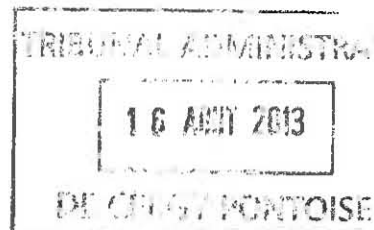


Département du Val d'Oise
Commune d'ABLEIGES



PLAN LOCAL D'URBANISME
Rapport de présentation

Pièce n°
1

POS

Approuvé le 15-10-1982
Dernière modification : 06-05-2009

Révision

Prescrite le 27-04-2011
Arrêtée le xx-xx-2013
Approuvée le xx-xx-2013

La commune d'Ableiges a prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 27 avril 2011 la révision de son Plan d'Occupation des Sols approuvé le 10 août 1993 et modifié le 6 mai 2009, sous la forme d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 Décembre 2000, et modifié par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 Juillet 2003, complété par la loi d'Engagement Nationale pour l'Environnement promulguée le 12 juillet, dite Grenelle 2 a profondément réformé les documents de planification urbaine afin de les adapter aux nouveaux enjeux de l'urbanisme. A cet effet, les principes fondamentaux définis dans la première partie du Code de l'Urbanisme ont été revalorisés de manière à ce que le développement urbain, l'utilisation économe de l'espace et prise en compte des besoins de la population soient assurés corrélativement. Ce document comprend :

- **Un rapport de présentation** qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- **Un règlement** qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- **Des annexes** qui comportent des documents, indépendants du projet de PLU, apportant des informations complémentaires au public sous la compétence d'autres services, notamment la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), et selon les cas en tant que de besoins les documents spécifiques à la situation de la commune (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques naturels et technologiques, etc.)
- **Des documents graphiques** que sont les plans de zonage sur lesquels apparaissent le territoire divisé selon quatre types de zones : en zone urbaine (U), à urbaniser (AU), à protéger vis-à-vis de l'activité agricole (A) et à mettre en valeur pour les espaces verts et naturels (N). Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de

développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

A. PRESENTATION GENERALE

1. Situation

Située au Sud-Est du département du Val d'Oise et du Parc Naturel Régional du Vexin français, la commune d'Ableiges se trouve à seulement 13 km de Cergy-Pontoise et 45 km de Paris. Les communes limitrophes sont Courcelles-sur-Viosne, Sagy, Longuesse, Vigny, Us et Montgeroult. La commune fait partie de la Communauté de Communes Vexin Centre. Sur un territoire de 803 ha, elle accueille 945 habitants (*INSEE, RP 2008*).

Son caractère rural typique des villages du PNR du Vexin français et sa position en Ile-de-France en font une commune où la qualité de vie est très prisée.

Le territoire est bien desservi par les infrastructures routières (RD 14). La voie ferrée Gisors-Paris traverse également la commune, les gares se trouvent dans les communes voisines.

L'occupation du territoire par l'homme en deux parties distinctes fait la particularité de la commune.

La partie basse, la vallée de la Viosne est appelée **le bourg d'Ableiges**. Le bourg est entouré de forêts et terres agricoles remontant sur les coteaux.

Le plateau, le **hameau de la Villeneuve Saint-Martin** a été rattaché à la commune en 1834. Il est bordé par la RD 14 et les champs agricoles.

Cette caractéristique de deux entités urbaines en fait un village avec deux ambiances paysagères et urbaines différentes.



Photos anciennes d'Ableiges. Sources : Panoramio et la commune d'Ableiges.

ENJEUX

Valoriser l'appartenance territoriale de la commune en faisant de celle-ci un atout tant par sa situation géographique que par sa qualité de vie.

2. Fiche d'identité d'Ableiges

Superficies

Surface totale: 803 hectares

Surface boisée: 96 hectares environ

Surface agricole : 610 ha environ

Emprise de l'eau (Viosne et bassins):15 hectares environ

Population (sans double comptes ou municipale)

Recensement 1982 : 807 habitants

Recensement 1990 : 900 habitants

Recensement 1999 : 960 habitants

Recensement 2008 : 945 habitants

Situation administrative

Communauté de communes des trois vallées du Vexin depuis 2005, devenue communauté de communes Vexin Centre le 1^{er} janvier 2013
Canton de Vigny

Réseaux de communication et transport

INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES:

- RD 14 (voie Rouen-Cergy)
- RD 28 (traversée du village)
- RD 190 (voie Ableiges-Cormeilles)
- RD 90 (voie Ableiges-Montgeroult)

CHEMIN DE FER :

