

Département du Val-d'Oise
Commune d'ABLEIGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2.2 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâties
Justification des choix retenus - Évaluation environnementale*



Révision du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Urbanisme, Environnement, Déplacements

IngESPACES

Version Septembre 2023

SOMMAIRE

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	6
A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS L'APPROBATION DU PLU	6
B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	10
1. LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN	10
2. LES SECTEURS NON CONSTRuits	13
3. BILAN DU POTENTIEL DE DENSIFICATION	13
II. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	14
A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU »	14
B. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	15
III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	18
A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	18
1. POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURE ET DE QUALITE	18
2. PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN	23
3. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL	25
B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	27
1. OBJECTIFS ET ENJEUX	27
2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	27
IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES	36
A. LE ZONAGE	36
B. LE REGLEMENT	40
1. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTees A LA SECTION 1	40
2. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTees A LA SECTION 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	45
3. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTees A LA SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	49
4. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTees A LA SECTION 2 : STATIONNEMENT	51
5. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTees A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	53
6. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTees A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	53
C. LES EMPLACEMENTS RESERVES	54
D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES	55
E. JUSTIFICATIONS DU DECOUPAGE DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECA) A L'INTERIEUR DE LA ZONE NATURELLE	56

V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERÉ AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES	59
A. OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT PRIS EN CONSIDERATION DANS LE CONTEXTE INTERNATIONAL ET NATIONAL	59
B. UNE REPONSE EQUILIBREE AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.	60
VI. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX	64
VII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES	69
A. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)	69
B. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE	75
C. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)	76
D. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)	77
E. LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI)	78
F. LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL (PCET) DU PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANCAIS	78
VIII. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	79
A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE	79
1. RESSOURCE EN EAU	79
2. LES RISQUES NATURELS	82
B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL	87
1. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES SITES NATURA 2000	87
2. PRISE EN COMPTE ET PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	88
2. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET LA TRAME VERTE ET BLEUE	89
C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE	92
D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE	94
1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	94
2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	94
E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE	95
1. LES VOIES DE COMMUNICATIONS ET LES DEPLACEMENTS	95
2. LES NUISANCES	96
3. L'ENERGIE	97
4. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	98
F. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	98
G. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	100

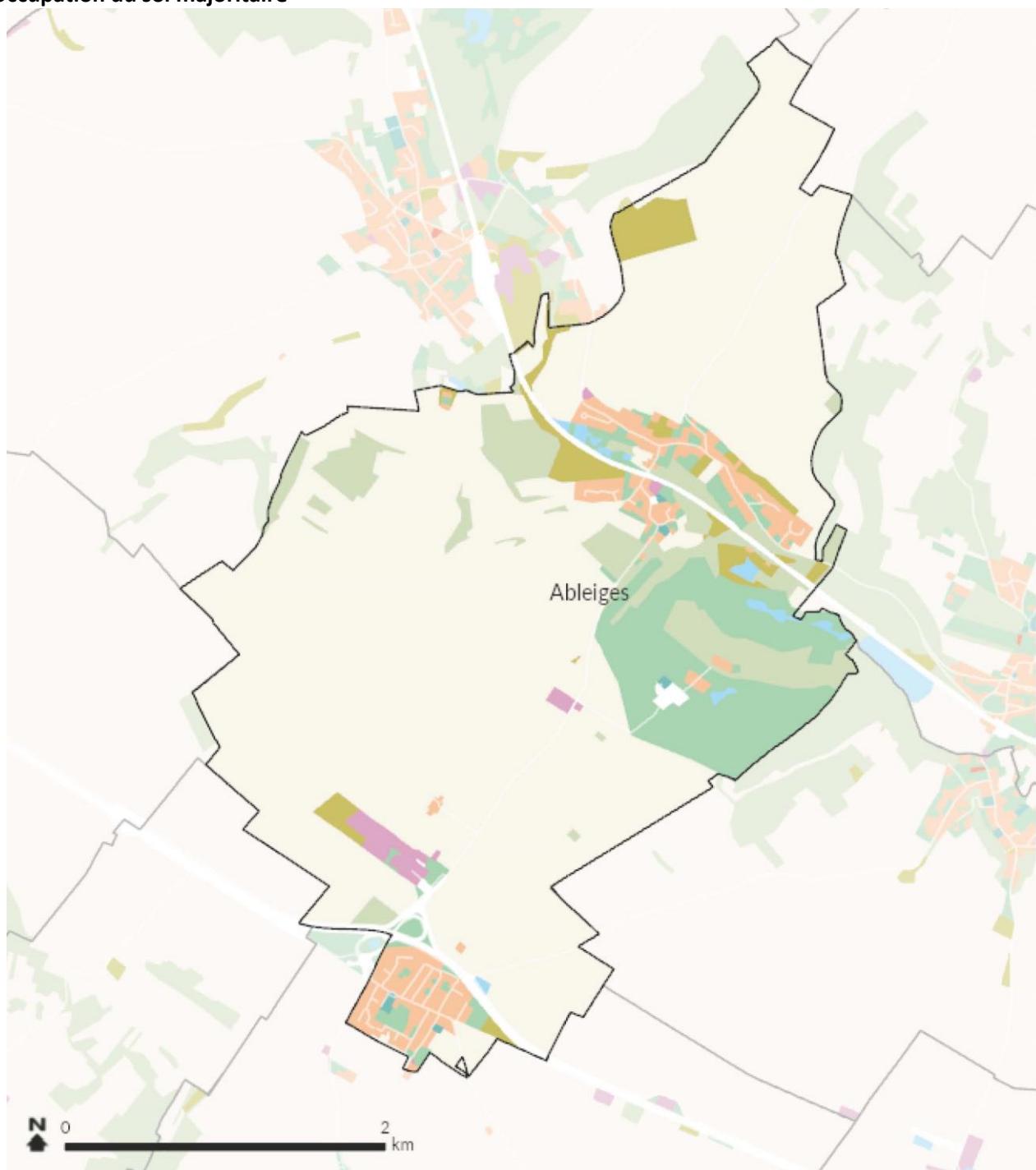
IX. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	102
X. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE	107
A. RESUME NON TECHNIQUE	107
1. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	107
2. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	120
3. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES	
120	
B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION	127
C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU	128

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS L'APPROBATION DU PLU

Depuis 2012, plusieurs transformations de l'occupation du sol de la commune d'Ableiges sont constatées. Dans l'ensemble, environ 11 hectares constitués de bois et forêts ($\approx 3\text{ha}$) et de milieux semi-naturels ($\approx 8\text{ha}$) ont évolué en espaces agricoles ($\approx 5,5\text{ ha}$), espaces ouverts artificialisés ($\approx 2\text{ ha}$), espaces d'activités ($\approx 3\text{ ha}$) et espaces d'habitat individuel ($\approx 0,5\text{ ha}$).

Occupation du sol majoritaire



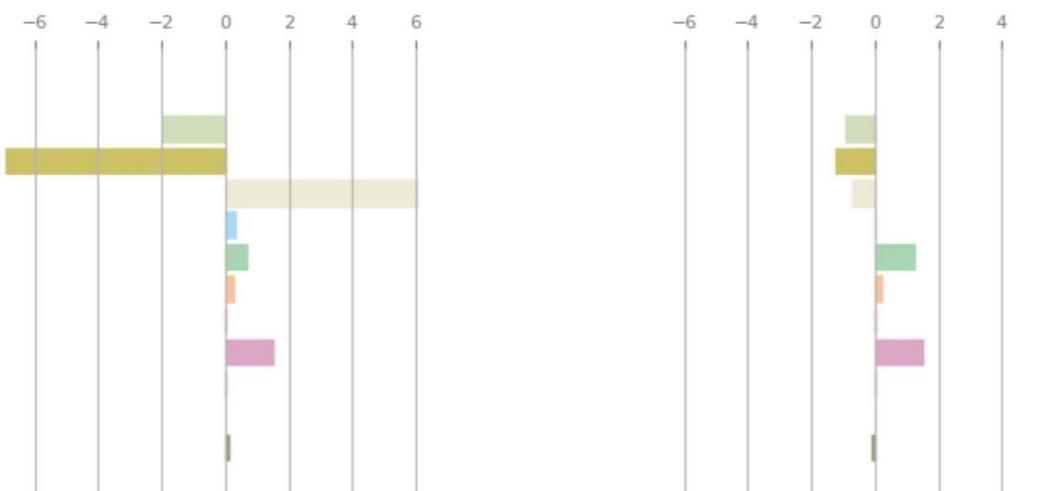
Bilan de l'occupation du sol

Type d'occupation du sol	Surfaces en hectares		
	2012	2017	2021
Bois et forêts	64.18	62.24	61.31
Milieux semi-naturels	34.41	27.48	26.26
Espaces agricoles	563.71	569.78	569.07
Eau	3.94	4.23	4.23
Total espaces naturels agricoles et forestiers	666.23	663.72	660.87
Espace ouverts artificialisés	76.71	77.37	78.63
Habitat individuel	38.0	38.25	38.46
Habitat collectif	0.0	0.0	0.0
Activités	3.76	5.26	6.74
Équipements	1.2	1.2	1.2
Transport	12.83	12.83	12.83
Carrières, décharges et chantiers	0.0	0.11	0.0
Total espaces artificialisés	132.5	135.02	137.86
Total communal	798.73	798.73	798.73

Évolutions en hectares

Évolutions 2012-2017

Évolutions 2017-2021



Source : Institut Paris Région

zoom bourg d'Ableiges



- Espace urbanisé de référence
- Potentiel de densification des secteurs non construits
- Potentiel par opération de renouvellement urbain
- Nouvelles constructions non inscrites au cadastre actuel

Hameau de la Villeneuve Saint-Martin



B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis d'Ableiges porte sur l'ensemble de l'espace urbanisé et plus particulièrement sur les espaces d'habitat.

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présents sur la commune d'Ableiges a été évaluée selon trois angles :

- Le potentiel de création de logements lié au renouvellement urbain (reconversion de bâti, réhabilitation de bâti ou démolition/reconstruction).
- Le potentiel de création de logements lié aux espaces non construits (juxtaposition de parcelles non bâties ou potentiel de division foncière).

1. Les secteurs de renouvellement urbain

Secteurs 1,2, 3 et 14 : ferme Machy



Un projet est en cours sur la ferme Machy et un permis de construire a été déposé. Trois bâtiments sont des granges agricoles qui vont faire l'objet de réhabilitation en logement et un hangar agricole est reconverti en stationnement couvert. Les 12 logements créés seront essentiellement des T2/T3.

Conclusion : potentiel de réalisation de 12 logements environ sur la ferme Machy

Secteurs 4 et 8 : ferme Guy



Potentiel de reconversion ou démolition/reconstruction des bâtiments avec la réalisation de logements collectifs de 90 m² en moyenne sur une emprise au sol en fonction des bâtiments (cf tableau ci-dessous) et une hauteur (R+combles ou R+1+combles) équivalentes à l'existant et 30 % de la surface réservée aux espaces communs.

Conclusion : potentiel de réalisation de 6 logements environ sur la ferme Guy

Secteurs 5 et 11 : ferme rue François Vaudin à la Villeneuve Saint-Martin



Potentiel de reconversion ou démolition/reconstruction des bâtiments avec la réalisation de logements collectifs de 90 m² en moyenne sur une emprise au sol en fonction des bâtiments (cf tableau ci-dessous) et une hauteur (R+combles ou R+1) équivalentes à l'existant et 30 % de la surface réservée aux espaces communs.

Conclusion : potentiel de réalisation de 7 logements environ sur la ferme

Secteurs 6, 7, 9 et 10 : bâtiments agricoles de la rue de l'Eglise à la Villeneuve Saint-Martin



Potentiel de reconversion ou démolition/reconstruction des bâtiments avec la réalisation de logements collectifs de 90 m² en moyenne sur une emprise au sol en fonction des bâtiments (cf tableau ci-dessous) et une hauteur (rez-de-chaussée, R+combles ou R+1+combles) équivalentes à l'existant et 30 % de la surface réservée aux espaces communs.

Conclusion : potentiel de réalisation de 12 logements environ

Secteurs 12 et 13 : corps de ferme rue Paul Cézanne et Rue de l'Eglise à la Villeneuve Saint-Martin

Potentiel de reconversion ou démolition/reconstruction des bâtiments avec la réalisation de logements collectifs de 90 m² en moyenne sur une emprise au sol en fonction des bâtiments (cf tableau ci-dessous) et une hauteur (rez-de-chaussée, R+combles ou R+1+combles) équivalentes à l'existant et 30 % de la surface réservée aux espaces communs.

Conclusion : potentiel de réalisation de 7 logements environ.

Bilan du potentiel par opération de renouvellement urbain

Identifiant de secteur	Emprise au sol des bâtiments	Nombre de niveaux	Estimation de la surface de plancher des bâtiments existants (m ²)	Superficie moyenne des logements (m ²)	Estimation du nombre de lgts
1	187,92	PC en cours	399	90	12
2	175,03				
3	675,45				
14	200,33				
4	284,79	2	399	90	4
5	222,73	2	312	90	3
6	494,39	2	692	90	8
7	94,07	2	132	90	1
8	114,98	2	161	90	2
9	175,38	1,5	184	90	2
10	72,00	1	50	90	1
11	338,06	1,5	355	90	4
12	366,01	2	512	90	6
13	52	1,5	55	90	1
Total					44

2. Les secteurs non construits

Nom	Superficie (m ²)	Densité	Nombre de logements
Espaces libres			
a	2755,027	12	3
b	237,472	12	1
c	1098,246	12	1
d	4209,003	12	5
e	1876	Projet en cours	5
f	4498,763	12	5
g	1774,368	12	2
h	2197,865	12	3
i	2031,922	12	2
j	2220,556	12	3
k	1127,788	12	1
Total	24027,01		31

Environ 2,4 ha sont actuellement disponibles pour permettre une densification de l'espace urbanisé existant par l'occupation d'espaces libres et de dents creuses.

En prenant pour hypothèse une densité moyenne des espaces d'habitat de 12 logements/ha par secteur, soit une densité légèrement plus élevée que celle constatée sur les espaces d'habitat actuels, l'espace urbanisé présente un potentiel de création de 31 logements.

3. Bilan du potentiel de densification

	Nombre de logements
Secteurs de renouvellement urbain	44
Secteurs non construits	31
Total	75

On estime ainsi que la commune d'Ableiges présente un potentiel de 75 logements supplémentaires par densification de l'espace urbanisé existant.

II. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

A. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement – scénario « fil de l'eau »

En l'absence de révision du PLU, l'état initial de l'environnement de la commune serait amené à évoluer « au fil de l'eau ».

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon d'une dizaine d'années, en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement constaté au cours des années passées.

Depuis l'approbation du PLU actuel en 2014, la commune d'Ableiges connaît un dynamisme démographique lié principalement à la réalisation d'une opération d'habitat au sein du bourg en 2013. Depuis cette opération, la tendance est au vieillissement de la population.

En matière économique, la commune présente une activité liée au site existant de la ferme de l'Oise et à la présence de petites activités artisanales et de services disséminés sur le bourg et à La Villeneuve-Saint-Martin.

Actuellement, la ferme de l'Oise est classée en zone agricole au PLU approuvé alors qu'il ne s'agit pas d'une activité agricole mais d'une activité commerciale et de services. Ceci pose un problème pour le fonctionnement et l'évolution de cette activité.

Les tendances constatées ces dernières années pourraient se poursuivre sans la révision du Plan Local d'Urbanisme :

- En matière d'habitat, le développement est envisageable exclusivement par optimisation des espaces urbanisés existants. Compte tenu de la difficulté, localement, à réaliser des projets au sein du tissu existant, la croissance démographique et le développement de l'habitat seront donc relativement faibles dans les années à venir si le document d'urbanisme communal n'est pas révisé afin de permettre de reclasser au cœur de La Villeneuve-Saint-Martin la zone UE dévolue aux équipements aujourd'hui en zone UG.
- En matière économique, en l'absence de révision du PLU, le fonctionnement et l'évolution de La ferme de l'Oise seront bloqués.

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement constatées, les thématiques environnementales pourraient évoluer comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
Milieu physique	Relief	Pas de changement attendu
	Géologie	Pas de changement attendu
	Eaux souterraines et superficielles	Pas de changement attendu
	Climat	Effets du réchauffement global
Environnement naturel et	Paysage et patrimoine	Pas de changement attendu

Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
paysager	Faune, flore et habitats naturels	Pas de changement attendu
	Zones humides	Pas de changement attendu
	Continuités écologiques	Pas de changement attendu
Réseaux et ressources locales	Gestion de l'eau	Pas de changement attendu
	Gestion de l'énergie	Pas de changement attendu
	Transports et déplacements	Pas de changement attendu
	Collecte et traitement des déchets	Pas de changement attendu
	Risques naturels et technologiques	Pas de changement attendu
Santé des populations	Pollutions	Pas de changement attendu
	Nuisances	Pas de changement attendu

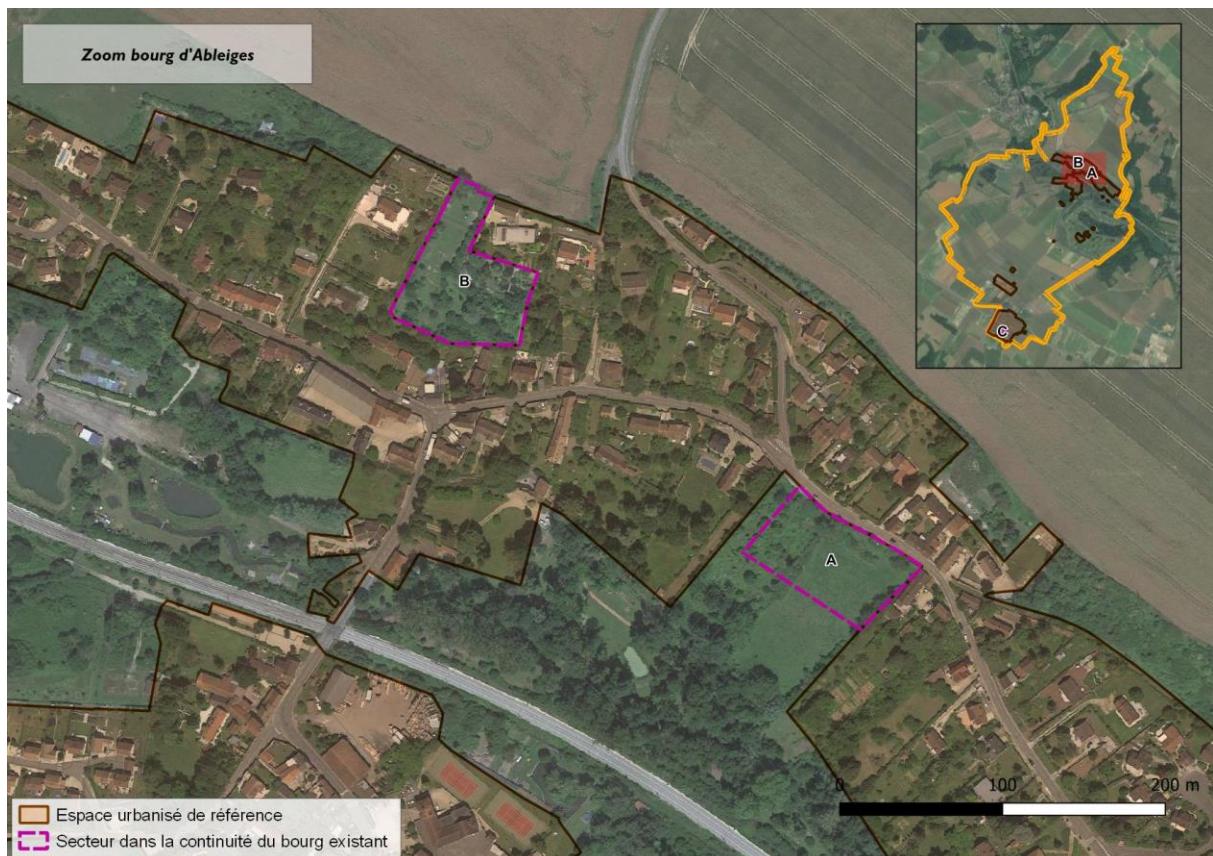
Évolution attendue de l'environnement « au fil de l'eau ».

B. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

Afin de répondre à l'objectif démographique défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (voir partie III-A Les choix retenus pour établir le PADD), il est nécessaire de réaliser 25 logements environ dans la continuité du tissu urbain existant :

- sur un secteur A du bourg (rue Jean Perrin) d'environ 0,45 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé
- sur un secteur B du bourg (à l'arrière du croisement entre les rues Louis Pasteur, Jean Perrin et du Maréchal Leclerc) d'environ 0,50 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé
- sur un secteur C au cœur du hameau de La Villeneuve Saint-Martin d'environ 0,73 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé.

Les espaces concernés par ce développement sont délimités sur les cartes ci-dessous.



Ces petits secteurs, en continuité urbaine du bourg d'Ableiges ou au cœur de La Villeneuve Saint-Martin, sont inscrits dans des « dents creuses » et entourés par l'urbanisation.

