences du PLU sur la qualité de l'air

L'impact du PLU est négatif.



Comment éviter ?
Construire sur des zones à urbaniser plus éloignées des grands axes de circulation
Comment réduire ?
Limiter l'emprise constructible de la zone constructible par le règlement de l'OAP
Comment compenser ?
Les règles de l'OAP des zones à urbaniser peuvent imposer un traitement paysager avec une barrière végétale servant à filtrer

On peut considérer que l'impact du PLU soit neutre en considérant les projets de la commune afin de favoriser les mobilités douces (liaisons piétonnes, aire de covoiturage)

Incidences du PLU sur la qualité de l'eau

L'impact du PLU est neutre (eau potable et assainissement).

Impact sur les sous-sols et les sols

L'impact du PLU est neutre.

Impact du PLU sur la consommation d'espace

L'impact du PLU est négatif.



Comment éviter ?
Pour le logement, les justifications du PLU indiquent que le potentiel de logements dans le tissu existant ne suffirait pas, des zones à urbaniser sont nécessaire.
Comment réduire ?
Pas possible

Comment compenser?
Le règlement des OAP qui encadrent les zones à urbaniser limite les zones bâties et laisse des zones végétalisées.

Incidences du PLU sur les déchets
L'impact du PLU est neutre.

Incidences du PLU sur les énergies
L'impact du PLU est positif.

CADRE DE VIE
Impact sur le patrimoine
L'impact du PLU est positif.



Impact sur le paysage
L'impact du PLU est positif.



Nuisances sonores
L'impact du PLU est négatif



Comment éviter ?
Pour le logement, les justifications du PLU indiquent que le potentiel de logements dans le tissu existant ne suffirait pas, des zones à urbaniser sont nécessaire.
Comment réduire ?
Pas possible
Comment compenser ?
Des aménagements paysagers sont prévus dans le règlement des OAP des zones à urbaniser afin de réduire le bruit au niveau des habitations.

L'impact du PLU est neutre par rapport aux nuisances liées au trafic aérien.

Nuisances olfactives
L'impact du PLU est neutre.

RISQUES NATURELS
Le risque inondation
L'impact du PLU est neutre.

Le risque mouvement de terrain
L'impact du PLU est neutre.

Le risque retrait-gonflement des argiles
L'impact du PLU est neutre.

RISQUES TECHNOLOGIQUES
L'impact du PLU est neutre.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAR LES DIFFÉRENTS PROJETS OAP EN DENSIFICATION

Promenade des écoles
L'impact du PLU est neutre.

Clos de la Ferme
L'impact du PLU est positif.



La Castaigne
L'impact du PLU est négatif.



Comment éviter ?
On ne peut pas éviter ce projet, car il se situe en centre-ville, dans l'enveloppe urbaine, et il permet d'éviter de consommer encore plus d'espace. Ce projet de mixité fonctionnelle n'a sa place que dans le centre-ville où la commune veut développer son offre de commerces et de services.
Comment réduire ?
Réduire l'emprise imperméabilisée des futures constructions
Comment compenser ?
Formaliser la trame verte urbaine entre la promenade de la mare aux Canes et Des prescriptions paysagères aux abords des futures constructions pour préserver des espaces végétaux.

Rue d'Arras
L'impact du PLU est positif.



Rue de la Libération / Rue d'Arras
L'impact du PLU est neutre.

Centre-bourg / Prieuré
L'impact du PLU est positif.



Rue du Jeu de Paume
L'impact du PLU est neutre.

Rue de la Libération
L'impact du PLU est positif.



OAP EN EXTENSION

ZA Ablis-Nord
L'impact du PLU est négatif.



Comment éviter ?
Ne pas réaliser l'extension de la zone d'activités économiques
Comment réduire ?
Limiter la constructibilité sur la zone par la construction de plusieurs petites unités économiques et donner la belle part aux espaces végétalisés, plantés et perméables.
Imposer des prescriptions paysagères dans la zone constructible afin de maintenir un écosystème viable à proximité du grand boisement et long des franges agricoles.
Comment compenser ? Pas de mesure compensatoire.

La Grosse Pierre
L'impact du PLU est neutre.

Secteur de l'oreille
L'impact du PLU est négatif.



Comment éviter ?
Pas de mesure d'éviction. Les potentialités en dent creuse et en renouvellement urbain étant insuffisantes, ces zones à urbaniser permettent de répondre aux objectifs démographiques du PADD.
Comment réduire ?
Il est impossible de réduire l'impact grâce à des prescriptions architecturales en termes d'objectifs de densification et de qualité des constructions et/ou encore paysagères de l'OAP («créer une lisière végétale plantée») qui permettront de limiter les nuisances sonores et visuelles liées la route nationale 191.
Comment compenser ?
Pas de mesure compensatoire.

LEXIQUE

Annexe 1 - Lexique

Desserrement des ménages : diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, à l'augmentation des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile familial, au vieillissement de la population

La population sans double compte : comprends toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans double compte» (Psdc), car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

Variation totale de population : différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

Solde migratoire : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

Taux de variation global (%): mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.
Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

Ménage : ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

La population active comprend : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent.
Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement.

Les chômeurs au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail.

Le taux de chômage correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active. Le taux de chômage par classe d'âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s'agit du taux de chômage au sens du recensement.

Le taux d'activité est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

L'emploi au lieu de travail comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

Le secteur d'activité est celui de l'activité principale exercée par l'établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

Surface agricole utile (SAU)
La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.
Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales,), et comme précisées plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.
Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes. Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

Exploitation agricole
Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :
1)produire des produits agricoles
2)avoir une gestion indépendante
3)avoir une certaine dimension :

soit une SAU (surface agricole utile) >= 1 hectare
soit une superficie en cultures spécialisée >= 20 ares
soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en nombre d'animaux ou en volume de production

Les zones humides sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

bassin versant ou bassin hydrographique : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan

La trame verte est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...]
Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009

Un corridor écologique, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continuws, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

ZPS : zone de protection spéciale (directive oiseaux Natura 2000), établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière.

ZSC : zone spéciale de conservation (directive habitat Natura 2000), recouvre un habitat naturel d'intérêt européen représentatif d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit un habitat abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.

Znieff de type I : sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux Znieff de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

Znieff de type II : ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs Znieff de type I. Ils désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.