- Passage de la ligne de Gisors - Paris Saint-Lazare (transport de personnes)

TRANSPORTS EN COMMUN :

- Ligne 14
- Ligne 23
- Ligne 24
- Ligne 41

Equipements

SCOLAIRES :

2 écoles maternelles et primaires (bourg d'Ableiges et hameau de la Villeneuve Saint-Martin)

ADMINISTRATIFS :

- Mairie et services municipaux (bourg et projet au hameau)

CULTURELS :

- Bibliothèque (bourg)
- Salle polyvalente (hameau)
- Atelier municipal (bourg)

SPORTIFS ET DE LOISIRS :

- Terrains de tennis (bourg)
- Terrain Omnisport (hameau)
- Structure de jeux pour enfants (bourg et hameau)

AUTRES ÉQUIPEMENTS :

- Eglise Saint-Martin d'Ableiges (bourg)
- Eglise de la Villeneuve Saint-Martin (Hameau)
- Cimetières (bourg et hameau)
- Déchèterie
- Station d'épuration

Commerces

- Bureau de tabac (bourg)

Activités

EXPLOITATION AGRICOLE :

- Céréales
- Betteraves
- Oléagineux

CHAUDRONNERIE :

- Bourg et hameau

Logements

Nombre de résidences en 1990 : 295

Nombre de résidences en 1999: 338

Nombre de résidences en 2007 : 372

B. CADRE REGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF

1. Rapports aux perspectives d'évolution urbaine et territoriale

La démarche menée sur les espaces communaux doit s'établir dans le respect des lois et dans la prise en compte des grands enjeux de l'Etat, s'articuler avec l'ensemble des orientations et des dispositions (thématiques ou globales) prévues ou mises en œuvre pour l'avenir de la communauté de communes Vexin Centre.

Les orientations et dispositions retenues sont issues principalement du porter à connaissance des services de l'Etat, des documents de planification urbaine et territoriale arrêtés ou en projet et des dispositifs d'aménagement ou de gestion du territoire de l'intercommunalité (SDRIF, SAGE, PDU, charte du PNR, ...).

2. Les Objectifs de développement durable

Les dispositions L.121.1 du code de l'urbanisme (valant loi d'aménagement et d'urbanisme), modifiées par la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 (Grenelle 2) précisent que « (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre entre :

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

3. La loi « Engagement national pour l'environnement » dite loi Grenelle 2

La loi du 12 Juillet 2010 poursuit la démarche de mutation environnementale de la société française dont la dynamique a été initiée par le Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009.

Les principaux objectifs de cet engagement national pour l'environnement sont :

- la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'espace et des ressources,
- la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.

Le Grenelle 2 confirme le rôle des documents de planification qui deviennent des instruments privilégiés pour territorialiser les objectifs sous forme d'orientations stratégiques et de mesures prescriptives ambitieuses.

4. Les dispositions législatives particulières

Le cadre juridique qui régit la gestion du territoire s'accompagne de dispositions particulières relatives aux caractéristiques de la commune.

Ces dispositions juridiques particulières s'appliquent:

- sur les installations agricoles et le développement urbain (article L. 111.3 du code rural) ;
- sur la connaissance des cavités souterraines et marnières (article L.563-6 premier alinéa du code de l'environnement) ;
- sur l'élaboration des zonages d'assainissement (article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales) ;
- sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (article L.111-144 du code de l'urbanisme).

C. COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF est un document d'urbanisme qui s'impose notamment aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en l'absence de SCOT (article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme), dans le respect des principes de compatibilité et de subsidiarité. De ce fait, le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités et aux acteurs publics et privés la responsabilité de la mise en œuvre locale.