Le secteur de La Villeneuve Saint-Martin se développe sur une parcelle agricole inscrite au Registre Parcellaire Graphique mais qui n'est plus exploitée.

Compte tenu de leur localisation, ces secteurs, déjà classés en zone urbaine au PLU approuvé, ne présentent pas d'enjeux environnementaux majeurs.

III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

- Poursuivre un développement urbain mesuré et de qualité
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain,
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

1. Poursuivre un développement urbain mesuré et de qualité

a) Développer et diversifier l'habitat tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles

Le bourg d'Ableiges et le hameau de la Villeneuve Saint-Martin s'inscrivent dans un environnement diversifié, entre espace agricole, boisements et vallée de la Viosne. Il est donc important de préserver ces espaces naturels et agricoles autour du village et son caractère rural, en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et en continuité immédiate de celle-ci.

La volonté communale est de poursuivre une croissance maîtrisée de la population réengagée depuis 2008, mais inférieure à celle connue sur les dernières années, avec un objectif démographique à l'horizon 2035 d'environ 1350 habitants sur la commune soit un taux de croissance annuel moyen de 1,01%, compatible avec les orientations de la charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français en cours de révision et du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

L'atteinte de cet objectif démographique nécessite la création d'environ 100 logements à l'horizon 2035, prioritairement au sein de l'espace urbanisé existant et localement en continuité de l'urbanisation.

Cette croissance démographique envisagée se justifie par les éléments suivants :

- la volonté municipale de pérenniser les écoles, avec la réflexion qui va être menée sur la possibilité de transférer l'école du bourg au sein de l'école François Vaudin à La Villeneuve Saint-Martin, afin de créer un seul groupe scolaire à Ableiges
- assurer un fonctionnement optimal aux autres équipements et services présents sur la commune par l'apport d'une nouvelle population
- la proximité du pôle de Cergy Pontoise à 10 minutes environ et d'une desserte en transports en commun (bus vers Cergy) de bonne qualité permettant de répondre aux besoins de déplacements de nouveaux arrivants.

Estimation du point mort prospectif entre 2018 et 2035

Le point mort prospectif mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Il est pris pour hypothèse une baisse modérée des logements vacants afin de maintenir un taux de rotation du parc de logements et un maintien du nombre de résidences secondaires à l'horizon 2035.

L'évolution de la taille moyenne des ménages

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Taille des ménages	3,41	3,11	3,23	3,29	2,98	2,68	2,73	2,62

Même si l'on observe une tendance à la baisse depuis 1990, la taille des ménages reste élevée par rapport à la moyenne nationale (2,19), la commune accueillant notamment des familles avec jeunes enfants. Il est donc pris pour hypothèse une diminution très progressive avec 2,50 pers/ménage à l'horizon 2035.

Données	Source / Calcul	2018	2035	Evolution 2018-2035
Evolution du nombre de logements par catégories				
Ensemble de logements	INSEE	475		
dont résidences principales	INSEE	436		
dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)	INSEE	9	9	0
dont logements vacants	INSEE	30	24	-6
Evolution de la population				
Population	INSEE	1142		
Evolution de la taille moyenne des ménages				
Taille moyenne des ménages	Population des ménages / nombre de ménages	2,62	2,5	-0,12
Calcul du point mort prospectif				
<u>Variation résidences secondaires et logements vacants</u>	(RS+LV en 2035)-(RS+LV en 2018)			-6
<u>Desserrement des ménages</u>	(pop 2018 / taille moyenne ménage 2035) - RP en 2018			21
Point Mort prospectif				15

Ainsi, 15 logements doivent être réalisés au minimum entre 2018 et 2035 sur Ableiges afin de maintenir le niveau de population actuel. **Ces 15 logements n'apporteront pas de population supplémentaire.**

Objectif démographique, point mort et besoin en logements à l'horizon 2035

Date	2018	2035	
Population	1142	Objectif démographique	1354
		Nombre d'habitants supplémentaires à l'horizon 2035	212
		Taux d'accroissement annuel moyen entre 2018 et 2035	1,01%
		Taille des ménages à l'horizon 2035	2,50
Nombre de logements	475	Nombre de logements assurant une croissance démographique	85
		Point mort	15
		Nombre de logements programmés entre 2018 et 2035	100

L'objectif démographique d'environ 1350 habitants à l'horizon 2035 nécessite la création d'environ 100 logements dont 15 n'apporteront pas de population supplémentaire.

Afin d'atteindre cet objectif démographique d'environ 1350 habitants, il est envisagé de développer l'habitat en optimisation et densification du tissu urbain existant :

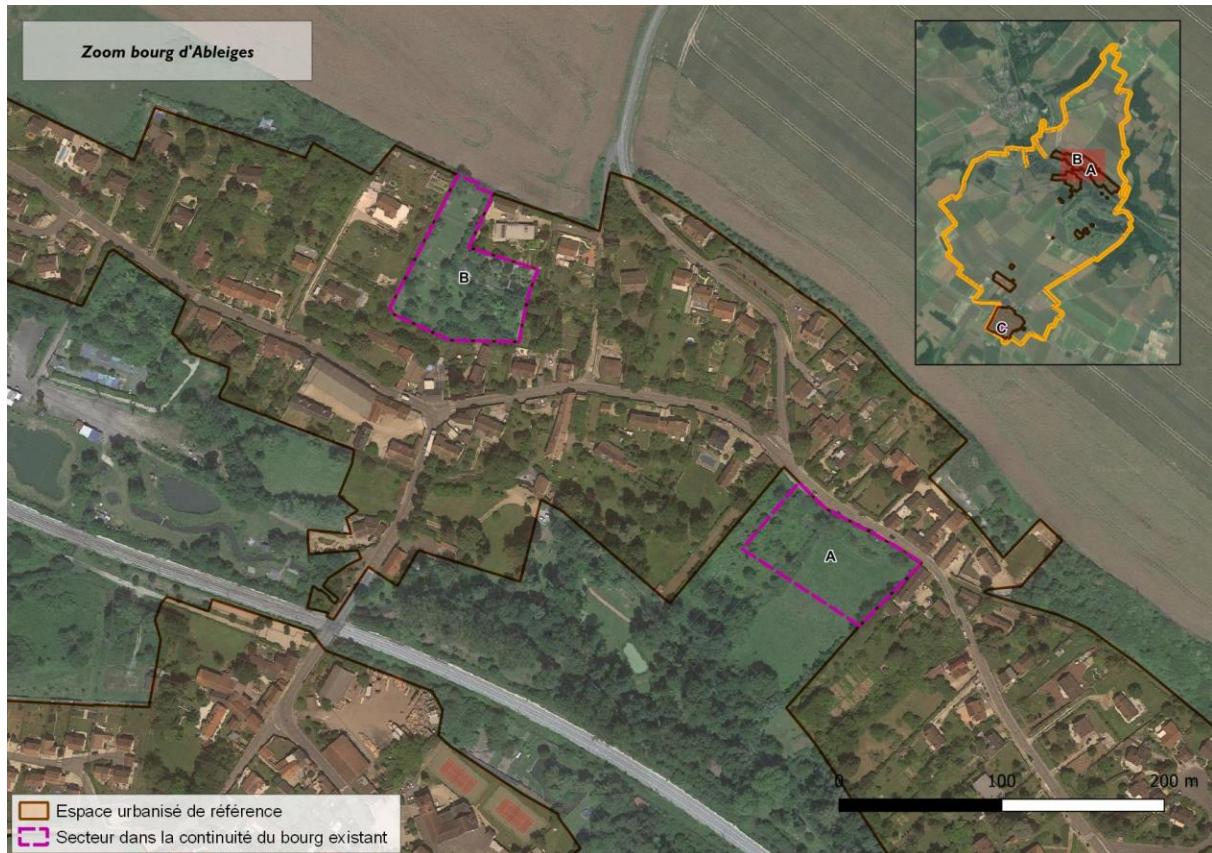
- par la réalisation de nouveaux logements sur les espaces non construits ou interstitiels du tissu urbain existant.
- par le renouvellement urbain d'espaces supportant d'anciens bâtiments agricoles (reconversion de bâti, réhabilitation de bâti ou démolition/reconstruction).

Tous ces espaces représentent un potentiel de réalisation de 75 logements environ à l'horizon 2035 (cf. chapitre I. B.) sans consommation d'espaces naturel et agricole.

Afin de répondre à l'objectif démographique, environ 25 logements devront être réalisés en continuité du tissu urbain existant :

- sur un secteur A du bourg (rue Jean Perrin) d'environ 0,45 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé
- sur un secteur B du bourg (à l'arrière du croisement entre les rues Louis Pasteur, Jean Perrin et du Maréchal Leclerc) d'environ 0,50 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé
- sur un secteur C au cœur du hameau de La Villeneuve Saint-Martin d'environ 0,73 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé.

Ces trois secteurs représentent un potentiel de 25 logements supplémentaires, en appliquant une densité de 12 logements/hectare sur les secteurs de tissu pavillonnaire diffus dans le bourg et de 20 logements/hectare pour le secteur au sein de la Villeneuve Saint-Martin, afin de rester en cohérence avec les densités prises dans l'optimisation du tissu urbain existant.



En outre, la commune souhaite à travers son PADD adapter l'offre en logements à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel. En effet, le diagnostic territorial a fait ressortir des enjeux en la matière. Il s'agit notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement en développant une offre de logements de petite et moyenne taille en locatif et en accession.

Les espaces envisagés vont permettre de répondre à ce besoin de diversification notamment :

- le renouvellement des anciens bâtiments agricoles qui permet la création de logements collectifs de tailles diversifiées, disponibles à la location,
- les espaces libres ou interstitiels ou d'extension/consolidation qui permettent d'offrir une mixité des types de logements à l'accession ou à la location.

b) Pérenniser et développer l'offre d'équipements

L'offre en équipements doit être adaptée afin de répondre aux besoins existants et à venir des habitants et notamment en matière d'équipements scolaires.

Pour l'année 2021/2022, les équipements scolaires accueillant les élèves du bourg d'Ableiges et de la Villeneuve Saint-Martin, comptent 6 classes comprenant 126 élèves.

	Etat des lieux		Scénario PLU
	2021/2022		horizon 2035
Nombre de résidence principale	436	Nombre de résidence principale supplémentaire (point mort déduit)	85
Nombre de classes occupées	6	Nombre d'élèves supplémentaires à l'horizon 2035	25
Nombre d'élèves	126	Nombre d'élèves par résidence principale	0,29
Nombre d'élèves par résidence principale	0,29	Réserve de capacité d'accueil en 2035	0
Réserve de capacité d'accueil en 2021	0	Nombre de classe à ouvrir	1

L'arrivée de nouveaux élèves induite par la construction des nouveaux logements nécessite la réflexion envisagée sur la possibilité de transférer l'école du bourg au sein de l'école François Vaudin à La Villeneuve Saint-Martin, afin de créer un seul groupe scolaire à Aleiges répondant aux besoins.

Ce transfert permettrait de transformer les bâtiments de l'école du bourg pour accueillir notamment une salle de Conseil municipal accessible aux personnes à mobilité réduite et une maison des jeunes. La navette de bus existante, entre les deux écoles, permettrait d'assurer les déplacements des élèves depuis le bourg. Cette réflexion sera menée dans une logique de rationalisation des coûts pour la commune.

La volonté municipale est par ailleurs de développer un lieu de rencontre convivial pour la population avec une dimension culturelle et en faveur des associations.

La commune souhaite poursuivre le déploiement des communications numériques sur son territoire afin de répondre aux enjeux futurs en matière de communication (développement du télétravail...) et d'offrir à la population existante et future la possibilité d'en bénéficier.

c) Conforter et développer les activités économiques

Afin de préserver et développer les activités économiques et services, il s'agira de :

- Privilégier la mixité des fonctions dans le village en pérennisant voire en développant les activités économiques de proximité,
- Pérenniser et encadrer l'espace accueillant les activités économiques de la ferme de l'Oise et la Brocante, le long de la RD28,
- Favoriser le développement d'activités d'hébergement touristique et de santé au sein du golf
- Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique et permettre son développement.

d) Promouvoir un développement urbain durable du territoire

Afin de promouvoir un développement urbain durable du territoire, il est nécessaire de trouver un équilibre entre le développement urbain envisagé par la commune, la préservation des ressources et la prise en compte des facteurs environnementaux. Pour cela, le Projet d'aménagement et de Développement Durables entend :

- Optimiser les réseaux d'énergie (architecture bioclimatique, réduction des besoins énergétiques, favoriser les énergies renouvelables...),
- Tenir compte des risques et des contraintes dans le cadre du développement urbain et notamment :
 - le risque inondation dû aux ruissellements des eaux pluviales,
 - l'aléa retrait-gonflement des argiles,
 - les remontées de nappe,
 - les alluvions tourbeuses compressibles.

2. Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

La qualité du fonctionnement urbain est un enjeu important, notamment pour les raisons suivantes :

- l'accessibilité et la traversée du bourg et du hameau de La Villeneuve Saint-Martin est un élément déterminant pour son attrait,
- la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements concourt à accroître la qualité du cadre de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement.

Améliorer la sécurité au droit de l'échangeur entre la RD 28 et la RD 14

Le projet en cours de réalisation du département du Val d'Oise vise la création d'un giratoire pour sécuriser la jonction entre le RD14 et la RD28, et aussi d'un cheminement doux afin de faciliter la circulation des piétons souhaitant se rendre à la Villeneuve Saint-Martin depuis la ferme de l'Oise.

Améliorer l'offre en stationnement

La volonté municipale est de renforcer l'offre de stationnement par la création de plusieurs poches dans le village afin de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en matière de stationnement.

Favoriser les modes de déplacements alternatifs et améliorer la connexion douce entre le bourg et La Villeneuve Saint-Martin

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun, les déplacements doux ainsi que les déplacements alternatifs afin de réduire la pollution de l'air et la consommation d'énergie fossile.

Ainsi, pérenniser les lignes de bus existantes est primordial, particulièrement dans le cadre du développement urbain de la commune. Ces lignes de bus permettent notamment un accès très aisément à la gare de Cergy-le-Haut.

Par ailleurs, afin de développer de nouvelles alternatives notamment pour les habitants et d'optimiser les déplacements automobiles, la commune souhaite pérenniser l'implantation des deux aires de covoiturage et y permettre l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques.

En outre, plusieurs orientations sont retenues pour accroître la pratique des mobilités douces :

- Aménager une liaison douce joignant La Villeneuve Saint-Martin au bourg et des liaisons douces vers les gares d'Us et de Montgeroult-Courcelles.
- Préserver les chemins et les sentes qui maillent le village. Ils permettent de se déplacer à pied au sein du village.
- Préserver les chemins de randonnée. Au-delà de la partie urbanisée d'Ableiges, les chemins de randonnée offrent des possibilités de promenades et de découverte du paysage et du patrimoine local. Ils participent à l'attractivité touristique de la commune.

Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes du bourg

Afin de préserver **l'identité patrimoniale d'Ableiges**, il convient de préserver le patrimoine bâti remarquable et les caractéristiques architecturales du bâti.

Les éléments patrimoniaux participent, à des degrés divers, à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité du bourg et méritent à ce titre d'être conservés :

- L'église St Martin,
- L'église Notre Dame de l'Assomption,
- D'anciennes fermes,
- Certaines habitations de caractère,
- Le petit patrimoine local (fontaine, croix, calvaire, source).

En outre, un certain nombre de murs remarquables en pierre de caractère confèrent à la commune une qualité esthétique et architecturale et méritent également d'être protégés.

Visibles depuis les espaces publics, tous ces éléments patrimoniaux participent, à des degrés divers, à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité d'Ableiges.

Dans ce même objectif, le PADD prévoit également :

- de préserver les vues remarquables.
- de préserver la qualité paysagère des 6 entrées de village qui concourent largement à la perception du territoire et la qualité du cadre de vie.

3. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Afin de préserver les milieux agricoles et naturels, il est envisagé un développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (espaces interstitiels et renouvellement urbain - Cf. Chapitre I.B.).

Cependant, l'objectif démographique visé nécessite d'envisager une très faible consommation d'espace en continuité du tissu urbain existant pour l'accueil d'habitat. Ainsi, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour l'accueil d'habitat est fixé à 1,7 ha environ. Parmi ces 1,7 ha de consommation d'espace, 0,73 ha correspond à de la consommation d'espace agricole au cœur du hameau de la Villeneuve Saint-Martin.

En outre, plusieurs emplacements réservés sont envisagés afin de répondre aux besoins des habitants en matière de stationnement et d'améliorer le maillage des liaisons douces sur le territoire. L'ensemble de ces emplacements réservés représente une consommation d'espace de 0,82 ha dont 0,8 ha d'espace agricole.

Ainsi, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain est fixé à 2,5 ha environ dont 1,5 ha correspond à de la consommation d'espace agricole.

Les réservoirs de biodiversité

Afin de préserver les espaces d'intérêt écologique, la municipalité s'est fixé un objectif de préservation des réservoirs de biodiversité qui sont inclus dans la mosaïque des milieux présents sur Ableiges (boisements, milieux ouverts, milieux humides, marais...).

Les continuités écologiques

Afin de préserver et conforter les continuités écologiques du territoire, plusieurs orientations ont été définies :

- préserver le corridor alluvial constitué de la Viosne et ses ripisylves qui permet de connecter, à l'échelle supra communale, les différents réservoirs de biodiversité.
- préserver et conforter la ceinture verte présente aux abords du village composée des espaces de transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel, traditionnellement composés de jardins.

Les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue

De nombreux autres éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent renforcer la trame verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles mais également au sein de l'espace urbanisé. Ainsi la commune souhaite protéger au titres des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants :

- les espaces boisés,
- les prairies,
- les pelouses et les friches calcicoles,
- les espaces verts paysagers,
- les arbres remarquables, haies et bosquets,
- les boisements alluviaux,
- les plans d'eau ou mares,
- les cours d'eau.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Objectifs et enjeux

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à

- Prendre en compte les principes du développement durable,
- Préserver et développer la trame verte et bleue du territoire communal,
- Développer et diversifier l'habitat dans le respect de l'environnement,
- Favoriser la qualité du fonctionnement urbain et les modes de déplacements alternatifs,
- Prendre en compte les nuisances.

2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

a) Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

OAP pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions

Cette OAP thématique concerne l'ensemble de la commune d'Ableiges et définit des orientations à l'échelle du quartier, comme à l'échelle de la construction, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets.

Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets, ainsi que les problématiques de santé et de confort. Enfin, un volet particulier a été rédigé sur « l'écoconstruction » afin que l'ensemble des nouveaux bâtiments édifiés sur la commune prenne en compte ce nouveau mode de construction.

Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants.

OAP Trame verte et bleue et maillage doux

L'identité du territoire d'Ableiges repose notamment sur son environnement naturel et paysager de très grande qualité avec notamment la vallée de la Viosne. Ainsi, de nombreux espaces naturels liés à la végétation et à l'eau (boisements, alignements d'arbres, haies, milieux humides, cours d'eau et plans d'eau, marais) sont présents sur le territoire et participent de la trame verte et bleue communale et du corridor écologique le long de la Viosne.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies. Elles concernent l'ensemble du territoire d'Ableiges.

En outre, il convient de renforcer le maillage doux sur le territoire communal en réalisant des liaisons douces notamment entre le village et le hameau de La Villeneuve Saint-Martin et vers les gares d'Us et de Montgeroult-Courcelles.

b) Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- Secteur « Rue Vaudin-Rue du stade »,
- Secteur « Rue Vaudin-Rue de l'Eglise-Rue Cézanne »,
- Secteur « Rue Cézanne-Rue de l'Eglise »,
- Secteur « Mairie Ableiges »,
- Secteur « Rue Albert Schweitzer-Rue Gilles de Maupéou ».

Ces espaces ont été retenus en raison de leur caractère stratégique pour le développement de l'habitat et leurs enjeux en matière d'accessibilité et/ou de paysagement.

Secteur « Rue Vaudin-Rue du stade »

Afin de favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Les bâtiments, selon le contexte, doivent faire l'objet d'une réhabilitation, d'une démolition ou peuvent être utilisés afin d'accueillir du stationnement.
- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter au sein de l'espace non construit en valorisant le front urbain sur la rue du Stade par un traitement architectural et/ou paysager et un recul des constructions de 4 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.
- L'espace libre de la cour de ferme doit être préservé de toute urbanisation.

Afin d'assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Il est nécessaire de créer une ou plusieurs voies de desserte depuis la rue du Stade. Les voies devront être aménagées selon le principe de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.
- La traversée complète du secteur avec véhicule motorisé entre la rue du stade et la rue Vaudin n'est pas permise.
- Il convient de marquer et sécuriser l'entrée du secteur pour les véhicules depuis la rue du Stade.
- Plusieurs cheminements doux (piétons, cycles) doivent être conçus afin de permettre la circulation au sein du secteur (entre la rue du Stade et la Rue Vaudin).
- Il est nécessaire de réaliser une ou plusieurs aires de stationnement paysagé à l'Est du secteur comprenant une quinzaine de places minimum de stationnement.

