



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par : Tamara MARTINEL
Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable
ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr
réf : SUAD/PP/TM/2024-21

Cergy-Pontoise, le 5 JAN. 2024

Le préfet du Val-d'Oise

à

Monsieur PELLETIER Patrick
Maire d'Ableiges
Hôtel de ville
Rue Gilles de Maupéou
95450 ABLEIGES

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 11 octobre 2023

Dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, vous m'avez adressé le 16 octobre 2023 le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal. Je vous communique l'avis de l'État sur ce projet qui devra être intégré au dossier versé à l'enquête publique, en application de l'article L.132-11 du code de l'urbanisme.

Je note en particulier que le projet de PLU prévoit :

- de développer et diversifier le parc de logements à hauteur de 100 logements supplémentaires d'ici 2035 via des opérations de densification dans les « dents creuses », de mutation du bâti existant (pour 75 logements) et d'extension en continuité du tissu urbain (pour 25 logements) ;
- de classer l'espace accueillant les activités économiques existantes de la Ferme de l'Oise en zone urbaine UX.

Je vous informe que j'émetts un avis favorable sur ce projet de PLU.

Dans le but d'assurer la sécurité juridique et la lisibilité de votre futur document d'urbanisme, je vous invite à apporter les modifications suivantes :

- Les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique (DUP) instaurant des périmètres de protection sur la commune et qui réglementent les activités, travaux et usages sur les terrains concernés doivent être annexés au PLU, en application des articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme. Ces arrêtés concernent le forage « Vallée Millet 1 sable » à Montgeroult déclaré d'utilité publique le 19 avril 2018 et le puits de Us déclaré d'utilité publique le 6 janvier 1984.

- Le règlement (titre I) doit mentionner les arrêtés préfectoraux délimitant dans la commune les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestres et préciser la réglementation en vigueur qui s'y applique en matière d'isolation acoustique en faisant référence à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 modifié pour les bâtiments d'habitation et aux arrêtés ministériels du 25 avril 2003 pour les établissements de santé, les hôtels et les établissements d'enseignement.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Le préfet,

Pour le Préfet,
La secrétaire générale

Laetitia CESARI-GIORDANI

Copie : Madame la secrétaire générale du département du Val-d'Oise



Avis de l'État sur le PLU arrêté d'Ableiges

Propositions d'amélioration

1/ Qualité de l'eau, zones humides et gestion du ruissellement

Eu égard à la qualité des masses d'eau (états médiocre à moyen) et dans le but d'améliorer la gestion du ruissellement et de préserver la ressource en eau et les zones humides :

- mettre à jour l'état initial de l'environnement avec les états des masses d'eau souterraines (Eocène et Craie du Vexin Français et Albien-Néocomien captif) et superficielle (bassin versant de la Viosne) inscrits dans le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 et mentionner les objectifs associés. Plus d'informations sont disponibles sur le site Internet de l'agence de l'eau Seine-Normandie : <https://geo.eau-seine-normandie.fr/>;
- au sein des zones humides avérées (classe A) matérialisées sur le plan de zonage, prévoir dans le règlement écrit que toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L. 241-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) implique la mise en œuvre du principe « éviter, réduire, compenser » (ERC), selon les modalités d'application de la séquence ERC explicitées dans le SDAGE (disposition 1.3.1) ;
- au sein des zones humides probables (classe B) identifiées dans le rapport de présentation (page 64) et dont les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs 4 et 5 font partie, prévoir dans le règlement écrit qu'en cas de projets sur ces secteurs ou les impactant, une étude de délimitation de zones humides selon les modalités définies dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié devra être effectuée pour déterminer le caractère humide ou non du secteur du projet. Dans le cas où le caractère humide du secteur serait avéré à l'issue de l'étude, le projet est soumis aux dispositions du SDAGE mentionnées ci-dessus ;
- préciser dans le règlement écrit la distance en deçà de laquelle la fertilisation est interdite aux alentours des marais ouverts ;
- préciser dans le règlement écrit une surface de seuil à partir de laquelle les coupes rases sont interdites au sein des boisements alluviaux ;
- matérialiser sur le document graphique n°6c les axes de ruissellement identifiés en annexe et à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- dans le règlement écrit, conditionner par exception les constructions d'intérêt général, les extensions de bâtiments existants dans une limite de 20m² en une seule fois ainsi que les

bâtiments agricoles de type hangar à proximité des axes de ruissellement sous réserve d'une étude démontrant que la construction ne fait pas obstacle à l'écoulement et n'est pas susceptible d'aggraver le risque en périphérie ou en aval et sous réserve de prévoir les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement ;

- dans le règlement écrit, définir dans les zones les plus sensibles au ruissellement et à l'érosion un objectif de densité minimale d'éléments fixes du paysage (pourcentage de surface en haies, bosquets ou talus placés préférentiellement dans le thalweg, au pied des versants, perpendiculairement au ruissellement) placés dans les zones où ils sont les plus efficaces, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et en référence à la disposition 2.4.2 du SDAGE.

2/ Consommation d'espace

- préciser dans le rapport de présentation (page 25) les superficies et les localisations des espaces consommés depuis 2013, en particulier concernant les espaces d'activités, en distinguant les extensions urbaines par rapport aux dents creuses qui ont été mobilisées au sein du tissu urbain et en déduire le bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ;
- compléter dans le rapport de présentation (page 69) la démonstration de la compatibilité du PLU avec le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) en vigueur en s'appuyant sur ce bilan et sur le potentiel d'extension de l'urbanisation encore disponible (2,77ha en 2013) au regard des extensions de l'urbanisation planifiées ;

3/ Zone Ap

- dans le règlement graphique, opérer un recul de la zone Ap aux alentours de la ferme de l'Oise en s'appuyant sur son extrémité Est pour un traitement harmonieux du secteur;

4/ Fonds de jardins

- repositionner les zones Nj visant les fonds de jardins et les jardins familiaux uniquement en sous-secteur de la zone naturelle, un STECAL étant inapproprié compte tenu notamment de la superficie visée (4,45 ha) ;