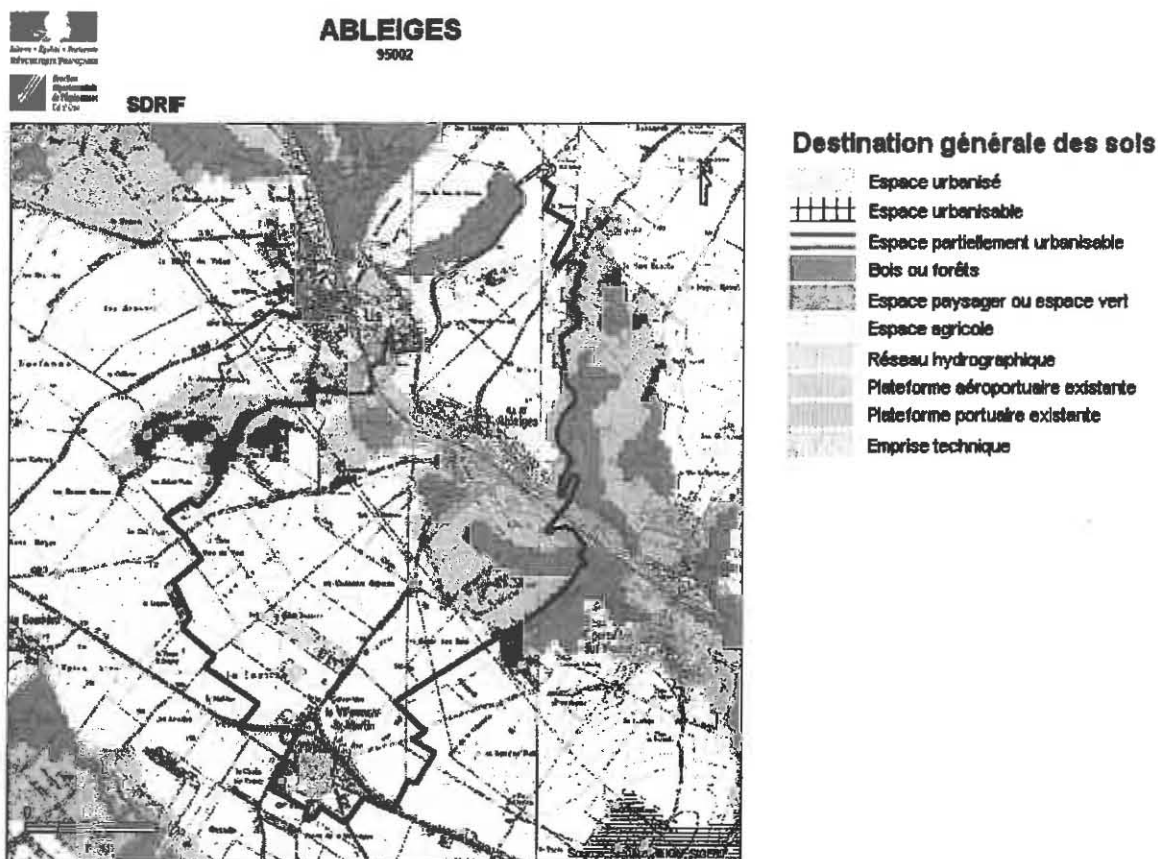
Il est aussi un document d'aménagement du territoire régional qui sert de socle à des politiques régionales d'accompagnement, politiques sectorielles ou transversales à conforter ou à créer, définissant des actions complémentaires en vue de répondre aux grands défis identifiés.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé en 1994 a été mis en révision et sera approuvé à l'hiver 2013-2014. A la date d'approbation du PLU d'Ableiges, c'est donc toujours le SDRIF de 1994 qui est aujourd'hui opposable. Cependant nous pouvons d'ores et déjà indiquer les orientations du futur SDRIF.

SDRIF 1994

Le SDRIF de 1994, toujours opposable à ce jour, structure l'espace urbain régional autour de pôles dont la taille, les fonctions et la situation doivent permettre la protection des espaces naturels et la pérennité de l'activité agricole, tout en assurant des fonctions de centralité.

Le développement de la commune d'Ableiges sera mis en œuvre soit dans le tissu urbain existant par la reconversion d'anciennes fermes, soit dans la zone INA du POS situé le long de la RD 90 vers Courcelles.