Afin de concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Il convient d'aménager un espace récréatif et paysagé, favorisant convivialité et échanges entre les habitants, et créant également un espace de respiration propice à la biodiversité au sein des espaces bâties.
- Il est nécessaire de réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces et constructions avoisinants.

Secteur « Rue Vaudin-Rue de l'Eglise-Rue Cézanne »

Afin de favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Le bâtiment à l'angle de la rue Vaudin et rue de l'Eglise, peut faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une reconstruction en conservant l'implantation et la volumétrie du bâti existant.
- D'autres bâtiments peuvent faire l'objet d'une démolition ou sont à réhabiliter.
- Un espace central de convivialité, récréatif et paysagé, est à créer à l'intérieur du secteur.

- Le mur en pierre le long de la rue de l'Eglise est à conserver et à consolider tout en permettant localement la création d'un accès.
- L'espace libre de la cour de ferme doit être préservé de toute urbanisation.

Afin d'assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- L'accès existant au secteur, sur la rue de l'Eglise, est à conserver.
- L'accès existant au nord du secteur, depuis la rue Vaudin, est à conserver pour les modes doux (piétons, cycles).
- Une nouvelle entrée pour les véhicules automobiles, depuis la rue de l'Eglise, est à marquer et à sécuriser.
- Le stationnement, comprenant 25 places minimum, est à réaliser par la reconversion possible d'un hangar en espace de stationnement et par la création de plusieurs petites aires de stationnement paysagé.

Afin de concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur d'habitat :

- Il est nécessaire de réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces avoisinants.
- Il convient d'aménager un espace récréatif et paysagé, favorisant convivialité et échanges entre les habitants, et créant également un espace de respiration propice à la biodiversité au sein des espaces bâties.

Secteur « Rue Cézanne-Rue de l'Eglise »

Afin de favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Un bâtiment est à préserver en l'état actuel.
- D'autres bâtiments peuvent faire l'objet de démolition ou peuvent accueillir des locaux annexes à l'habitation.
- Certains bâtiments sont à réhabiliter.
- L'espace libre de la cour de ferme doit être préservé de toute urbanisation et transformé en un espace central de convivialité, récréatif, favorisant convivialité et échanges entre les habitants.
- Le mur en pierre le long de la rue de l'Eglise et la façade arrière au secteur sont à conserver.

Afin d'assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- L'actuel accès au secteur, rue de l'Eglise, doit être conservé et sécurisé pour accueillir des modes doux (piétons, cycles) et des véhicules motorisés. Il permet l'entrée et la sortie du secteur. L'entrée dans le secteur pour les véhicules motorisés se fait depuis le Sud de la rue de l'Eglise et la sortie vers le Nord de la rue de l'Eglise.
- Une aire de stationnement paysagé est à aménager au Nord du secteur, comprenant une quinzaine de places minimum de stationnement.

Afin de concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur :

- Il convient de réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des constructions existantes au Nord. Il convient d'aménager un espace central paysagé afin d'avoir un espace de respiration propice à la biodiversité au sein des espaces bâties.

Secteur « Mairie Ableiges »

Afin de favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- L'ensemble des bâtiments peuvent faire l'objet d'une démolition.

- Le secteur peut accueillir des constructions à destination d'habitat, de commerces et d'artisanat de détail, de services, de bureaux, d'équipement (par exemple une maison des associations ou un espace culturel).
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter sur les espaces préférentiels. L'implantation du bâti doit se faire dans une logique de conservation de la continuité du front bâti ainsi que de la conservation de murs ou murets existants.
- Il convient d'accueillir une extension des terrains de sport présents au Sud-Est du secteur.

Afin d'assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Un espace de stationnement public est à aménager en limite de la place de la Mairie afin de pouvoir étendre le parking actuel et de desservir ainsi les équipements existants et les équipements et activités futurs.
- L'accès existant au secteur depuis la rue Gilles de Maupéou est à marquer et à sécuriser. De plus, il est nécessaire de conserver des espaces libres de construction de part et d'autre de l'accès pour un traitement en espace paysager et/ou pour permettre l'élargissement du carrefour.
- Une liaison douce est à réaliser entre la Place de la Mairie et le secteur afin de faciliter la mobilité douce.

Afin de concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Il convient d'aménager un espace central paysager, favorisant convivialité et échanges entre les habitants, et créant également un espace de respiration propice à la biodiversité au sein des espaces bâtis. De plus, celui-ci doit permettre l'accès aux différents espaces du secteur et au parc de stationnement.
- Afin de préserver la continuité écologique en lien avec la Viosne, une insertion paysagère de qualité entre la zone urbaine et la zone naturelle est à réaliser.
- Sur l'ensemble du secteur, il convient de concilier la biodiversité avec le développement urbain et de privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune.

Secteur « Rue Albert Schweitzer-Rue Gilles de Maupéou »

Afin de favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Un bâtiment est à préserver en l'état actuel.
- Des bâtiments peuvent faire l'objet de démolition ou peuvent accueillir des locaux annexes à l'habitation.
- D'autres bâtiments sont à réhabiliter.
- L'espace libre de la cour de ferme doit être préservé de toute urbanisation.

Afin d'assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- L'accès existant au secteur, sur la rue Albert Schweitzer, est à conserver. Cette entrée doit être marqué et sécurisé.
- Le stationnement est à réaliser par la reconversion possible du hangar en espace de stationnement et par la création d'une petite aire de stationnement paysagé.

Afin de concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Il convient d'aménager un espace central paysager, favorisant convivialité et échanges entre les habitants, et créant également un espace de respiration propice à la biodiversité au sein des espaces bâtis.
- Sur l'ensemble du secteur, il convient de concilier la biodiversité avec le développement urbain et de privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune.

Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat

Secteurs	Densité à respecter	Diversification de l'habitat à respecter
« Rue Vaudin-Rue du stade »	<p>Les bâtiments à réhabiliter sont à vocation principale d'habitat mais peuvent néanmoins accueillir une mixité fonctionnelle (artisanat et commerce de détail, bureaux, services) compatibles avec l'habitat.</p> <p>Les bâtiments existants accueilleront environ 7 logements.</p> <p>Sur l'espace non construit, environ 20 logements par hectare (soit environ 14 logements).</p>	<p>Prévoir des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements doivent être de type T1 et T2).</p> <p>Un tiers des logements sera en locatif et pas plus du tiers des logements réalisés auront une taille supérieure au T3.</p>
« Rue Vaudin-Rue de l'Eglise-Rue Cézanne »	<p>Les bâtiments à réhabiliter sont à vocation principale d'habitat mais peuvent néanmoins accueillir une mixité fonctionnelle (artisanat et commerce de détail, bureaux, services) compatibles avec l'habitat.</p> <p>Les bâtiments existants accueilleront environ 12 logements.</p>	<p>Prévoir des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements doivent être de type T1 et T2).</p>
« Rue Cézanne-Rue de l'Eglise »	<p>Les bâtiments à réhabiliter sont à vocation principale d'habitat mais peuvent néanmoins accueillir une mixité fonctionnelle (artisanat et commerce de détail, bureaux, services) compatibles avec l'habitat.</p> <p>Les bâtiments existants accueilleront environ 7 logements.</p>	<p>Prévoir des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements doivent être de type T1 et T2).</p>
« Mairie Ableiges »	<p>Sur l'espace, environ 12 logements par hectare (soit environ 5 logements).</p> <p>L'espace peut accueillir une mixité fonctionnelle (artisanat et commerce de détail, bureaux, services, équipements) compatibles avec l'habitat.</p>	

« Rue Albert Schweitzer-Rue Gilles de Maupéou »	<p>Les bâtiments à réhabiliter sont à vocation principale d'habitat mais peuvent néanmoins accueillir une mixité fonctionnelle (artisanat et commerce de détail, bureaux, services) compatibles avec l'habitat.</p> <p>Les bâtiments existants accueilleront environ 6 logements.</p>	<p>Prévoir des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements doivent être de type T1 et T2).</p>
--	---	--

Les densités imposées au travers des OAP ont été prises sur la base de la configuration des secteurs, leur contexte urbain et leur localisation.

L'ensemble des espaces non bâties doivent respecter une densité comprise entre 12 logements/ha et 20 logements/ha permettant d'optimiser le tissu urbain existant tout en conservant le cadre de vie et la morphologie urbaine du village d'Ableiges.

Les secteurs de reconversion du bâti (bâtiments à réhabiliter) doivent conserver les volumes bâties existants afin d'assurer leur insertion dans le tissu urbain d'Ableiges tout en permettant de conserver l'identité patrimoniale et rurale du territoire.

Ces secteurs de reconversion susceptibles d'accueillir des logements collectifs doivent permettre l'accueil de logements de tailles diversifiées (entre 10% et 20% des logements doivent être de type T1 et T2) afin d'opérer une diversification du parc immobilier (accueil des jeunes couples, des personnes âgées...).

Plan de zonage approuvé en 2014

Prescriptions linéaires

- Chemins (Patrimoine protégé au titre de l'article L123.1-5-7 du code de l'urbanisme)
- - - Marge d'isolement
- Mur ancien (Patrimoine protégé au titre de l'article L123.1-5-7 du code de l'urbanisme)

Prescriptions ponctuelles

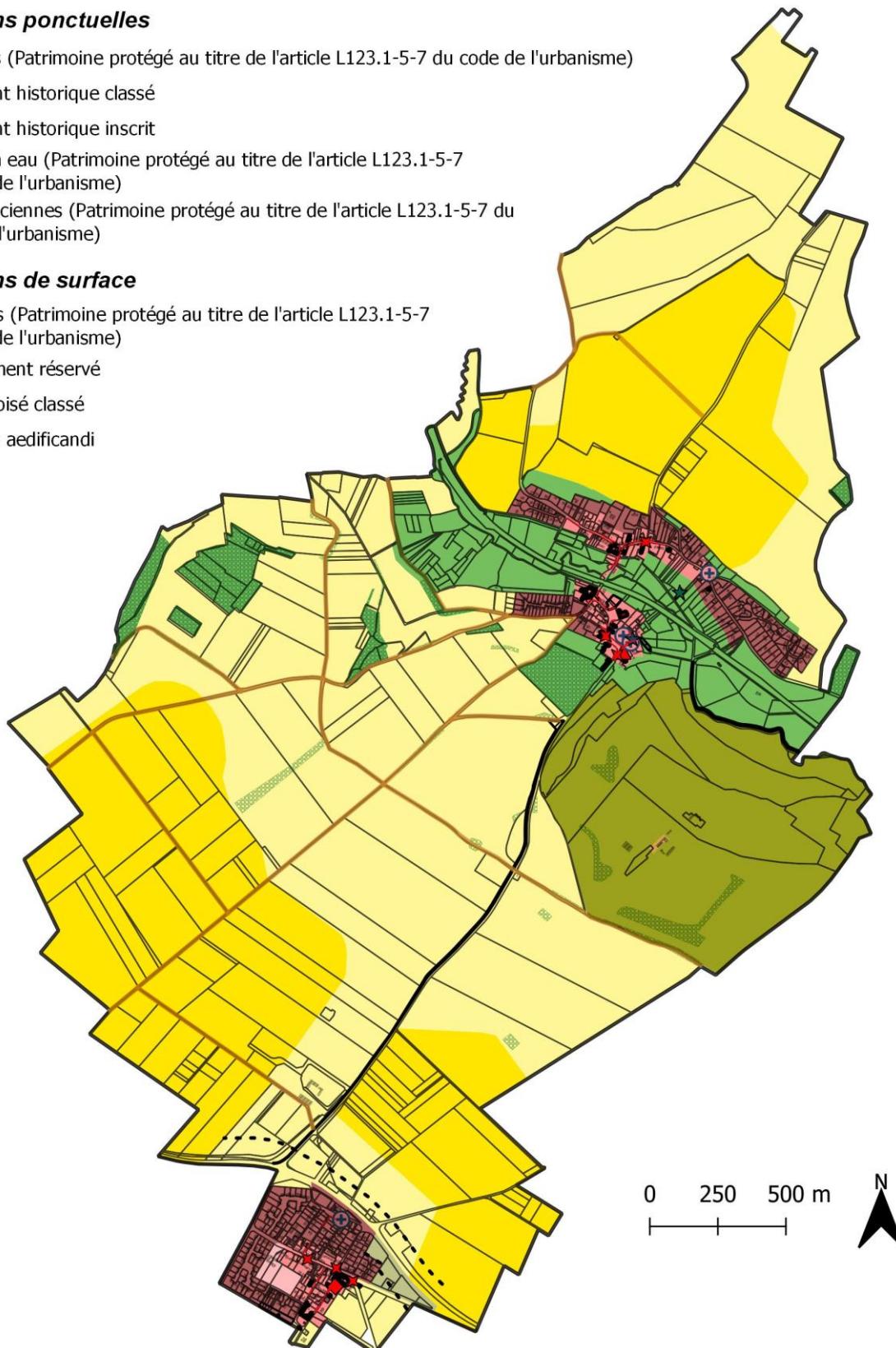
- ★ Fontaines (Patrimoine protégé au titre de l'article L123.1-5-7 du code de l'urbanisme)
- ▲ Monument historique classé
- ◆ Monument historique inscrit
- ⊕ Pompes à eau (Patrimoine protégé au titre de l'article L123.1-5-7 du code de l'urbanisme)
- ✖ Portes anciennes (Patrimoine protégé au titre de l'article L123.1-5-7 du code de l'urbanisme)

Prescriptions de surface

- Bâtiments (Patrimoine protégé au titre de l'article L123.1-5-7 du code de l'urbanisme)
- ▨ Emplacement réservé
- ▨ Espace boisé classé
- Zone non aedificandi

Zones

- | | |
|--|----|
| | A |
| | Ap |
| | N |
| | Ne |
| | Ng |
| | Ns |
| | UA |
| | UE |
| | UH |



Plan de zonage du projet de PLU

Prescriptions

- Emplacement réservé
- Zone non aedificandi
- Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Enveloppe d'alerte de zone humide de classe A (DRIEAT)
- Marge de recul des constructions au titre de l'article L.111-6 du CU

Éléments à protéger au titre de l'article L. 113-1 du CU

- Espace boisé classé (L113-1 du CU)

Éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU

- Mare, plan d'eau
- Cours d'eau et berge

Éléments à conserver au titre de l'article L.151-38 du CU

- Chemin et liaison douce

Zone urbaine

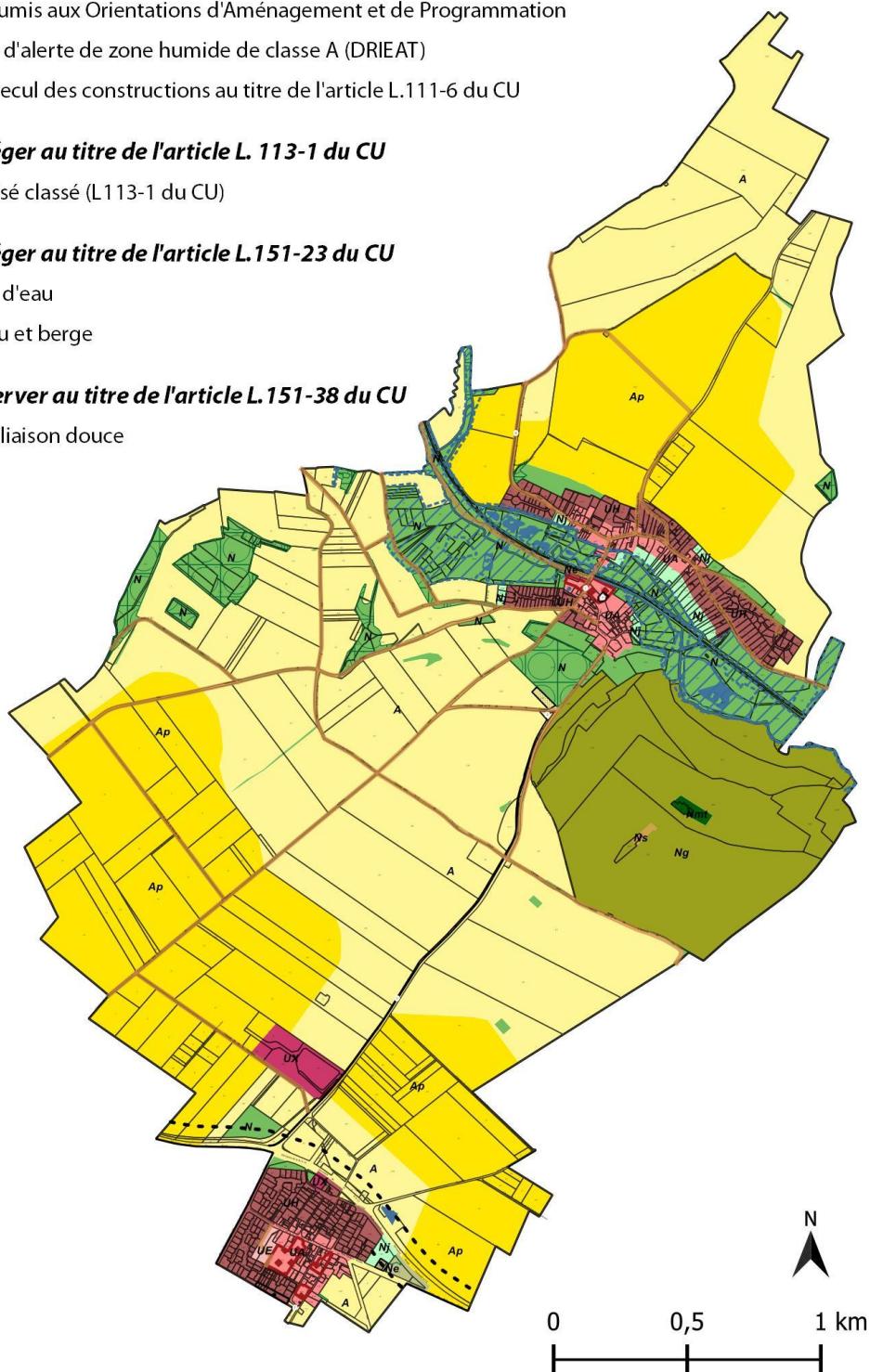
- UA
- UE
- UH
- UX

Zone agricole

- A
- Ap

Zone naturelle

- N
- Ne
- Ng
- Ns
- Nj
- Nmt



Éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

 Vue remarquable

 Mur ancien remarquable

 Patrimoine bâti remarquable

 Fontaine

 Monument historique classé

 Monument historique inscrit

 Pompe à eau

 Porte ancienne

Éléments à protéger au titre des articles L.113-1 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

 Espace vert paysager (L151-23 du CU)

Trame bocagère (L.151-23 du CU)

 Arbre remarquable

 Haie

 Bosquet

Trame humide (L.151-23 du CU)

 Cours d'eau et berge

 Mare, plan d'eau

 Marais ouvert

 Boisements alluviaux (aulnaies-frênaies)

 Peupleraie

Trame priairiale (L.151-23 du CU)

 Prairie

Trame calcicole (L.151-23 du CU)

 Pelouse et friche calcicole

Trame boisée

 Espace boisé classé (L113-1 du CU)

 Espace boisé protégé (L151-23 du CU)



IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

A. LE ZONAGE

Les cartes ci-avant montrent le plan de zonage du PLU approuvé en 2014 et le plan de zonage du présent PLU sur l'ensemble du territoire. Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

➤ ZONE UA

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux parties anciennes à caractère central d'habitat, de commerces et de services des centres bourgs historiques du bourg d'Ableiges et du hameau de La Villeneuve-Saint-Martin. Cette zone comprend un habitat souvent mitoyen et implanté à l'alignement.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014 :

- Légère extension de la zone UA prise sur la zone UE, dans la mesure où cet espace central de La Villeneuve Saint-Martin n'a plus vocation à accueillir des équipements collectifs.
- Réduction de la zone UA au profit du secteur Nj, rue Louis Pasteur afin de limiter l'étalement urbain.

➤ ZONE UE

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux espaces affectés aux équipements collectifs du hameau de la Villeneuve Saint-Martin.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014 :

- Réduction de la zone UE au profit de la zone UA, dans la mesure où cet espace central de La Villeneuve Saint-Martin n'a plus vocation à accueillir des équipements collectifs.

➤ ZONE UH

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux extensions pavillonnaires du bourg d'Ableiges et du hameau de La Villeneuve-Saint-Martin qui se sont progressivement développées autour du tissu ancien, soit par des opérations d'aménagement d'ensemble soit au coup par coup.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014 :

- Réduction de la zone UH au profit de la zone UX afin d'identifier clairement le petit espace d'activités économiques existant à La Villeneuve Saint-Martin.

➤ ZONE UX

Affectation au PLU

Cette zone créée dans le présent PLU correspond aux activités économiques existantes sur le territoire communal.

Elle couvre ainsi l'espace accueillant les activités économiques existantes (artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) de la Ferme de l'Oise et de la Brocante, situé entre le bourg d'Ableiges et le hameau de La Villeneuve Saint-Martin le long de la RD 28. Le reclassement en zone UX de cet espace classé au PLU approuvé en 2014 en zone agricole A, permet de donner un statut réglementaire à ces activités existantes en leur permettant une évolution encadrée par le règlement du PLU.

