

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE

Ablis

Plan Local d'Urbanisme

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

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 approu-
vée le 8 octobre 2024**

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

Le maire,
Jean-François SIRET

Date : 23 septembre 2024
Phase : Approbation

N° de pièce : **1.b**

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 (valon 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 1 AUx 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 nécessaires.

Comment réduire ?

Pas possible

Comment compenser ?

Le règlement des OAP qui encadrent les zones à urbaniser limitent les zones bâties et laissent 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 nécessaires.

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 constructions 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 creuses 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 de 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.