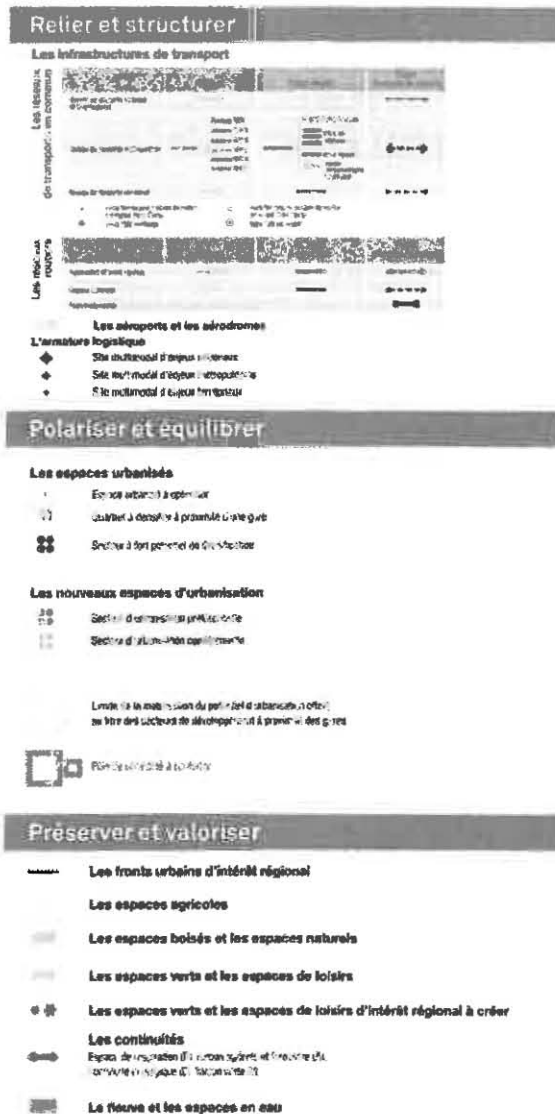


SDRIF 2013

Le statut de « Bourgs-villages-hameaux » est confirmé pour Ableiges. A ce titre, les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Une optimisation du foncier dans les quartiers existants ainsi qu'une densification des quartiers à proximité de la gare d'Us sont recherchées.

La zone bâtie du village à optimiser correspond au périmètre actuel. La zone agricole, une partie d'espace boisé de plus de 100 hectares et le golf sont préservés et valorisés. En revanche, la zone humide n'est plus identifiée.



2. Le Plan de Déplacements Urbains (PDUIF)

En vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PDU.

Institué par la loi sur l'Organisation des Transports Intérieurs (1982) et rendus obligatoires par la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (1996), les Plans de Déplacements Urbains ont pour objectif une organisation des déplacements urbains qui satisfasse les besoins de mobilité tout en assurant la protection de l'environnement et de la santé.

Le PDUIF a été approuvé le 15 décembre 2000.

Les orientations majeures du document sont :

- La diminution du trafic automobile,
- Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et non polluants,
- L'organisation du stationnement,

- Le développement de liaisons douces permettant de relier les différents équipements et quartiers de la commune.

Projet de PDUIF révisé

Le PDUIF est en cours de révision. L'enquête publique devrait avoir lieu au printemps 2013.

Le projet propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20% les émissions de gaz à effet de serre :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du nouveau PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Il comprend entre autres la liste des projets de transports collectifs prévus d'ici 2020, des recommandations en terme de partage multimodal de la voirie, de circulation et de stationnement, afin de favoriser la pratique de la marche et du vélo et de limiter le développement de l'usage de la voiture.

3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie

Le SDAGE est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau. Il concourt à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Le premier SDAGE a été approuvé le 20 Septembre 1996. Le nouveau SDAGE est opérationnel depuis le 1^{er} Janvier 2010 pour une période de 6 ans.

L'objectif fondateur du SDAGE révisé en cohérence avec le Grenelle de l'environnement, est d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur les deux tiers des masses d'eaux superficielles et sur un tiers des masses d'eaux souterraines.

En application de la loi du 21 Avril 2004 portant transposition en droit français de la directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil du 23 Octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, le PLU doit être compatible « avec les orientations

fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis » par le SDAGE (article L.122-1).

4. La charte du Parc Naturel du Vexin français (PNR)

La charte du PNR est un document contractuel visant à définir les orientations pour la protection, la valorisation, l'aménagement et le développement du territoire (article L 333-1 du code de l'environnement). Toutes les communes faisant partie du Parc Naturel Régional du Vexin français sont tenues de respecter cette charte. Elle a été élaborée en 2007 et adoptée le 30 juillet 2008.

Le projet communal sera particulièrement attentif au patrimoine écologique, architectural, urbain et paysager. Aussi, conformément à l'article L.133-1 du code de l'environnement, le PLU sera compatible avec les orientations de la charte ; notamment, les communes du PNR ayant une croissance démographique annuelle supérieure à 0,75% ne peuvent pas ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation à vocation d'habitat.

La commune d'Ableiges ayant dépassé ce taux de croissance démographique, ne peut ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Le village fait le choix de reconvertir son patrimoine ancien.

Par ailleurs, les terres agricoles, les milieux naturels, la ceinture verte du village (prairies, vergers, jardins, ...) et espaces de loisirs seront préservés au sein du projet communal.

La charte du PNR sensibilise également ses signataires sur la nécessité de préserver le patrimoine bâti en le réhabilitant et le valorisant.

5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Il est à noter que le SRCE est en cours de réalisation par la DRIEE Ile-de-France.

Les données issues du SRCE permettront de prendre en compte les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques et identifier les ruptures et obstacles à traiter dans le PLU.