La zone UX couvre également le petit espace d'activités économiques existant à La Villeneuve Saint-Martin. Le reclassement en zone UX de cet espace classé au PLU approuvé en 2014 en zone UH, permet de lui assurer une évolution encadrée par le règlement du PLU.

➤ ZONE A

Affectation au PLU

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un secteur Ap pour sa forte sensibilité paysagère sur lequel la quasi-totalité des constructions sont interdites à l'exception des serres et des abris pour animaux.

En effet, ce secteur Ap, défini lors de la réalisation du PLU approuvé en 2014, comprend une partie d'axes de ruissellement et des secteurs agricoles ouverts aux nombreuses vues sur le grand paysage (cf. vues remarquables identifiées sur le plan de zonage et au sein du PADD).

Le plateau qui surplombe le bourg d'Ableiges au Nord, de même que celui ouvert, au Sud, sur de vastes étendues de cultures céréalières, depuis la RD14 en direction du village d'Ableiges « enfoui » dans la vallée de la Viosne, présentent de fortes sensibilités à l'implantation de bâtiments agricoles et justifient des restrictions paysagères plus importantes. L'enjeu de préservation de tels paysage doit se faire par l'encouragement de l'activité agricole et par une protection accrue en privilégiant l'implantation des bâtiments agricoles en continuité du bâti existant et à proximité immédiate du bourg.

Le caractère quasiment inconstructible de ce secteur permet ainsi de maintenir ces larges vues paysagères et de ne pas porter préjudice au paysage.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014 :

- Reclassement en zone UX de l'espace classé au PLU approuvé en 2014 en zone agricole A, accueillant les activités économiques existantes (artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) de la Ferme de l'Oise et de la Brocante, situé entre le bourg d'Ableiges et le hameau de La Villeneuve Saint-Martin le long de la RD 28.
- Reclassement en zone N de boisements localisés.

➤ ZONE N

Affectation au PLU

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014 :

- Reclassement en zone N de boisements localisés en zone agricole A au PLU approuvé en 2014, afin de préserver ces espaces d'intérêt écologique et paysager.
- Délimitation du secteur Nj sur les fonds de jardin de propriétés bâties, constituant une transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel strict.
- Délimitation du secteur Nj à La Villeneuve Saint-Martin afin d'accueillir des jardins familiaux.
- Classement en secteur Ne de l'espace accueillant des équipements existant (terrains de pétanque, aire de covoitage) au sein du bourg d'Ableiges.
- Délimitation d'un secteur Nmt au sein du golf d'Ableiges permettant l'accueil d'un espace de santé (maison médicalisée pouvant possiblement accueillir des malades d'Alzheimer, crèche dédiée notamment au personnel du site, hébergements notamment destinés aux visiteurs de la maison médicalisée et quelques activités de loisirs).

BILAN DE LA SURFACE DES ZONES

Type de zone	Surface dans le PLU approuvé en 2014 (ha)	Surface au présent PLU (ha)	Différence de surface entre le zonage approuvé en 2014 et le zonage de la révision du PLU en 2023
Zone urbaine (U)	14,199 ha (UA) 1,573 ha (UE) 29,131 ha (UH) TOTAL : 44,903 ha	15,203 ha(UA) 0,782 ha (UE) 29,338 ha (UH) 4,934 ha (UX) TOTAL : 50,257 ha	+ 5,354 ha
Zone agricole (A)	354,223 ha (A) 239,994 ha (Ap) TOTAL : 594,217 ha	343,707 ha (A) 239,051 ha (Ap) TOTAL : 582,758 ha	- 11,459 ha
Zone naturelle (N)	70,922 ha (N) 2,505 ha (Ne) 84,492 ha (Ng) 0,020 ha (Ns) TOTAL : 157,939 ha	75,636 ha (N) 1,191 ha (Ne) 83,496 ha (Ng) 0,259 ha(Ns) 4,461 ha (Nj) 0,738 ha(Nmt) TOTAL : 165,781 ha	+ 7,842 ha
TOTAL	797,059 ha	798,796	+ 1,737 ha

Au regard des tableaux, il ressort que :

- La surface de la zone urbaine a augmenté entre le PLU approuvé en 2014 et le PLU projeté notamment par la réduction de la zone A au profit de la zone urbaine UX.
- La zone naturelle a été localement étendue au détriment de la zone agricole afin de préserver l'ensemble des espaces présentant un intérêt en matière de paysage et de biodiversité.
- Le périmètre communal a évolué, intégrant de nouveaux espaces au territoire d'Ableiges.

B. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé 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.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités
- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions
- Stationnement

Section 3- équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Les chapitres suivants exposent synthétiquement les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

1. Justifications des règles édictées à la section 1

a) Les zones à vocation dominante d'habitat : UA et UH

Sont interdits :

	UA	UH
Exploitation forestière	X	X
Exploitation agricole		X
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Commerces de gros	X	X
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur	X	X
L'ouverture et l'exploitation des carrières	X	X
Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre	X	X
L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs	X	X

Dans les zones UA et UH, les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,

En outre, en zone UA :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage,
- Dans les secteurs 1, 2, 3, 4 et 5 identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP.

Enfin en matière de mixité sociale, en zones UA et UH, les opérations de construction de cinq logements et plus comprennent au minimum 20% de logements sociaux.

Objectifs et justifications

Maintenir ou permettre la mixité des fonctions dans les zones à vocation dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

Garantir une densification raisonnée de l'espace urbanisé, au sein des secteurs à OAP, dans le respect du tissu existant.

Encadrer l'urbanisation des secteurs à OAP pour garantir une insertion urbaine, architecturale et paysagère des futures habitations.

En matière de mixité sociale, garantir au sein des zones UA et UH une diversification du parc immobilier en imposant lors de programme d'au moins cinq logements la création de logements sociaux.

b) La zone d'équipements collectifs : UE

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2,
- Les constructions à destination de commerces et activités de service,
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,

- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination de logement, de bureau, à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement (direction, administration, surveillance, gardiennage, sécurité) des constructions et occupations admises sur la zone,
- Les constructions à destination d'hébergement, à condition qu'elles soient destinées à des résidences ou foyers avec service,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Objectifs et justifications

Maintenir l'occupation actuelle de la zone en équipements collectifs.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

c) La zone d'activités économiques : UX

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'hôtel et d'autres hébergements touristiques,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges à l'air libre.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone,
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de l'emprise au sol existante,

- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Objectifs et justifications

Assurer la pérennité et l'évolution des activités économiques existantes en s'assurant qu'elles restent commerciales de détail et de services.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

d) La zone agricole : A

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion du secteur Ap, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation et implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux existants, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées
- La diversification de l'activité agricole
- Les installations de méthanisation à condition qu'elles soient situées à plus de 1000 mètres des habitations.

En secteur Ap, sont autorisés :

- Les abris pour animaux dans la limite d'un abri de 40 m² maximum d'emprise au sol par tranche entamée de 5000 m² de superficie de terrain
- Les serres dans la limite de 5 m de hauteur
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain.

Objectifs et justifications

Dans l'ensemble de la zone A, assurer la pérennisation des activités agricoles.

Hormis en secteur Ap, permettre :

- les constructions et installation agricole afin de pérenniser voire développer l'activité agricole sur la commune
- la diversification des activités agricoles existantes

Le territoire d'Ableiges constitue un espace de grande qualité paysagère offrant des perspectives visuelles sur le village et depuis le village. Cela lui confère une grande sensibilité visuelle sur sa plus grande partie et une faible capacité d'intégration de nouveaux équipements agricoles qui de ce fait ne sont autorisés qu'en dehors du secteur Ap.

e) La zone naturelle : N

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N incluant les secteurs Ne, Ng, Nj, Nmt et Ns, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Dans l'ensemble de la zone N, hormis en secteurs Ne, Ng, Nj, Nmt et Ns, sont autorisés :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation, sans extension
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante
- La création de piscines non couvertes de manière fixe, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation. La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de la construction existante.

En outre, dans le secteur Ng sont autorisés :

- Les installations à condition qu'elles soient nécessaires à la pratique du golf.
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, sans extension.

En outre, dans le secteur Nj sont autorisés :

- Les abris de jardin.

En outre, dans le secteur Nmt sont autorisées :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la création d'une maison médicalisée, d'une crèche dédiée notamment au personnel du site, d'hébergements notamment destinés aux visiteurs de la maison médicalisée et de quelques activités de loisirs.

En outre, dans le secteur Ns sont autorisées :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la création d'un hôtel.

Objectifs et justifications

Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité mais en permettant l'évolution limitée (annexes) des constructions existantes à destination d'habitat.

Permettre les constructions localisées sur des secteurs spécifiques à l'intérieur du golf afin de permettre une diversification de cette activité vers de l'hébergement hôtelier et un espace de santé.

2. Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions

Synthèse des prescriptions concernant l'emprise au sol des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	Hormis dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Dans chacun des secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter la densité de logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).
UE	-
UH	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
UX	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.
A	-
N	Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 10 m ² par unité foncière. Dans le secteur Nmt, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie du secteur. Dans le secteur Ns, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du secteur.

Objectifs et justifications – Emprise au sol

Dans les zones UA, UH et UX, les prescriptions permettent d'assurer une densification des espaces à urbaniser en cohérence avec les espaces urbanisés existants.

Dans le secteur Nj de la zone naturelle, permettre les abris de jardin tout en limitant leur ampleur afin de favoriser leur insertion paysagère.

Dans les secteurs Nmt et Ns, permettre la réalisation de la diversification de l'activité du golf vers de l'hébergement hôtelier et un espace de santé.

Synthèse des prescriptions concernant la hauteur des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
UE	-
UH	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
UX	7 m maximum
A	<u>Ensemble de la zone A, hormis en secteur Ap : Habitation</u> , 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. <u>Ensemble de la zone A, hormis en secteur Ap : Bâtiments d'exploitation agricole</u> , hormis les silos : 10 m au faîte. <u>Secteur Ap : Serres</u> : 5 m au faîte ou à l'acrotère. <u>Ensemble de la zone A</u> Abris pour animaux : 3,50 m au faîte ou à l'acrotère.
N	Habitation : aucune surélévation Secteur Nj : la hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 m. Secteur Ns et Nmt : 12 m au faîte et 9 m à l'acrotère

Objectifs et justifications concernant les hauteurs

En zones UA et UH : maintenir les hauteurs existantes en limitant l'impact visuel de constructions potentielles en toiture terrasse dans les zones d'habitat existantes.

En zone UX, permettre le développement de l'activité économique existante en limitant l'impact visuel de constructions.

En zone A :

- Maîtriser la hauteur pour les habitations afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.
- Permettre une hauteur suffisante des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.
- Limiter la hauteur des constructions autorisées en secteur Ap afin de favoriser leur insertion paysagère.

En zone N : limiter les hauteurs afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions.

En secteurs Ns et Nmt : les hauteurs autorisées sont liées à des projets ponctuels et très localisés, dans un espace isolé, sans impact visuel important.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où il s'agit de constructions ponctuelles et singulières, qui marquent le tissu urbain ou qui nécessitent des prescriptions particulières dues aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par rapport aux voies :

Zones	Principales prescriptions
UA	Hormis dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, soit à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, • soit en recul de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, à condition que la continuité visuelle de l'alignement ou de la limite d'emprise soit assurée par une clôture
UE	-
UH	Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
UX	Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
A	Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à 75 m minimum de l'axe de la RD 14. Les autres constructions doivent respecter un recul d'au moins 20 mètres de l'alignement de la RD 14. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 20 mètres de l'alignement des autres routes départementales et de la chaussée Jules César et d'au moins 6 mètres de l'alignement des autres voies.
N	Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 20 mètres de l'alignement des routes départementales et de la chaussée Jules César et d'au moins 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies :

En zones UA et UH, maintenir la morphologie urbaine existante en laissant une plus grande souplesse d'implantation pour la réalisation des nouveaux espaces d'habitat dans les secteurs soumis à OAP.

En zone UX, un recul est imposé afin d'assurer une sécurité optimale, notamment vis-à-vis de la RD 28.

En zone A et N, un recul est imposé par rapport aux voies afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par aux limites séparatives :

Zones	Principales prescriptions
UA	<ul style="list-style-type: none"> - Sur au moins une limite séparative latérale, - Sur l'autre limite latérale, elles peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait (en limite séparative de fond, le retrait doit être respecté) au moins égal à 3 m.
UE	-
UH	<ul style="list-style-type: none"> - Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales - En respectant un retrait minimum de 3 m
UX	<ul style="list-style-type: none"> - En respectant un retrait minimum de 5 m
A	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec les zones urbaines. Cette marge de recullement est au moins égale à la hauteur au faîte ou à l'acrotère de la construction faisant face à la limite séparative avec un minimum de 6 mètres.
N	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec les zones urbaines. Cette marge de recullement est au moins égale à la hauteur au faîte ou à l'acrotère de la construction faisant face à la limite séparative avec un minimum de 6 mètres.

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des zones, respecter le mode d'implantation actuel des constructions.

Dans l'ensemble des zones, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, permettre alors un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

En zones A et N, un recul est imposé par rapport aux limites séparatives afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions et d'éviter d'éventuelles nuisances vis-à-vis de l'habitat proche.

Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli.

3. Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Dans les zones UA et UH, il s'agit de :

- créer une cohérence architecturale et urbaine entre les constructions existantes et futures à vocation d'habitat.
- maintenir les qualités architecturales des constructions anciennes existantes.

Dans la zone A, le règlement laisse de la souplesse pour l'édification des constructions agricole tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

En zone A et N, assurer la réalisation de clôtures aussi discrètes et naturelles que possible afin de maintenir la qualité des paysages existants.

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- respecter l'architecture existante.
- intégrer des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favorise la qualité urbaine notamment par l'encadrement de la mise en œuvre des clôtures sur rue.
- favoriser la biodiversité en permettant les déplacements de la petite faune notamment par la création d'ouverture pour le passage de la faune dans les clôtures en limite séparative et en contact avec les zones A et N.

Objectifs et justifications concernant la qualité environnementale

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.
- Limiter l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

b) Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Synthèse des prescriptions concernant les surfaces éco-aménageables :

Zones	Principales prescriptions
UA	A minima 40 %
UE	Pas de ratio
UH	A minima 40 %
UX	A minima 15 %
A	Pas de ratio
N	Pas de ratio

Objectifs et justifications concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Dans les zones UA, UH et UX des ratios concernant les surfaces éco-aménageables ont été établis afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie. Ces ratios ont été établis en cohérence avec les morphologies urbaines existantes dans chacune des zones et la nécessité de densification urbaine.

Dans les zones UA, UE, UH, et UX, les espaces en surface dédiés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 100 m² permettant ainsi de favoriser la biodiversité et de réduire les effets d'îlot de chaleur en milieu urbain.

Dans la zone A, le règlement favorise l'insertion paysagère des constructions et installations agricoles en imposant une trame végétale arborée et arbustive avec des essences locales aux abords des bâtiments.

Dans la zone N, le règlement a pour vocation de maintenir la biodiversité dans les espaces naturels.

Ainsi, par ces différentes prescriptions, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.
- Cela permet aussi de limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d'eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

4. Justifications des règles édictées à la section 2 : stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions :

Destination	Principales prescriptions
Habitation	<u>Dans les zones urbaines :</u> 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher, dans la limite de 3 places par logement. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements, un minimum supplémentaire de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence. Au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.
Bureaux	1 place de stationnement par tranche entière de 55 m ² de surface de plancher.
Commerce de détail et/ou artisanat de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m ² dans la construction.
Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> - au moins 1 place de stationnement par chambre. - 1 aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.
Restauration	au moins 1 place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	en fonction des besoins

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions à destination d'habitation, d'hébergement (hôtelier, touristique ou étudiant) et de restauration, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour les constructions à destination d'activités économiques (artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle), les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des espaces d'activités. En outre, afin de favoriser l'installation des établissements de petites superficies en zones UA et UH, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des principes en matière d'électrification des parcs de stationnement.

Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustre...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède à minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.
Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules non motorisés

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

5. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les voies publiques ou privées

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

6. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les réseaux

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

C. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU définit 6 emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leur destination, leur bénéficiaire et leur surface figurent dans le tableau ci-dessous.

Emplacement réservé	Surface m²	Bénéficiaire	Destination
ER A	2073	Commune	Création d'un parc de stationnement
ER B	1140	Commune	Création d'un cheminement le long de la RD 28
ER C	125	Commune	Aménagement de carrefour
ER D	1184	Commune	Création d'un parc de stationnement pour le cimetière
ER E	151	Commune	Agrandissement de parking
ER F	5809	Commune	Création d'un cheminement le long de la RD28 reliant le bourg au hameau

Les emplacements réservés A, D et E ont pour objectif de répondre aux besoins des habitants en matière de stationnement en permettant l'extension ou la création de poches de stationnement au sein du tissu urbain ou à côté du cimetière.

L'emplacement réservé C a pour objectif d'améliorer le fonctionnement urbain et notamment les conditions de circulation et de sécurité au carrefour situé en zone urbaine entre la RD 28, la rue Schweitzer et l'accès à l'OAP « secteur mairie ».

Les emplacements réservés B et F ont pour objectif d'améliorer le maillage des liaisons douces sur le territoire, notamment entre le bourg d'Ableiges et le hameau de La Villeneuve Saint-Martin et depuis le bourg vers les gares d'Us et de Montgeroult-Courcelles.

D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de consolider les entités urbaines principales à vocation d'habitat en développant prioritairement l'habitat à l'intérieur des espaces urbanisés existants du bourg d'Ableiges et du hameau de La Villeneuve Saint-Martin.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plusieurs secteurs ont été identifiés au sein des tissus urbains existants. Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans l'optique qu'y soient réalisé, selon les opportunités, des opérations de logements.

Dans ce cadre, une densité de logements/ha et/ou un nombre de logements en renouvellement urbain sont imposés sur chacun de ces secteurs afin de favoriser une augmentation de la densité moyenne de l'espace urbanisé. Cette densification permet notamment de répondre aux objectifs de densification du SDRIF.

Le règlement et le zonage

Dans les sous-sections 1-2 du règlement des zones à vocation dominante d'habitat, il est imposé de respecter la densité de logements/ha indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

De plus, les règles d'implantation sont en cohérence avec cet objectif puisque les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte et sur au moins une limite séparative latérale en zone UA. En outre, en zone UH, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Enfin, le règlement des zones urbaines permet la densification du tissu existant avec un potentiel d'environ 75 logements disséminés dans les zones urbaines existantes (voir chapitre I.B). Il fixe une règle concernant l'emprise au sol des constructions permettant de favoriser cette optimisation du tissu urbain.

E. JUSTIFICATIONS DU DECOUPAGE DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A L'INTERIEUR DE LA ZONE NATURELLE

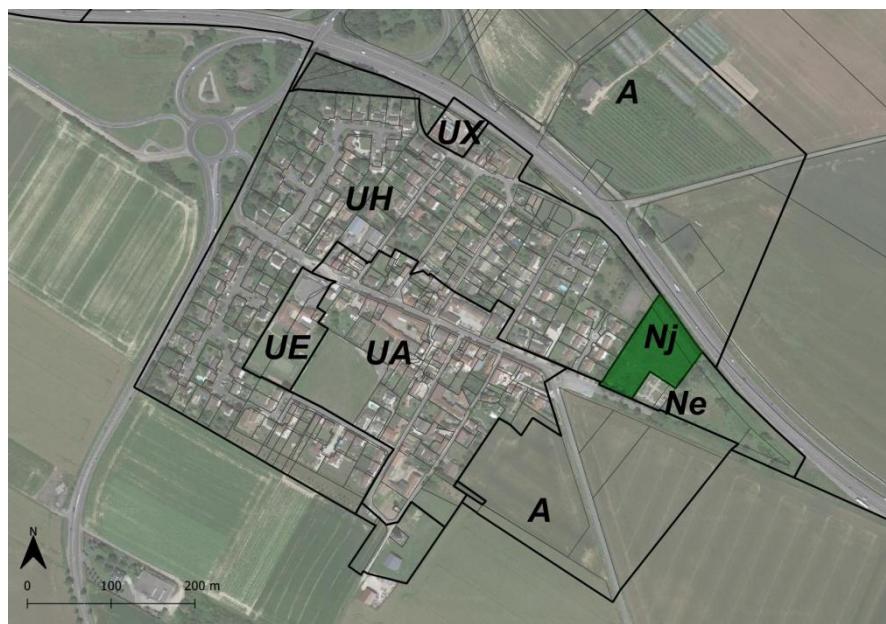
Sont considérés comme des STECAL, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle qui autorisent des constructions.

Secteur Nj

Le secteur Nj est localisé sur les fonds de jardin de propriétés bâties du bourg d'Ableiges, dans l'optique de constituer une transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel strict tout en laissant la possibilité aux habitants de pouvoir construire de petits abris de jardins. Ce secteur Nj s'étend sur une surface de 3,73 ha.



Le secteur Nj est également localisé à La Villeneuve Saint-Martin afin d'accueillir des jardins familiaux en y permettant la création de petits abris de jardins. Ce secteur Nj s'étend sur une superficie de 0,72 ha.



Afin de limiter les impacts sur ces espaces à vocation naturelle, la hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres et leur emprise au sol à 10 m² par unité foncière.

Secteur Ns

Le secteur Ns est localisé au sein du golf d'Ableiges. Ce secteur, déjà existant dans le PLU approuvé en 2014, est maintenu dans le présent PLU. Il a pour vocation la réalisation d'un hébergement hôtelier afin de diversifier l'activité du golf, de venir compléter cette activité et de développer l'activité touristique.

Cet hébergement hôtelier vise à compléter l'offre en matière d'hébergement pour la pratique du golf et aussi pour les activités liées aux séminaires et colloques d'entreprises, offre peu abondante dans ce secteur géographique.

Un permis de construire est aujourd'hui délivré pour cet hébergement hôtelier.

Ce secteur Ns s'étend sur une superficie de 0,25 ha.

Extrait de la photo aérienne présentant le secteur Ns



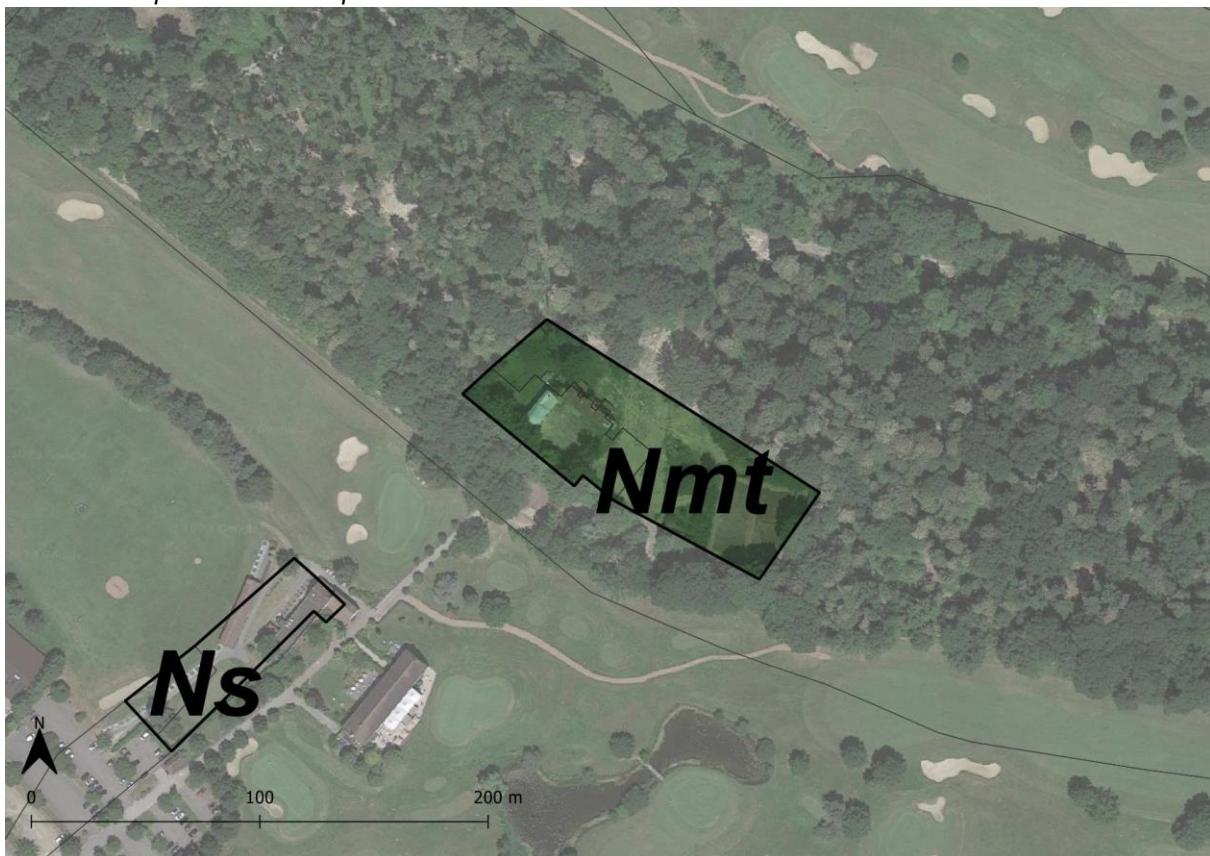
Secteur Nmt

Le secteur Nmt est également localisé au sein du golf d'Ableiges. Il a pour vocation la réalisation d'une maison médicalisée possiblement pour les personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer.

Le secteur qui s'étend sur une superficie de 0,73 ha, s'inscrit dans la clairière située au nord, non loin du restaurant du golf et isolée au milieu d'un boisement. Cet espace accueille aujourd'hui des bâtiments existants, des courts de tennis en très mauvais état et constitue une entité largement artificialisée. Ces éléments seront démolis afin de pouvoir réaliser le projet.

Cette maison médicalisée sera accompagnée, sur le même secteur, d'une crèche accessible aux personnels travaillant sur le site, d'hébergements notamment destinés aux visiteurs de la maison médicalisée et de quelques activités de loisirs (terrain de pétanque, ...).

Extrait de la photo aérienne présentant le secteur Nmt



V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

A. Objectifs de protection de l'environnement pris en considération dans le contexte international et national

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'environnement :

« *L'objectif de développement durable [...] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :*

- 1° *La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° *La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;*
- 3° *La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° *L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5° *La transition vers une économie circulaire. »*

La révision du PLU d'Ableiges doit participer à la réponse globale à ces objectifs. En outre, elle doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

« 1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

B. Une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national.

Le territoire communal est composé localement au sein de la vallée de la Viosne et sur le plateau d'espaces naturels boisés ou non, le reste du territoire étant occupé par des espaces agricoles. L'ensemble du territoire est inclus dans le site inscrit du Vexin Français.

Une partie des espaces naturels est couverte par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Marais de Montgeroult ».

Ces éléments sont développés dans la partie diagnostic (chapitre II.B. Les composantes naturelles).

Dans le cadre du PADD du territoire communal et du projet de PLU dans son ensemble, il est affirmé la volonté de protéger ces différents espaces indispensables à la préservation de la biodiversité, des écosystèmes et continuités écologiques, des paysages, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, à la lutte contre le changement climatique.

Cela se traduit notamment par le fait de prévoir le développement urbain en densification et renouvellement des espaces bâties du bourg et du hameau de La Villeneuve-Saint-Martin. La seule extension de l'urbanisation étant liée à la nécessité de répondre aux orientations et objectifs du PADD en matière de construction de logements, sur une surface totale de 1,7 ha en continuité urbaine du bourg et du hameau de La Villeneuve-Saint-Martin et à l'écart des espaces naturels d'intérêt.

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la révision du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Les raisons des choix retenus sont détaillées ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre VIII du présent rapport de présentation.

RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

Sur la base de l'étude de densification du territoire qui a été réalisée à partir de photos aériennes et d'investigations de terrain, il a été déterminé les secteurs les plus adaptés à faire l'objet d'une programmation encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

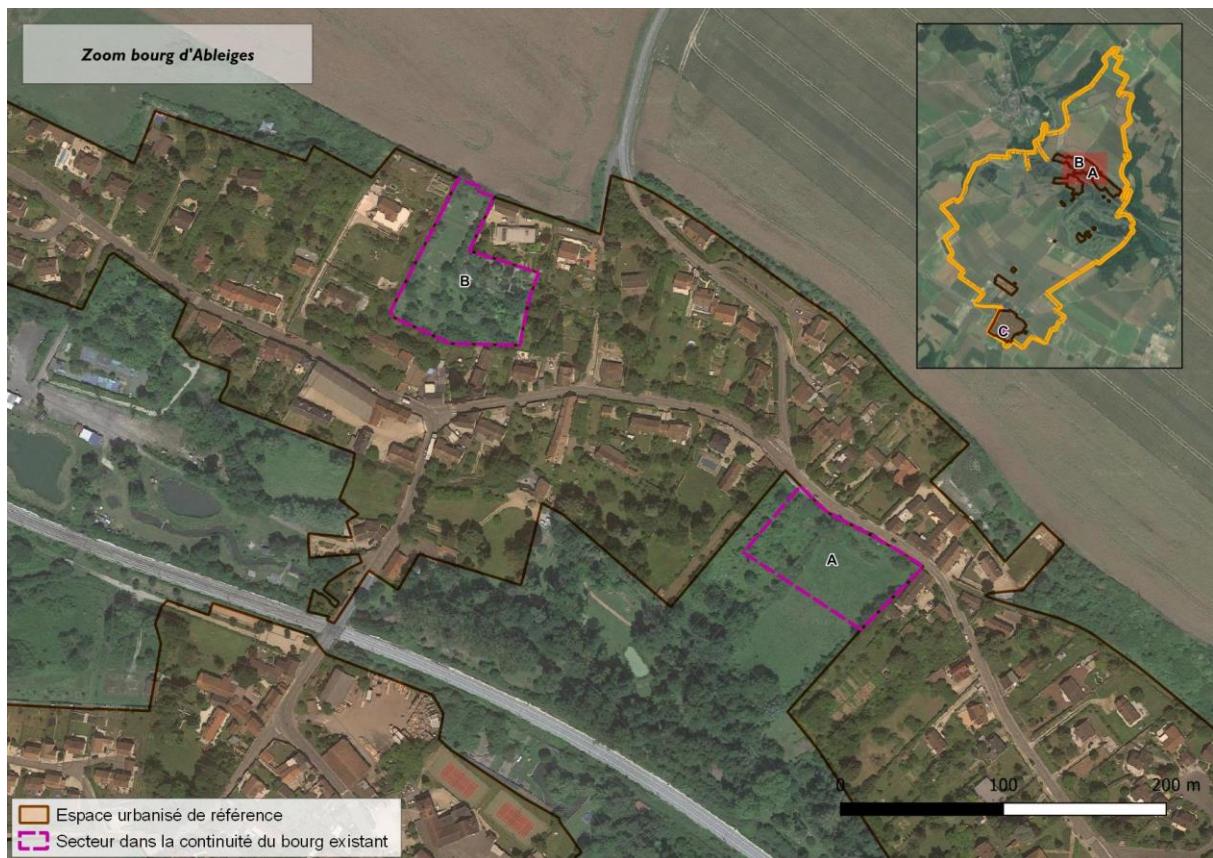
L'urbanisation des espaces soumis à OAP pour le développement de l'habitat à l'intérieur du bourg et du hameau de La Villeneuve Saint-Martin a donc été privilégiée pour les raisons suivantes :

- une volonté d'optimiser le tissu urbain existant,
- une accessibilité satisfaisante et garantissant la sécurité des usagers,
- une proximité des équipements et des services,
- ces espaces ne présentent pas d'intérêt écologique et ne sont pas soumis à des risques naturels.

Le bourg d'Ableiges et le hameau de La Villeneuve-Saint-Martin s'inscrivent dans un environnement diversifié à leurs abords, entre espace agricole, boisements et vallée de la Viosne. Il est donc important de préserver ces espaces naturels et agricoles autour du village et du hameau et leur caractère rural, en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

En ce qui concerne l'extension de l'urbanisation pour y accueillir de l'habitat dans la continuité du tissu urbain existant, le choix de localisation a été privilégié pour les raisons suivantes :

- l'éloignement maximum vis-à-vis des espaces sensibles sur le plan environnemental à savoir la vallée de la Viosne
- la continuité urbaine permettant de consolider ces « dents creuses » déjà ceintes par l'urbanisation, évitant ainsi de déstructurer les espaces agricoles.



Un scénario de développement démographique de substitution consistant à ne pas envisager l'extension de l'urbanisation a été analysé.

Dans ce scénario démographique, seul était pris en compte le potentiel de densification existant dans le bourg d'Ableiges (voir III.A Justification des choix retenus pour établir le PADD).

Ce scénario alternatif n'a pas été retenu pour les différentes raisons suivantes :

- Il ne permettait pas d'assurer un développement démographique suffisant pour la commune. Dans ce scénario, du fait de la rétention foncière qui s'opère dans les communes, il y avait un risque que la population actuelle ne soit pas maintenue avec les conséquences sur la vie communale (difficultés de maintenir les équipements scolaires). La volonté municipale de pérenniser les écoles, avec la réflexion qui va être menée sur la possibilité de transférer l'école du bourg au sein de l'école François Vaudin à La Villeneuve Saint-Martin, afin de créer un seul groupe scolaire à Ableiges aurait été mise à mal.
- Il ne permettait pas d'assurer un fonctionnement optimal pour les autres équipements et services présents sur la commune sans l'apport d'une nouvelle population.

VI. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Répondre aux objectifs de densité humaine et d'habitat imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.</p> <p>Permettre la réalisation d'un nombre de logements suffisant afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le dynamisme démographique de la commune et afin d'enrayer le vieillissement de la population - Poursuivre l'accueil de jeunes ménages sur la commune - Pérenniser les équipements collectifs et services et notamment les écoles. <p>Diversifier le parc de logements, notamment par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain sur les corps de ferme permettant d'augmenter la part de logement de petite et moyenne taille, et ce dans l'objectif d'enrayer le vieillissement de la population et d'offrir un meilleur parcours résidentiel (meilleure adéquation entre la structure des ménages et la taille des logements).</p>	<p>Développer et diversifier l'habitat tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles</p>	<p>5 secteurs sont soumis aux OAP pour le développement de l'habitat.</p> <p>Ces OAP définissent des densités de logements à respecter afin d'optimiser le foncier utilisé en fonction des contraintes présentes sur le site.</p> <p>Les OAP en matière de renouvellement urbain susceptible d'accueillir des logements collectifs doivent permettre l'accueil d'au moins 10 à 20 % de logements T1 et T2 afin d'opérer une diversification du parc immobilier (accueil des jeunes couples, des personnes âgées...).</p>	<p>Toutes les OAP sectorielles sont délimitées sur le zonage.</p> <p>De plus, le règlement permet une densification des espaces urbanisés existants grâce notamment à une emprise au sol conséquente en zone urbaine, une implantation possible à l'alignement des voies et en limites séparatives notamment en zone UA.</p>

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services. Maintenir les équipements scolaires et envisager leur développement au regard du développement urbain. Poursuivre le développement des communications numériques.	Pérenniser et développer l'offre d'équipements		Afin de maintenir et développer les équipements collectifs, ceux-ci sont autorisés dans l'ensemble des zones identifiées sur le plan de zonage. Les équipements collectifs dont les équipements scolaires font l'objet d'une zone particulière UE à La Villeneuve Saint-Martin permettant leur aménagement et extension. Les emplacements réservés A, D et E ont pour objectif de répondre aux besoins futurs des habitants en matière d'équipements publics en permettant notamment la création ou l'extension de poches de stationnement. La sous-section 3-2 du règlement impose que dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.
Maintenir et conforter les activités et les emplois présents sur le territoire (emplois liés à la ferme de l'Oise, au golf, ...). Développer localement l'activité économique en parallèle avec le développement de l'habitat. Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire.	Conforter et développer les activités économiques, les commerces et services et l'activité agricole		Afin de maintenir et développer les activités économiques existantes, le règlement des zones urbaines le permet. Notamment la création de la zone UX pour encadrer le devenir des activités de la ferme de l'Oise et de la Brocante ainsi que la création du secteur Nmt au sein du golf d'Ableiges afin de diversifier l'activité de cet espace.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Favoriser le développement des énergies renouvelables.</p> <p>Prendre en compte les risques et les nuisances existants sur le territoire</p> <p>Prendre en compte la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations</p>	<p>Optimiser les réseaux d'énergie</p> <p>Tenir compte des risques et nuisances dans le cadre du développement urbain</p>	<p>Afin d'optimiser les réseaux d'énergie, l'OAP thématique a pour objectif de limiter la consommation énergétique des nouvelles constructions à travers l'éco-construction.</p>	<p>L'ensemble des zones définit des prescriptions en matière de qualité environnementale et notamment l'utilisation préférentielle des énergies renouvelables et une orientation des bâtiments adaptée afin de favoriser les apports de lumière et de chaleur naturelles.</p> <p>Les sous-sections 1-2 de chacune des zones informe les pétitionnaires sur les risques et nuisances présents sur ces zones.</p> <p>Les axes de ruissellement ainsi que les zones d'alluvions tourbeuses compressibles sont reportés sur le plan des contraintes.</p>
<p>Préserver l'identité patrimoniale d'Ableiges, notamment, son bâti ancien et les éléments constitutifs du paysage</p> <p>Respecter les formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village</p>	<p>Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine</p>	<p>Afin de préserver l'identité d'Ableiges, les OAP sectorielles s'attachent à préserver le cadre de vie des habitants en favorisant une bonne insertion de l'habitat dans son environnement notamment grâce à un paysagement des secteurs.</p> <p>Des orientations en matière d'insertion urbaine et architecturale sont prises dans les OAP sectorielles afin de ne pas dénaturer le village et le hameau de La Villeneuve Saint-Martin.</p>	<p>Afin de préserver l'identité d'Ableiges, dans le règlement de chacune des zones, ont été définies des prescriptions dans le respect de la morphologie urbaine et l'architecture existante.</p> <p>De plus, le patrimoine remarquable a été répertorié sur le plan des éléments protégés au titre du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions sont présentes dans les dispositions générales du règlement.</p>

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Améliorer la part des déplacements doux et en transport en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers.</p> <p>Prévoir des conditions satisfaisantes de stationnement au sein du village et des espaces à développer.</p>	<p>Améliorer la sécurité au droit de l'échangeur entre la RD28 et la RD14</p> <p>Conserver les conditions de stationnement</p> <p>Favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs et améliorer la connexion douce entre le bourg et le hameau</p>	<p>Les OAP définissent des prescriptions en matière d'accessibilité et de déplacements sur chacun des secteurs : aménagement d'accès aux secteurs, maintien ou création de liaisons douces existantes, voie de desserte...</p> <p>Des poches de stationnement sont définies dans les secteurs à OAP.</p> <p>L'OAP thématique Trame verte et bleue et maillage doux définit les connexions douces à prévoir sur la commune.</p>	<p>La sous-section 3-1 du règlement de l'ensemble des zones permet d'imposer un aménagement de voirie qui évite toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.</p> <p>De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis aux OAP, le règlement impose que les prescriptions définies dans les OAP soient respectées.</p> <p>Enfin, l'ensemble des cheminements et sentes sont identifiés sur le plan de zonage et conservés au titre du Code de l'urbanisme afin de favoriser les déplacements doux.</p> <p>Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits sur le plan de zonage pour l'amélioration du stationnement dans le bourg et le hameau et pour le déploiement des liaisons douces.</p>

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Préserver les boisements présents sur le territoire communal.</p> <p>Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les boisements, les espaces ouverts du golf, les espaces agricoles, la Viosne et ses abords, les zones humides... - Préservant la continuité écologique locale de la Viosne (SRCE) et la continuité d'Est en Ouest (PNR) nécessaires au maintien de la biodiversité. - Préservant les petits éléments de nature (alignements d'arbres et ripisylves) <p>Préserver une qualité de l'air satisfaisante</p>	<p>Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental</p> <p>Préserver les réservoirs de biodiversité</p> <p>Maintenir les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et préserver les continuités écologiques</p>	<p>Afin de préserver la trame verte, sur l'ensemble des secteurs, des orientations ont été définies afin de préserver la biodiversité et de valoriser la nature dans le tissu urbain par la réalisation de traitements paysagers ou par l'utilisation de clôtures poreuses pour la faune.</p> <p>De plus les OAP thématiques « Trame verte et bleue » et « pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions » ont pour objectif de préserver aux mieux les espaces naturels et les paysages lors de la mise en œuvre des nouvelles opérations.</p>	<p>Afin de préserver la trame verte et bleue, divers éléments sont répertoriés sur le plan de zonage et sur le plan des éléments protégés au titre du code de l'urbanisme : espaces verts paysagers, arbres remarquables, haies, prairies, pelouses et friches calcicoles, espaces boisés classés, boisements protégés, cours d'eau, mares et plans d'eau...</p> <p>Le règlement du PLU, dans les zones urbaines UA, UH et UX, impose une superficie minimale à consacrer à des espaces végétales en pleine terre.</p> <p>Enfin, les zones A et N permettent la préservation des espaces agricoles et naturels.</p>

VII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

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

Objectif du SDRIF	Orientations et mesures envisagées dans le PLU
<p>La commune fait partie des « bourgs villages et hameaux ». A ce titre, à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible.</p>	<p>A fin 2013, l'espace urbanisé d'Ableiges est estimé à 55,4 ha. Ainsi, la commune peut envisager une extension de son urbanisation de l'ordre de 2,77 ha à l'horizon 2030.</p> <p>Afin de répondre à l'objectif démographique fixé, il est nécessaire d'envisager une consommation d'espace en continuité de l'espace urbanisé de référence de l'ordre de 1,7 ha.</p> <p>Les extensions prévues dans le cadre du PLU représentent ainsi 1,7 ha soit 3 % de l'espace urbanisé de référence à fin 2013.</p>
<p>Préservation des unités d'espaces agricoles cohérentes</p>	<p>L'ensemble des espaces agricoles et naturels, excepté les extensions de l'urbanisation évoquées ci-dessus, a été maintenu en zone agricole ou naturelle au PLU afin d'assurer leur protection et de garantir leur bonne fonctionnalité.</p>
<p>Préservation des espaces boisés et des espaces naturels</p>	<p>De plus, les boisements de grande envergure sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du CU) ou du code de l'urbanisme.</p>

En outre, la commune est concernée par l'objectif d'optimisation des espaces urbanisés. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % :

- de la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2013,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013.

Espace urbanisé de référence à fin 2013



La densité humaine et d'habitat

La densité humaine correspond à la somme des habitants et des emplois présents à fin 2013 dans la commune divisée par la surface urbanisée à fin 2013.

Densité humaine fin 2013	
Nombre d'habitants au 1er janvier 2014 (INSEE)	1071
Nombre d'emplois au 1er janvier 2014 (INSEE)	196
Superficie des espaces urbanisés à fin 2013 (ha)	55,4
Densité humaine (pers/ha)	22,9

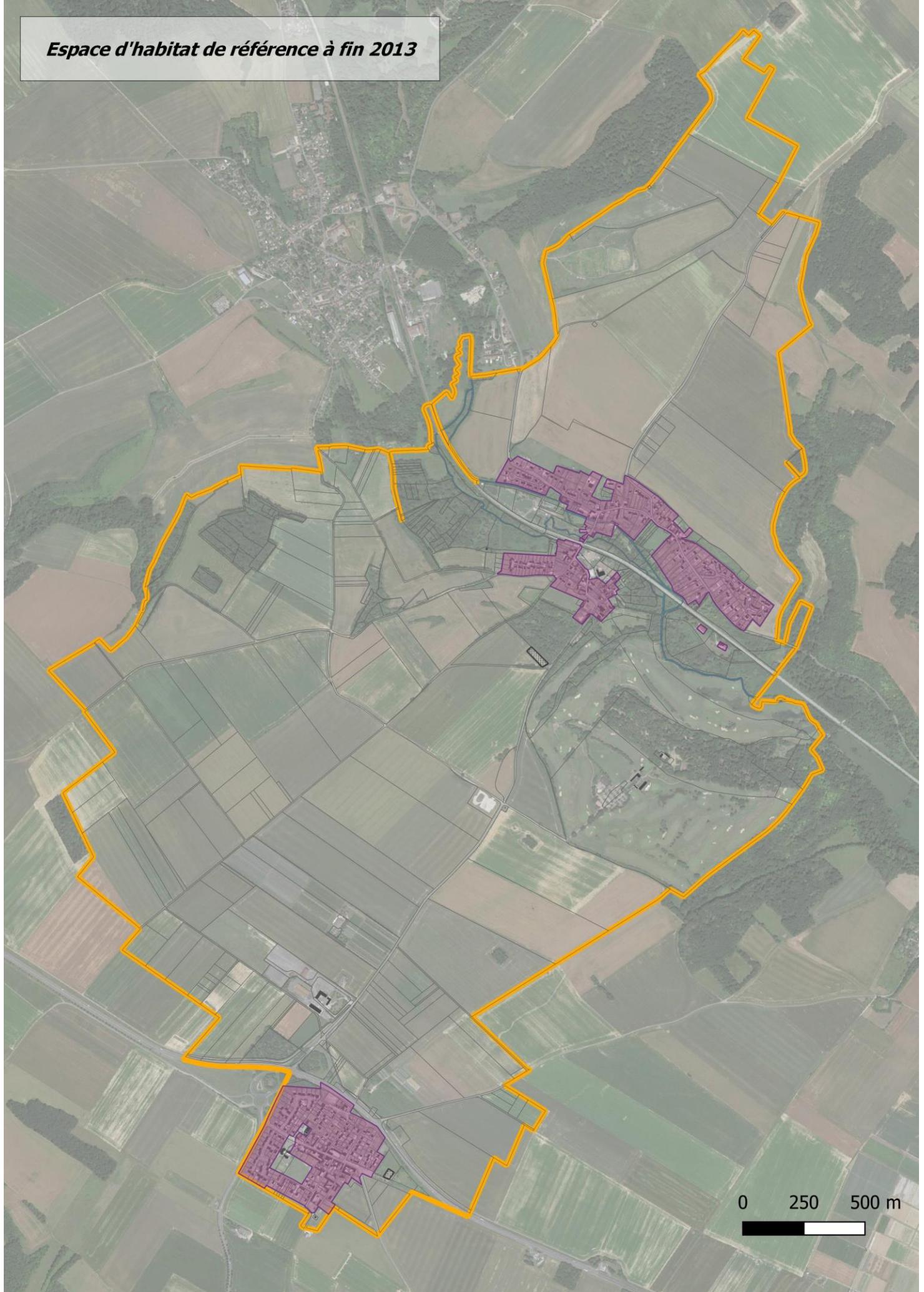
La densité humaine est estimée à 22,9 pers/ha fin 2013 sur la commune d'Ableiges. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendue une augmentation de cette densité de 15 %.

Densité humaine à l'horizon 2030		
Densité humaine fin 2013	Densité humaine à l'horizon 2030 (+15 % par rapport à 2013)	Nombre d'habitants et/ou d'emplois nécessaire pour atteindre l'objectif du SDRIF
22,9	26,3	190

Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la densité humaine de la commune d'Ableiges devrait atteindre 26,3 pers/ha, soit une augmentation de 190 habitants et/ou emplois sur la surface urbanisée actuelle.

Entre 2014 et 2018, selon les données de l'Insee, la population a augmenté de 71 habitants. Depuis 2018, avec un potentiel de 75 logements supplémentaires dans l'espace urbanisé de référence (cf. chapitre I. B.), en prenant pour hypothèse une taille des ménages de 2,5 personnes/ménage à l'horizon 2030, la commune d'Ableiges peut accueillir environ 187 personnes au sein de son espace urbanisé existant en 2013. Au total, ce sont 258 habitants supplémentaires qui permettent de répondre à l'objectif de d'augmentation de la densité humaine (**+ 20 %**).

Espace d'habitat de référence à fin 2013



La **densité moyenne des espaces d'habitat** correspond au nombre de logements ramené aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

Densité espaces d'habitat fin 2013	
Nombre de logements au 1er janvier 2014 (INSEE)	424
Superficie de l'espace urbanisé à vocation d'habitat en 2013 (ha)	47,9
Densité des espaces d'habitat (lgts / ha)	8,9

La densité des espaces d'habitat est de 8,9 logements/ha fin 2013 sur la commune d'Ableiges. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendu une augmentation de cette densité de 15 %.

Densité espaces habitat à l'horizon 2030		
Densité des espaces d'habitat fin 2013	Densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030 (+15 % par rapport à 2013)	Nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif du SDRIF
8,9	10,2	65

Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la densité moyenne des espaces d'habitat de la commune d'Ableiges doit atteindre 10,2 logements/hectares soit une augmentation de 65 logements sur les espaces d'habitat.

Entre 2014 et 2018, selon les données de l'Insee, le nombre de logements a augmenté de 51 logements. Cependant, le programme de logements au Sud de la Villeneuve Saint-Martin n'a pas été compté dans le recensement de 2014 alors qu'il était terminé, il convient donc de retirer 16 logements au 51 logements initiaux, soit 35 logements en plus entre 2014 et 2018.

Depuis 2018, d'après le potentiel de 75 logements supplémentaires sont réalisables dans l'espace d'habitat de référence (cf. chapitre I. B.).

Au total, ce sont 110 logements qui permettent de répondre à l'objectif de densification du SDRIF (+ 26 %).

Respect de l'augmentation de la capacité d'accueil

Les documents d'urbanisme doivent permettre d'accroître, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.

Cet accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

Capacité d'accueil à l'horizon 2030

Nombre d'habitant au 1 ^{er} janvier 2014 (INSEE)	1074
Nombre d'emploi au 1 ^{er} janvier 2014 (INSEE)	196
Surface des espaces urbanisés à fin 2013 (ha)	55,4
Densité humaine fin 2013 (pers/ha)	22,9
Nombre d'habitant supplémentaire en 2030	283
Nombre d'emploi supplémentaire en 2030	0
Extensions de l'urbanisation prévues à l'horizon 2030	1,7
Densité humaine à l'horizon 2030 sur l'espace urbanisé de 2030	27,2
Augmentation de la capacité d'accueil à l'horizon 2030	18,78 %

Entre 2013 et 2030, conformément aux orientations du SDRIF, la capacité d'accueil va s'accroître d'environ 18,8 % passant ainsi de 22,9 personnes/ha à 27,2 personnes/ha sur la commune d'Ableiges.

B. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France

Constructions à usage d'habitation

Le taux de motorisation des ménages sur la commune d'Ableiges

	2020
Nombre de ménages	422
Ménages possédant une voiture	134
Ménages possédant 2 voitures ou plus	278
Nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans les bourgs, villages et hameaux	2,3 véhicules/ménage
Taux de motorisation des ménages d'Ableiges	1,83 véhicules/ménage

Le PDUIF préconise que les règlements des zones du PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune soit 2,75 places par logement sur la commune d'Ableiges.

Ainsi, le règlement de la commune d'Ableiges est compatible avec le PDUIF dans la mesure où le règlement impose, pour les constructions à destination de logement : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, dans la limite de 3 places par logement.

Construction à usage de bureaux

Dans les bourgs, villages et hameaux, d'après le PDUIF, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau.

Ainsi, le règlement de la commune d'Ableiges est compatible avec les orientations du PDUIF dans la mesure où la prescription suivante a été retenue pour les constructions à usage de bureaux : « Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher. »

Stationnement vélos

Le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU.

Le règlement de la commune d'Ableiges est compatible avec le PDUIF dans la mesure où le règlement établit les prescriptions suivantes en matière de cycles :

- Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
- Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

C. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le PLU de la commune d'Ableiges est compatible avec le SDAGE dans la mesure où il prend en compte les orientations suivantes :

- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain / Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

Le présent PLU renforce la prise en compte des eaux pluviales. Des orientations ont été prises à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales avec notamment le maintien des éléments de paysage naturel existants et la réalisation d'insertions paysagères.

Une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions développe notamment la façon de traiter le rejet des eaux de ruissellement à la parcelle.

Dans le règlement du PLU, il est prévu diverses prescriptions pour gérer et ralentir le ruissellement des eaux pluviales :

- La sous-section 2-3 de chacune des zones urbaines (UA, UH et UX) impose une superficie minimale de l'unité foncière devant être végétalisée en pleine terre permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.
- La sous-section 3-2 de chacune des zones impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives (collecte, rétention, infiltration...).
- Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

La commune d'Ableiges préserve ses vastes boisements, ses terres agricoles ainsi que les éléments fixes naturels du paysage freinant ainsi les ruissellements, l'érosion et le transfert des polluants vers les milieux aquatiques.

- Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Le PLU préserve les zones humides avérées par un classement en zone naturelle, les espaces de prairie, les boisements alluviaux et les marais ouverts sur le plan des éléments protégés au titre du code de l'urbanisme.

Dans les dispositions générales du règlement, des prescriptions sont établies pour assurer leur protection et leur gestion :

Zone humide avérée

- *interdiction de remblaiement par assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais. Interdiction d'ouverture de fossé, de création d'étang.*
- *interdiction de planter des espèces exotiques.*

Marais ouvert

Prescriptions de protection

- *maintien de la végétation caractéristique ;*
- *interdiction des semis, plantations ou boisements ;*

- *pas de drainage, de remblai ou quelque autre action susceptible de modifier l'alimentation hydrique ;*
- *pas de fertilisation à proximité immédiate ;*
- *en cas de nécessité de destruction d'une roselière, mégaphorbiaie ou magnocariçaie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, restaurer une surface équivalente en roselière, mégaphorbiaie ou magnocariçaie.*

Préconisations de gestion

- *entretien par fauche et exportation des matériaux de coupe tous les 5-10 ans.*

Boisements alluviaux

- *maintien de la végétation caractéristique ;*
- *interdiction de réaliser des coupes rases sur de grandes surfaces ;*
- *interdiction de replantation, favoriser la diversification des habitats par régénération naturelle.*

De plus, dans le règlement des zones A et N, il est indiqué que dans les zones humides probables (enveloppe d'alerte des zones humides de classe B de la DRIEAT) « pour toute aménagement ou construction dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et/ou du sol) ».

D. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sont identifiés sur la commune d'Ableiges par le SRCE :

- Préserver et/ou restaurer le cours d'eau de la Viosne,
- Préserver le corridor alluvial le long de la Viosne,
- Restaurer le corridor des milieux calcaires,
- Prendre en compte les points de fragilités de la sous-trame bleue tels que les secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport,
- Prendre en compte les points de fragilités de la sous-trame bleue tels que les obstacles sur les cours d'eau, en limite communale avec Montgeroult.

Le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- Les boisements de la trame boisée font l'objet, soit d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L. 113-1 du CU, soit d'une protection au titre de l'article L151.23 du CU,
- Les éléments végétaux de la trame bocagère, identifiés comme « arbres remarquables, haies, bosquets » sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU,
- Les éléments de la trame prairiale, identifiés comme « prairies » sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU,
- Les espaces verts paysagers, qui favorisent la biodiversité urbaine et les liaisons écologiques sont également protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU ;
- Les boisements alluviaux et les marais ouverts, les pelouses calcicoles sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU.

A la protection de cette trame verte identifiée sur le plan des éléments à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

Les plans d'eau, les mares et les cours d'eau sont répertoriés sur le plan des éléments à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Dans les dispositions générales du règlement, des prescriptions sont établies pour assurer leur protection et leur gestion.

E. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)

La commune d'Ableiges est compatible avec le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie dans la mesure où :

- Le PLU protège les milieux humides avérés via une inscription sur le plan des éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme à laquelle est liée une réglementation spécifique permettant leur maintien et leur protection. De plus, le règlement du PLU indique que, dans chacune des zones en partie concernées par des zones humides probables identifiées par les études menées par la DRIEAT, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et/ou du sol).
- Le PLU évite les impacts des installations aux abords des cours d'eau puisque l'ensemble des cours d'eau se trouve en zone naturelle.
- Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg le règlement du PLU impose que dans une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), une interdiction de toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
- La commune n'apparaît pas comme un territoire exposé à un risque important d'inondation dans le PGRI.

F. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Parc Naturel Régional du Vexin Français

Le Plan Climat Air Energie Territorial du Parc Naturel Régional du Vexin Français édicte un ensemble de mesures visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, participant ainsi à l'effort collectif de lutte contre le changement climatique. L'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti a été identifiée comme étant la première source possible d'économies d'énergies et de réduction des consommations.

Ainsi, le PLU de la commune d'Ableiges prend en compte les enjeux en matière de réduction des gaz à effet de serre et participe à l'effort collectif de lutte contre le changement climatique en :

- Favorisant la compacité du bâti par la densification de l'espace urbanisé existant et le renouvellement urbain par la réhabilitation d'anciens corps de ferme,
- Définissant des orientations d'aménagement thématiques pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions.

VIII. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. RESSOURCE EN EAU

a) Alimentation en eau potable

Les réseaux et la fourniture d'eau potable sont assurés par le SIEVA (Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Aubette). Ce syndicat comprend les communes d'Avernes, Théméricourt, Vigny, Longuesse, Condécourt, Sagy, Ableiges, Us, Le Perchay, Commeny et Gouzangrez.

Le territoire communal ne dispose pas de captage d'alimentation en eau potable mais il est concerné par des périmètres de protection des captages :

- La présence au Nord-Est du territoire communal du périmètre de protection rapproché (PPR) et du périmètre de protection éloigné (PPE) du captage de Montgeroult « Vallée Millet » qui bénéficie d'un arrêté préfectoral de DUP n°2018-14680 en date du 19 avril 2018.
- La présence au Nord-Ouest du territoire communal du périmètre de protection éloigné (PPE) des puits de Us qui bénéficie d'un arrêté préfectoral de DUP en date du 6 janvier 1984.

Qualité de l'eau

L'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France a établi une fiche d'information concernant la qualité de l'eau distribuée aux ableigeois en juin 2021. L'eau distribuée est de bonne qualité, conforme aux limites de qualité réglementaires, fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés. Il est à noter cependant la présence de germes aérobies revivifiables et une absence totale de désinfectant.



Résultats d'analyses

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	0 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	45 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	3 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	0 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	19,5 °C		≤ 25 °C
Couleur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Odeur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Turbidité néphéломétrique NFU	<0,1 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	<0,05 mg(Cl2)/L		
Chlore total *	<0,05 mg(Cl2)/L		
pH *	7,5 unité pH		≥6.5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	689 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L		≤ 0.1 mg/L

* Analyse réalisée sur le terrain

Source : Ministère chargé de la santé

L'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant (1350 habitants environ sur la commune soit environ 210 habitants supplémentaires à l'horizon 2035) apparaît compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.

Par ailleurs, les orientations prises par la commune d'Ableiges dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface végétalisée dans les zones urbaines dans le règlement,
- Préserver les espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle notamment des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

b) L'assainissement des eaux usées et pluviales

La compétence relative à l'assainissement appartient au Syndicat Intercommunautaire pour l'Assainissement de la région de Cergy-Pontoise et du Vexin (SIARP). Il regroupe 42 communes pour près de 240 000 habitants.

Le réseau d'assainissement est de type séparatif sur la commune.

Le SIARP gère sur la commune d'Ableiges 6915 m de canalisations d'eaux usées en gravitaire et 691 m de canalisations d'eaux usées en refoulement avec 5 postes de refoulement.

Le SIARP gère sur la commune 2293 m de canalisations d'eaux pluviales en gravitaire.

Les eaux usées collectées à Ableiges sont dirigées vers la station d'épuration de Neuville-sur-Oise (Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise).

Les écarts (ferme de l'Oise, brocante, exploitation arboricole, Golf) sont en assainissement autonome, soit l'équivalent de huit abonnés sur la commune contrôlés par le SIARP. Le reste du village est en assainissement collectif.

L'augmentation prévisible des eaux usées liée au développement du tissu urbain existant (210 habitants environ supplémentaires à l'horizon 2035) apparaît compatible avec les capacités actuelles de la STEP de Neuville-sur-Oise (Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise) qui présente une capacité nominale de 408 000 EH.

c) La gestion des eaux pluviales

La commune d'Ableiges dispose d'un réseau d'eaux pluviales en séparatif comme indiqué au chapitre b) précédemment. Le réseau de type séparatif permet, contrairement au réseau unitaire, de rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel avec un traitement adapté. Le réseau séparatif permet de mieux gérer les brutales variations de débit dues aux fortes pluies et d'éviter ainsi les débordements d'eaux usées vers le milieu naturel. De plus, il permet de mieux adapter la capacité des stations d'épuration et les traitements en fonction de l'origine de l'eau : eaux usées issues des utilisations domestiques de l'eau potable (WC, salle de bains, cuisine, buanderie, etc.) ou eaux pluviales (eaux de ruissellement et toitures, de drainage, etc.).

Les eaux pluviales de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles.

Dans cet objectif, le SDAGE préconise notamment de :

- Réduire les volumes collectés par temps de pluie,
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets

La gestion des eaux pluviales est encadrée dans le règlement et le document des OAP.

Ainsi, dans le règlement, il est imposé que pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat, la préservation et la réalisation d'aménagement paysager qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions développe également la thématique de gestion des eaux pluviales de la façon suivante :

« Traiter le rejet des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :

- *utiliser les techniques d'infiltrations naturelles : fossés enherbés, puits, noues...*
- *réaliser des sols perméables ou semi-perméables (trottoirs, stationnement) : evergreen, sol stabilisé »*

Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc à son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

2. LES RISQUES NATURELS

a) Le risque inondation

La commune d'Ableiges n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Le PLU de la commune d'Ableiges prend néanmoins en compte le risque inondation :

- par sa présentation dans le rapport de présentation (pièce 2.1) et à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).
- dans l'aménagement du territoire :
 - il n'est pas prévu d'urbanisation aux abords des axes de ruissellement temporaires lors d'orages (aucun secteur à OAP n'a été retenu au droit de ces espaces),
 - il est prévu de limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et d'imposer la présence de strates arbustives et arborées via les prescriptions réglementaires du chapitre 2.3, permettant ainsi la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales,
 - il est prévu de maintenir des espaces ouverts dans les zones urbaines (espaces naturels, espaces de jardins, espaces d'équipements de plein air...) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter le ruissellement des eaux pluviales.
- Le plan des contraintes environnementales identifie les axes de ruissellement temporaires lors d'orages. Des prescriptions particulières sont définies dans le règlement pour ces espaces.

b) Les alluvions tourbeuses compressibles

Le fond de vallée de la Viosne présente des alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²). De plus, une nappe aquifère se tient à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces secteurs, toute construction éventuelle devra être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.

Ce risque est explicité dans le diagnostic, et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan des contraintes environnementales).

De plus, le règlement du PLU, dans l'ensemble des chapitres 1-2 des zones concernées, informe les usagers que la commune est concernée par le risque d'alluvions tourbeuses compressibles. Il est indiqué : « Un liseré graphique matérialise sur le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au présent PLU des zones d'alluvions compressibles où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installation ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe ».

c) Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune d'Ableiges est touchée par ce phénomène de retrait / gonflement des argiles. Une partie du territoire est concernée par un aléa moyen :

- L'aléa moyen impacte principalement les zones agricoles au Nord et au Sud du bourg mais également les terrains de golf ainsi que les infrastructures.
- Le reste de la commune n'est concernée que par un aléa faible.

Ce risque est localisé et explicite dans le diagnostic, et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

De plus, le règlement du PLU, dans l'ensemble des chapitres 1-2 des zones concernées, informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu' «*il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.*»

d) Le risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible). Ce risque est néanmoins présenté à titre d'information dans le diagnostic.

e) Le risque de remontées de nappes

La commune d'Ableiges est susceptible d'être impactée par les remontées de nappes, principalement au Sud du bourg d'Ableiges, notamment le cœur de bourg et la rue Albert Schweitzer. Ce sont des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.

Une partie de la rue Jean Perrin et l'entrée du bourg (notamment le château de la rue Gilles de Maupéou) sont également potentiellement sujettes aux inondations de cave.

Le PLU prend en compte ce risque de remontées de nappe dans le sens où il intègre ces données dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1).

Inventaire du Patrimoine Naturel

Ableiges

Vallée de l'Eppe

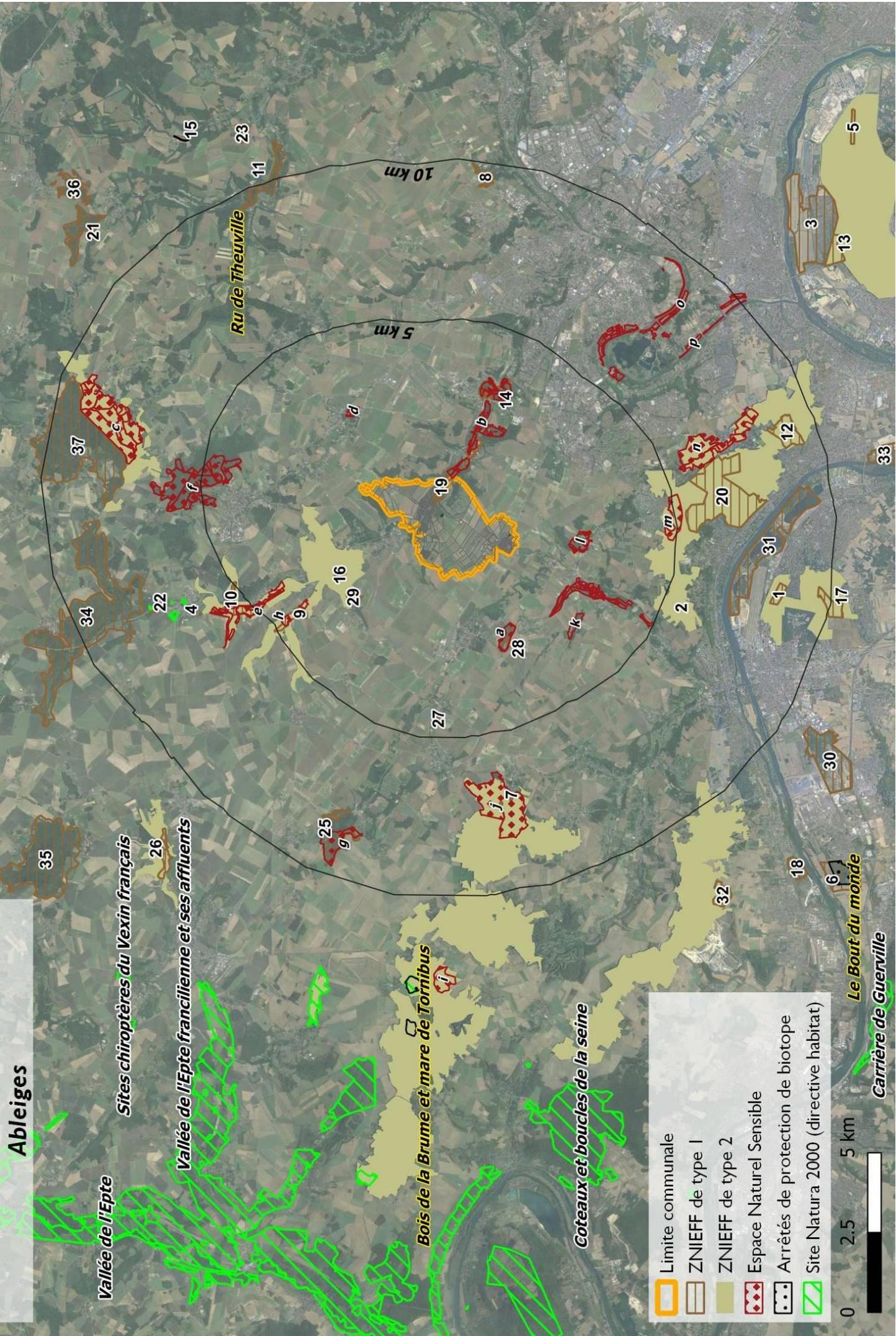
Sites chiroptères du Vexin français

26  Vallée de l'Eppte francilienne et ses affluents

An aerial photograph showing a patchwork of agricultural fields. The fields are delineated by bright green lines, likely representing crop boundaries or field boundaries. The fields vary in size and shape, some appearing as large rectangular plots while others are more irregular. The terrain is uneven, with visible hills and valleys. The green lines form a complex network across the landscape.

Bois de la Brume et mare de Tornibus

An aerial photograph of a river valley, likely the Seine, characterized by its distinct meanders. The river flows from the bottom left towards the top right. The surrounding land is a mix of dark green forested areas and lighter green agricultural fields. A thick green line traces the path of the river along its curves. The text "Coteaux et boucles de la seine" is written vertically along the right side of the river's path.



ZNIEFF DE TYPE I

Numéro	NOM
1	LANDE DU BOIS DE VERNEUIL
2	MARE DU BOIS DES COMMUNAUX
3	PARC AGRICOLE ET PLANS D'EAU D'ACHERES
4	CAVITE HELIE
5	PELOUSE DU CHAMP DE TIR A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
6	PLAN D'EAU D'ELISABETHVILLE
7	MARE DE LA GRUE
8	VALLEE DE CLERY ET RAVINE DES MOLUES
9	ETANG ET MARAIS DE LA VALLIERE
10	MARAIS DE BRIGNANCOURT
11	MARAIS DU SAUSSERON A VALLANGOUJARD ET BRECOURT

ENS

Lettre	NOM
a	Carrière de Vigny
b	Marais de Boissy-Montgeroult
c	Butte de Rosne
d	Les terres rouges
e	Bois du moulin de Noisement
f	Butte de Marines
g	Bois de Morval
h	Etang de Vallière
i	Buttes d'Arthies
j	La Forêt de Galluis
k	Les Marais de l'Aubette de Meulan
l	Les carrières de Saillancourt
m	Bois du Château
n	Forêt de l'Hautil
o	Boucles de l'Oise
p	Berges et coteaux boisés de l'Oise

ZNIEFF DE TYPE 2

LETTRE	NOM
A	BUTTE DE ROSNE
B	BUTTES DE L'ARTHIES
C	BOIS DE LA CARRELETTE
D	BOIS REGIONAL DE VERNEUIL
E	MOYENNE VALLEE DE LA VIOSNE
F	BUTTES SUD DU VEXIN FRANCAIS
G	BOIS DES VAUX DE LA SALLE
H	FORÊT DE L'HAUTIL
I	FORÊT DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL

1. Evaluation des incidences prévisibles sur les sites NATURA 2000

a) État des lieux et enjeux environnementaux des sites Natura 2000 (d'après les données de l'INPN)

Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire communal d'Ableiges.

Néanmoins, dans un rayon de 10 kilomètres autour d'Ableiges, il existe une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) :

Site Natura 2000 ZSC FR 1102015 « Sites à chiroptères du Vexin français » située à environ 8 km du bourg d'Ableiges

Enregistrée comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la directive 92/43/CEE dite « Habitats », les « Sites à chiroptères du Vexin français » concernent d'anciennes carrières souterraines ou des cavités naturelles accueillant des chauves-souris en hibernation. On dénombre 12 cavités regroupées en 4 sous-ensembles sur la commune de Chars, 1 à Follainville-Dennemont, 1 à Saint-Cyr-en-Arthies et 4 cavités regroupées en 2 sous-ensembles à Saint-Gervais.

10 espèces y ont été inventoriées en hivernage : Grand Murin, Grand Rhinolophe, Petit Rhinolophe, Murin de Bechstein, Murin à oreilles échancrées, Murin de Brandt, Murin de Natterer, Oreillard, Murin de Daubenton et Sérotine commune.

b) Incidences du PLU sur le site NATURA 2000

Les éventuelles incidences sur le site Natura 2000 sont liées à la prise en compte de la fonctionnalité des habitats/des rayons d'action et de la taille des domaines vitaux des différentes espèces ainsi que de l'aire d'influence de projets éventuels (nature des connexions hydrauliques, risques de pollution des nappes ou des eaux...).

L'aire d'influence correspond à l'espace dans lequel les effets de projets éventuels sont potentiellement perceptibles, qu'il s'agisse d'effets directs (au niveau de l'emprise des projets éventuels) ou d'effets indirects. La zone d'influence est fonction de la nature des projets éventuels et des milieux naturels environnants. Les incidences des projets éventuels sur leur environnement peuvent être plus ou moins étendues (poussières, bruit, rejets dans le milieu aquatique...).

Concernant les habitats, rappelons que le territoire d'Ableiges et les projets éventuels se situent à l'extérieur et à distance d'environ 8 km de la ZSC. Il n'y aura donc pas de consommation d'habitats, de perturbation des conditions hydriques des habitats, d'altération des habitats, de destruction indirecte d'habitats désignés en ZSC.

On peut ainsi considérer que la mise en œuvre du PLU d'Ableiges n'aura pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 dans la mesure où :

- le développement urbain de la commune ne se réalise qu'en densification et en continuité des espaces bâties du bourg et du hameau de La Villeneuve Saint-Martin (distant d'environ 8 km du site Natura 2000).

Ainsi, la distance séparant les espaces bâties du bourg et du hameau du site Natura 2000 le préserve de tout impact direct.

- le réseau hydrographique et les bassins versants associés sont éloignés du site Natura 2000 et ne sont donc pas susceptibles d'entraîner d'éventuelles dégradations des eaux de surface vers celui-ci.

2. Prise en compte et préservation de la trame verte et bleue

Sur le territoire communal, il existe une trame verte et bleue, garante des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver.

Cette trame verte et bleue comprend :

- une trame bocagère accueillant des arbres remarquables, des haies et des bosquets
- une trame prairiale accueillant des prairies
- une trame boisée accueillant différents espaces boisés
- une trame humide accueillant la vallée de la Viosne, des mares et plans d'eau, des marais ouverts, des boisements alluviaux (aulnaies-frênaies) et des peupleraies
- une trame calcicole accueillant des pelouses et friches calcicoles.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- Ces espaces sont classés au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- Les boisements de la trame boisée font l'objet, soit d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L. 113-1 du CU, soit d'une protection au titre de l'article L151.23 du CU,
- Les éléments végétaux de la trame bocagère, identifiés comme « arbres remarquables, haies, bosquets » sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU,
- Les éléments de la trame prairiale, identifiés comme « prairies » sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU,
- La Viosne, les mares et plans d'eau, les marais ouverts, les boisements alluviaux (aulnaies-frênaies) et les peupleraies sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame humide et les continuités écologiques associées au titre de l'article L. 151-23 du CU,
- Les pelouses et friches calcicoles sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU,
- Les espaces verts paysagers qui favorisent la biodiversité urbaine et les liaisons écologiques sont également protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU.

A la protection de cette trame verte et bleue identifiée sur le plan des éléments protégés, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

La protection de ces éléments est justifiée selon leur nature :

- **La trame bocagère**

L'intérêt des éléments bocagers n'est pas floristique mais plutôt faunistique.

En effet, tous ces éléments écologiques, en plus de structurer le paysage, constituent le support de vie, les axes de déplacement et/ou de chasse pour beaucoup d'espèces dont certaines hautement patrimoniales.

Les nombreuses phases de remembrement agricoles, l'abandon de la coupe du bois de chauffe ont conduit à la destruction très importante de tous ces éléments écologiques et paysagers. L'absence de moyen de gestion pérenne de ces milieux constitue une des principales problématiques de conservation de ces éléments.

- **la trame prairiale**

Outre leur intérêt agricole en tant que pâture, les prairies sont des milieux en régression qui constituent les lieux de vie et de chasse de nombreuses espèces animales menacées sur le territoire (Chouette chevêche, chauve-souris, certaines espèces de criquets et sauterelles). Les prairies de fauche sont des habitats rares en Europe, inscrits à la directive européenne « Habitats-Faune-Flore ».

- **la trame boisée**

C'est la principale continuité écologique sur le territoire. Elle se retrouve sur le sommet ou les pentes des buttes tertiaires du Vexin, mais également en fond de vallée. Elle constitue le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces (oiseaux dont rapaces nocturnes, mammifères dont chauves-souris, insectes, amphibiens comme la Salamandre tachetée...).

- **la trame humide**

Plus de la moitié des zones humides ont disparu en un siècle, en raison de leur drainage, comblement, mise en culture ou pollution de l'eau. Ce sont pourtant les milieux de vie de près de 30% des plantes menacées et de près de 50% des espèces d'oiseaux.

Les zones humides et milieux aquatiques jouent un grand rôle dans l'épuration de l'eau et la régulation des niveaux d'eau des rivières (soutien à l'étiage en été, réduction des crues en hiver).

- **la trame calcicole**

Les pelouses et friches calcicoles sont devenues extrêmement rares en Europe et notamment en Ile-de-France. Ce sont des milieux de grand intérêt écologique car ils possèdent une flore riche et originale, adaptées aux conditions extrêmes (fort ensoleillement, pénurie en eau) et une diversité faunistique importante (insectes notamment).

De plus, les espaces voués à l'optimisation et réhabilitation des espaces bâties du bourg et du hameau de La Villeneuve Saint-Martin font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une intégration paysagère optimale des sites et une préservation de certains éléments naturels existants.

2. Incidences sur le milieu naturel et la trame verte et bleue

La mise en œuvre de la révision du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et la trame verte et bleue de l'ensemble du territoire communal dans la mesure où :

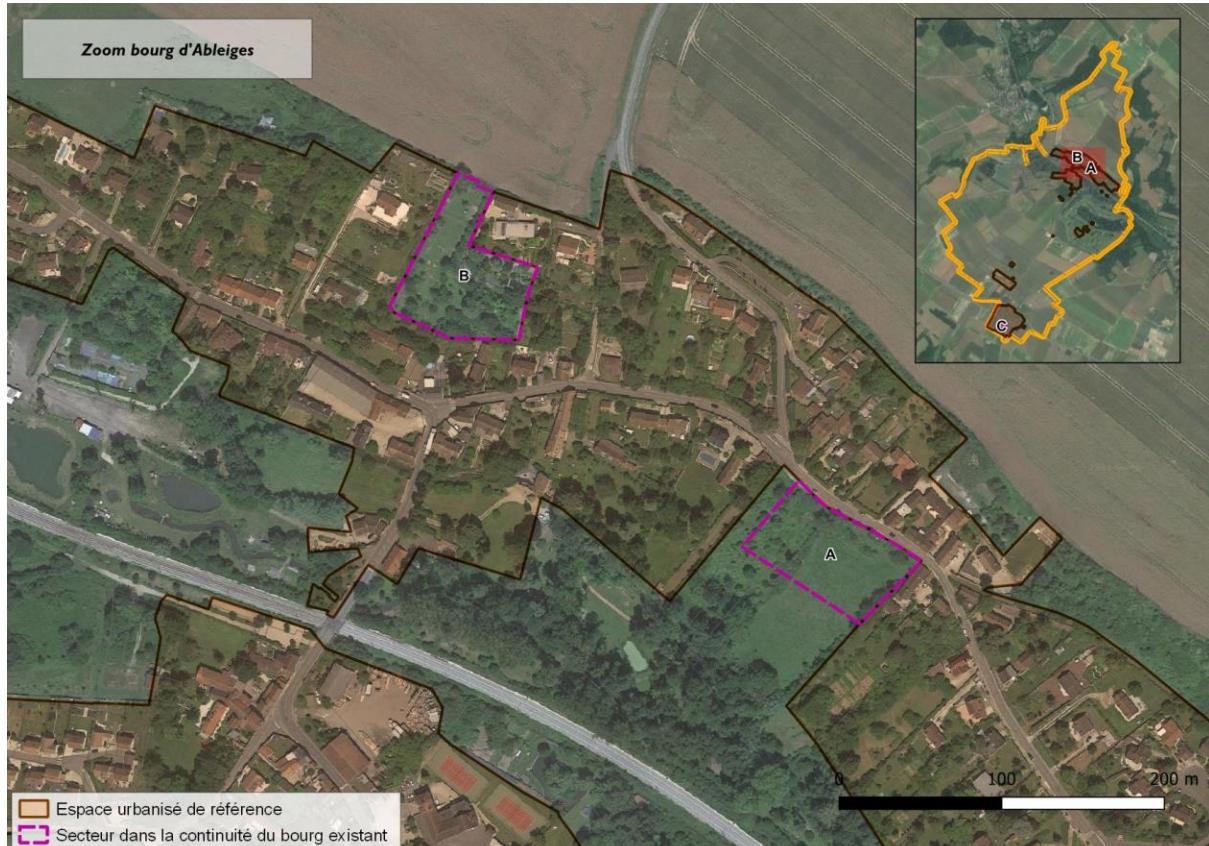
- le projet urbain priorise le renouvellement urbain (réhabilitation d'anciennes fermes) et la conquête d'espaces non construits au sein des tissus urbains existants afin de limiter les extensions urbaines à 1,7 ha en continuité avec ceux-ci, et ce afin de répondre à l'objectif démographique
- les différents espaces naturels sont préservés et protégés (classement en zone naturelle et localement agricole, protection au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue).

Cependant, des incidences potentielles et localisées du PLU sur le milieu naturel sont à mentionner. Elles sont relatives, afin de répondre à l'objectif démographique défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à la réalisation de 25 logements environ dans la continuité du tissu urbain existant :

- sur un secteur A du bourg (rue Jean Perrin) d'environ 0,45 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé

- sur un secteur B du bourg (à l'arrière du croisement entre les rues Louis Pasteur, Jean Perrin et du Maréchal Leclerc) d'environ 0,50 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé
- sur un secteur C au cœur du hameau de La Villeneuve Saint-Martin d'environ 0,73 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé.

Les espaces concernés par ce développement sont délimités sur les cartes ci-dessous.





Ces petits secteurs, en continuité urbaine du bourg d'Ableiges ou au cœur de La Villeneuve Saint-Martin, sont inscrits dans des « dents creuses » et entourés par l'urbanisation.

Le secteur de La Villeneuve Saint-Martin se développe sur une parcelle agricole inscrite au Registre Parcellaire Graphique mais qui n'est plus exploitée.

Compte tenu de leur localisation, ces secteurs, déjà classés en zone urbaine au PLU approuvé, ne présentent pas d'enjeux environnementaux majeurs.

L'impact négatif prévisible est lié à leur artificialisation partielle.

Toutefois, l'impact environnemental sera limité, l'urbanisation de ces espaces ne créant pas une extension de l'enveloppe urbaine vers les espaces naturels.

Néanmoins, quelques mesures réductrices d'incidences sont prises par le PLU (dans les OAP et le règlement) sur ces espaces de développement afin de favoriser la biodiversité, les continuités écologiques et la gestion de l'eau :

- Concilier le développement urbain avec la biodiversité et privilégier les clôtures permettant le déplacement de la petite faune
- Réaliser un traitement végétal paysager de ces espaces en développement
- Le règlement du PLU impose le respect dans l'ensemble de la zone urbaine d'un coefficient d'espace en pleine terre intégrant la réalisation des strates arborée, arbustive et herbacée ainsi que la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales adaptée au site en limitant les rejets dans les réseaux collecteurs.

C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE

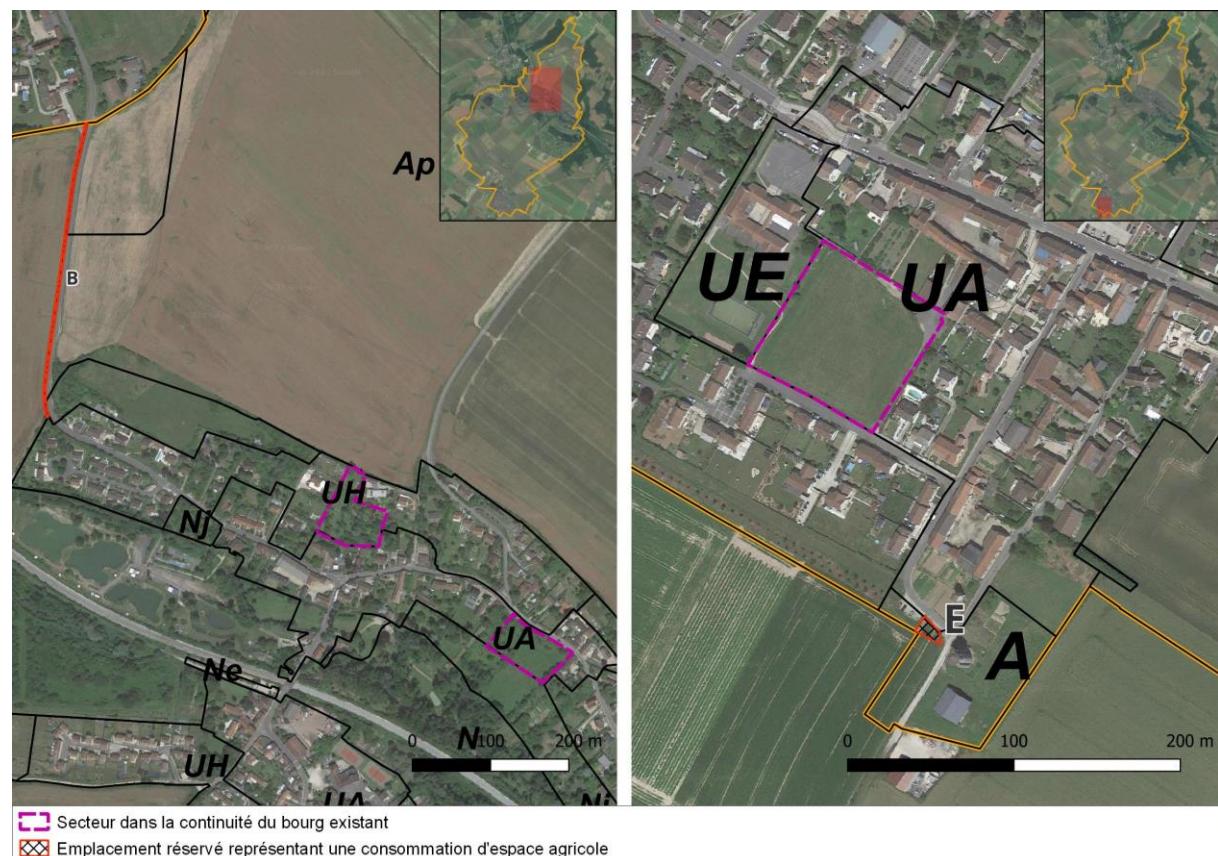
Le contrôle de l'urbanisation avec une limitation des zones urbaines aux enveloppes urbaines existantes conduit à limiter très fortement l'impact sur les espaces agricoles.

Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste (583 ha) et homogène permettant d'assurer la pérennité de l'activité agricole, en sachant qu'il n'existe plus aucun centre d'exploitation agricole en activité sur la commune. Les terres sont cultivées par des exploitants extérieurs à la commune.

Ainsi, la commune s'est fixé un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain d'environ 1,7 ha pour le développement de l'urbanisation vers de l'habitat.

Parmi les 1,7 ha, 0,7 ha représente de la consommation d'espace agricole.

En outre, afin d'améliorer les déplacements alternatifs et localement la sécurité et le stationnement dans le village, plusieurs emplacements réservés sont envisagés. Ces emplacements réservés représentent une consommation d'espace agricole de 0,8 ha.





Bilan des espaces agricoles

Type de zone	Surface du PLU 2014 (ha)	Surface au présent PLU (ha)
Zone agricole (A)	594,22	582,76

Type de zone	Secteur ou zone du PLU	Surface au PLU (ha)
Zone agricole (A)	A	343,71
	Ap	239,05

La surface dédiée aux espaces agricoles a diminué par rapport au PLU approuvé en 2014, au profit des zones naturelles, avec un reclassement de l'ensemble des espaces présentant un intérêt en matière de paysage et de biodiversité en zone N et localement au profit de la zone UX dévolue à l'activité économique existante (ferme de l'Oise).

D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE

1. Le patrimoine architectural et paysager

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières de l'espace urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

Dans les parties anciennes d'Ableiges (zone UA), le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant notamment l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Par ailleurs, des **éléments bâties remarquables, des murs de clôture et des éléments paysagers (espaces verts urbains)** (repérés sur le plan des éléments protégés) sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La démolition totale d'un bâtiment, d'un petit patrimoine local ou d'un mur, repérés, est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments, d'un petit patrimoine local ou d'un mur, repérés, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ainsi, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments, sur le petit patrimoine local et sur les murs repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, dans les règles et dispositions communes à toutes les zones, définit les prescriptions attachées à ces éléments bâties protégés.

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan des éléments protégés. Ces vues remarquables doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir. Afin de préserver la qualité paysagère d'Ableiges, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les secteurs d'optimisation des tissus urbains existant et de renouvellement (réhabilitation des anciennes fermes) prévus sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement. Par exemple, la qualité paysagère des différents secteurs est encadrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et de ce fait améliorée grâce notamment aux traitements paysagers de leur abords, aux espaces verts paysagers de convivialité, au paysagement des espaces de stationnement.

2. Le patrimoine archéologique

Des secteurs d'optimisation des tissus urbains existant et de renouvellement (réhabilitation des anciennes fermes) sont susceptibles d'avoir des incidences sur le patrimoine archéologique dans la mesure où ils peuvent se trouver à proximité de sites ou d'indices de sites archéologiques présentés dans le rapport de présentation 2.1.

A ce titre, il conviendra de respecter les articles suivants du Code du Patrimoine :

« En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE

1. Les voies de communications et les déplacements

Les secteurs d'optimisation des tissus urbains existant et de renouvellement (réhabilitation des anciennes fermes), va entraîner l'accueil de nouveaux habitants, lesquels vont induire une augmentation de la circulation automobile au sein du bourg et du hameau de La Villeneuve Saint-Martin pour rejoindre notamment les axes principaux que sont les RD 14 et 28.

A raison de 2 voitures par logement, on peut estimer qu'en moyenne, le développement urbain global engendrera chaque matin (entre 6h30 et 9h30) et le soir (entre 16h30 et 19h30) le passage dans le bourg d'Ableiges et dans le hameau de La Villeneuve Saint-Martin d'environ **100 véhicules / 3h, soit 33 véhicules/heure (environ un véhicule toutes les deux minutes)**, ce qui représente une augmentation limitée de la circulation.

En outre, cette augmentation du trafic automobile sera minorée par l'essor de deux pratiques récentes qui se développent :

- le covoiturage

D'après une étude nationale sur le covoiturage de courte distance réalisée en 2018 par l'Agence de L'Environnement et de la Maitrise de l'Energie, en 2018, près de 10% des Français pratiquaient le covoiturage tous les jours pour leur trajet domicile travail. L'économie collaborative est en plein essor. Toujours d'après cette étude, il est estimé qu'en 2028, près de 30% des Français auront recours quotidien au covoiturage.

Ainsi, le nombre moyen de voitures qui passeraient par le bourg d'Ableiges et par le hameau de La Villeneuve Saint-Martin pourrait être réduit à 23 environ par heure de pointe.

- le développement du télétravail

D'après une étude menée par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) du Ministère du Travail, en 2017, près de 17% des Français pratiquaient le télétravail en moyenne 2 jours par semaine et il est estimé qu'à l'horizon 2025-2030, plus de 30% des actifs français auront recours en moyenne 2 jours par semaine au télétravail.

Ainsi, deux fois par semaine, le nombre moyen de voitures qui passeraient par le bourg d'Ableiges et par le hameau de La Villeneuve Saint-Martin pourrait être réduit à 13 environ par heure de pointe.

Cela étant, afin de réduire les incidences de l'augmentation limitée du trafic automobile, le PLU a notamment pour volonté l'adaptation des infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et les mobilités durables.

Ainsi, l'objectif de favoriser les modes de déplacements alternatifs est poursuivi.

La volonté de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture passe notamment dans le PLU par :

- Favoriser les déplacements en transports en commun en pérennisant les lignes de bus existantes.
- Développer les circulations douces sur le territoire communal et notamment avec la réalisation d'une liaison douce entre le bourg d'Ableiges et le hameau de La Villeneuve Saint-Martin et de liaisons douces vers les gares de Us et de Montgeroult-Courcelles.
- Optimiser le maillage de liaisons douces (piétons et cycles). Pour ce faire, les chemins et les sentes existants sont conservés dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
- Favoriser le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs à usage d'habitation et dans les bâtiments faisant l'objet de transformation via les prescriptions réglementaires des chapitres 2.4.

2. Les nuisances

Les secteurs d'optimisation des tissus urbains existant et de renouvellement (réhabilitation des anciennes fermes) pour le développement de l'habitat vont probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile comme cela a été vu au chapitre précédent, circulation limitée mais à l'origine de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Cette urbanisation nouvelle va également générer une augmentation de la production de polluants atmosphériques du fait des dispositifs de chauffage basés sur la combustion de produits pétroliers ou de substituts. Bien que cette pollution ne soit pas quantifiable (car dépendante des technologies utilisées et de l'isolation des bâtiments), elle restera faible eu égard au nombre de logements répartis sur l'ensemble de la commune pour une période d'une quinzaine d'année.

De plus, la situation majoritairement rurale du territoire assure un brassage important et donc une bonne dilution de ces polluants qui participeront cependant, à leur échelle, à l'augmentation de la concentration de l'atmosphère en gaz dits « à effet de serre ».

L'urbanisation de terrains qui n'étaient pas bâties présente deux types d'effets sur le climat :

- effets microclimatiques : en changeant l'occupation des sols, l'albédo est modifié, de même que l'évapotranspiration, ce qui agit sur la température et l'humidité de l'atmosphère.
- effets macroclimatiques : par les pollutions atmosphériques résultantes (cf. ci-dessus), l'augmentation de population tend à augmenter la production de gaz dits « à effet de serre » qui peuvent modifier le climat mondial.

Cependant, la consolidation de l'espace urbanisé d'Ableiges, passant notamment par l'optimisation des tissus urbains existant et de renouvellement (réhabilitation des anciennes fermes), entre dans la logique de la préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions. En effet, la

volonté notamment de conforter l'enveloppe urbaine d'Ableiges en matière de développement urbain à vocation d'habitat permet une utilisation économique et valorisante des ressources : les futures constructions, situées dans le tissu urbain existant, induisent une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements économiques en énergie (transport en commun) et « doux » (marche à pied, vélo, etc...). En effet, la présence d'équipements publics et de services, accessibles par les liaisons douces qui existent ou qui seront réalisées, limitent la prise d'un véhicule motorisé individuel pour se déplacer. Cela va dans le sens d'une moindre pollution (favorable sur le plan de la santé publique) et cela minimise le bruit d'origine routière.

La mise en place de ce projet urbain visant à une optimisation de l'enveloppe bâtie, à une mixité fonctionnelle et typologique, au rapprochement des habitants aux équipements et services publics, aura un effet positif sur la qualité de l'air en limitant les déplacements automobiles journaliers.

Néanmoins, afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu au sein du territoire communal :

- La pérennisation des transports en commun existants
- Le développement des déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces existantes entre le bourg et le hameau de La Villeneuve Saint-Martin et vers les gares d'Us et de Montgeroult-Courcelles

En outre, le télétravail évoqué précédemment et qui s'est développé récemment pour les raisons sanitaires que l'on connaît va se poursuivre dans le futur, au même titre que le développement du co-voiturage et de ce fait réduire la circulation automobile. Parallèlement, le développement considérable des véhicules électriques (les immatriculations de véhicules électriques ont été multipliées par trois entre 2019 et 2020 selon l'Association nationale pour le développement de la mobilité électrique (Avere-France)) va réduire les nuisances phoniques et sur la qualité de l'air.

Dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation, une OAP thématique a été réalisée pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions incluant la promotion d'un habitat durable (éco-gestion, éco-construction et prise en compte du confort et de la santé des futurs habitants), des prescriptions afin de réduire la nuisance des chantiers et notamment le bruit occasionné.

Par ailleurs, le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation à savoir la RD 14.

3. L'énergie

L'augmentation de la population va entraîner une hausse des besoins et de la consommation énergétique particulièrement dans les secteurs de l'habitat et des transports.

Néanmoins, le PLU prévoit un développement de l'habitat dans les tissus existants du bourg et du hameau de La Villeneuve Saint-Martin et en continuité. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés.

Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Le développement urbain à proximité de deux gares a pour objectif de développer l'usage des transports en communs et de limiter les déplacements individuels automobiles.

Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé, avec le respect de la réglementation thermique en vigueur, vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

L'utilisation d'énergies renouvelables est par ailleurs prise en compte dans le règlement.

Cette thématique est également développée dans le PLU par une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions et la mise en œuvre de techniques alternatives dans le bâtiment (éco-construction), en préconisant :

- L'utilisation des énergies renouvelables,
- Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour préserver les ressources énergétiques,
- Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été,
- Privilégier les matériaux à forte inertie,
- Choisir une technique d'isolation adaptée.

4. Les risques technologiques

La commune d'Ableiges est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisation (réseau de gaz).

Ces risques sont en limite des zones urbanisées.

Le site BASIAS du ministère de l'écologie et du développement durable recense sept sites à risque sur le territoire communal. Un seul site est encore en activité.

Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1). De plus, concernant la canalisation de gaz, elle fait l'objet d'une servitude d'utilité publique qui s'impose au présent PLU et y est à ce titre annexée (pièce n°8).

Les secteurs d'optimisation des tissus urbains existant et de renouvellement (réhabilitation des anciennes fermes) ne sont pas directement concernés par ces risques.

F. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario envisagé.

Sur la seconde moitié du XXI^e siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario qui intègre une politique climatique visant à faire baisser les concentrations en CO₂. Selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait atteindre près de 4°C à l'horizon 2071-2100.

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une augmentation du nombre de journées chaudes en lien avec la poursuite du réchauffement.

Sur la première partie du XXI^e siècle, cette augmentation est similaire d'un scénario à l'autre.

À l'horizon 2071-2100, cette augmentation serait de l'ordre de 16 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO₂, et de 45 jours selon le scénario sans politique climatique.

En Île-de-France, quel que soit le scénario considéré, les projections climatiques montrent peu d'évolution des précipitations annuelles d'ici la fin du XXI^e siècle. Cette absence de changement en moyenne annuelle masque cependant des contrastes saisonniers.

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une diminution du nombre de gelées en lien avec la poursuite du réchauffement.

Jusqu'au milieu du XXI^e siècle cette diminution est assez similaire d'un scénario à l'autre.

À l'horizon 2071-2100, cette diminution serait de l'ordre de 20 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO₂, et de 30 jours selon le scénario sans politique climatique.

Assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du XXI^e siècle en toute saison.

La démarche d'adaptation au changement climatique est complémentaire des actions d'atténuation. Elle vise à adapter les sociétés humaines au climat actuel ou attendu ainsi qu'à ses conséquences, afin d'en réduire les impacts.

L'adaptation consiste à anticiper et limiter les dégâts éventuels provoqués par le changement climatique en réduisant la vulnérabilité des territoires,

Afin de lutter et de s'adapter aux incidences de ce changement climatique, le PLU adopte un certain nombre d'orientations et de règles :

- Il n'est pas prévu d'urbanisation dans des zones à risque d'inondation
- Il est imposé la gestion des eaux pluviales de ruissellement à la parcelle, bénéfique pour la recharge des nappes ou pour une réutilisation d'arrosage et de nettoyage et pour éviter les phénomènes de crue en aval
- Il est autorisé la réalisation de toits ou murs végétalisés. Ces techniques de végétalisation permettent une meilleure gestion des eaux de pluies mais également de lutter contre les îlots de chaleur.
- Il est imposé un coefficient de biotope qui limite l'artificialisation des sols et qui assure une végétalisation minimale des sols en fonction des zones et permet d'insérer la nature ainsi que la trame verte au sein du tissu urbain du village.
- Le projet de développement repose sur l'optimisation du tissu urbain existant ou construit et n'induit pas d'étalement urbain néfaste pour la biodiversité (via la pollution et les sols artificialisés)
- Une OAP thématique est définie dans le PLU pour la prise en compte du développement durable dans les constructions en préconisant : l'utilisation des énergies renouvelables, de favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour préserver les ressources énergétiques, de maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été, de privilégier les matériaux à forte inertie et de choisir une technique d'isolation adaptée.

G. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur.

- **Effet positif.** Les dispositions retenues (orientations du PADD, OAP, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle...) contribuent à limiter ou réduire les effets de la révision du PLU sur un thème de l'environnement.
- **Effet mitigé.** Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Par exemple, les dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.
- **Effet négatif.** Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.
- **Sans effet.** Les dispositions retenues n'entraînent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

Niveau d'effet Codification	Effet positif	Effet mitigé	Effet négatif	Sans effet
	+	±	-	∅

Thème	Effet de la Révision du PLU
Lutte contre le changement climatique	±

Thème		Effet de la Révision du PLU
Préservation des ressources naturelles	Densification urbaine	+
	Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec les corridors écologiques	+
	Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)	+
	Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)	±
	Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales	+
Biodiversité et écosystèmes	Natura 2000 (espèces et milieux d'intérêt communautaire)	∅
	Autres milieux naturels, dont zones humides	+
	Faune / flore (espèces remarquables, espèces protégées)	±

	Nature ordinaire	+
	Continuités écologiques	+
Paysages et patrimoine	Paysages naturels	+
	Paysages urbains	+
	Patrimoine architectural	+
Santé environnementale des populations	Prévention des risques technologiques	∅
	Prévention des risques naturels	+
	Prévention des pollutions (air, sol & eau)	±
	Prévention des nuisances (bruit & odeurs)	±

IX. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement. Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Trois types d'indicateurs sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du présent PLU:

- **Les indicateurs d'état :** ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol...
- **Les indicateurs de pression :** ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- **Les indicateurs de réponse :** ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...

Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :

AXE I : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT MESURE ET DE QUALITE

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Développer et diversifier l'habitat	Nombre d'habitants	2018 : 1142 habitants	INSEE
	Densité humaine	2013 : 22,9 personnes/ha	INSEE Calcul selon les modalités définies par le SDRIF approuvé en 2013
	Nombre de logements	2018 : 475 logements	INSEE
	Nombre de logements sociaux créés	2019 : 10 logements sociaux	Ministère de la Cohésion des Territoires Commune
	Nombre de logements vacants	2018 : 30 logements vacants (6,3 % du parc de logements)	INSEE

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
	Répartition par taille de logements (nombre de pièces)	En 2018 : 5 T1 28 T2 38 T3 92 de T4 273 T5 et plus	INSEE
	Répartition par type de logements (maisons et appartements)	En 2018 : maisons (89,7 %) appartements (9,7 %)	INSEE
	Densité d'habitat	2013 : 8,9 logements/ha	INSEE Calcul selon les modalités définies par le SDRIF approuvé en 2013
Pérenniser et développer l'offre d'équipements	Nombre d'enfants scolarisés	2021/2022 : 126 élèves	Commune
	Equipements publics et hébergement touristique créés sur le territoire	/	Commune INSEE
Conforter et développer les activités économiques, commerces et services	Nombre d'établissement actifs	Au 31 décembre 2019 : 76	INSEE
	Nombre d'emplois	2018 : 119 emplois	INSEE
	Concentration d'emploi	2018 : 22,5 emplois pour 100 actifs	INSEE
	Nombre d'exploitation agricole	2023 : 0 exploitation	Commune
	Superficie agricole utilisée	2010 : 222 ha	Recensement général agricole

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Optimiser les réseaux d'énergie			
Promouvoir un développement urbain durable du territoire	Combustible principal des résidences principales	En 2016 : 50,4 % à l'électricité 18,4 % au gaz de ville ou de réseau 18,1 % au fioul 13,2 % avec un autre type de combustible	INSEE
	Nombre de dispositifs mis en œuvre chez les particuliers (panneaux solaires, éoliennes domestiques...)	/	Commune (autorisation d'urbanisme)
	Consommation énergétique par foyer	En 2017 : 19MWh	Energif
Préserver la ressource en eau			
	Qualité de l'eau potable	En 2021, l'eau distribuée a été de bonne qualité, conforme aux limites de qualité réglementaire	Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France
	Tenir compte des risques et des contraintes		
	Nombre d'arrêté portant constatation de catastrophe naturelle	Deux arrêtés de 1985 et 1999	géorisques.gouv.fr

AXE II : PRESERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Aménager le réseau viaire existant et garantir la sécurité des usagers	Nombre d'accident	/	Département du Val d'Oise
Conserver et améliorer l'offre en stationnement automobile	Nombre de places de stationnement ouvertes au public créé	2022 : 50 places de stationnement sur le territoire	Commune
Favoriser les déplacements alternatifs	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	En 2018 : 80,4 % en voiture, camion ou fourgonnette 14,9 % en transports en commun, 2,3 % à pied 1,8 % sans transport 0,6 % en 2 roues	INSEE
	Taux de motorisation des ménages	2016 : 1,83 véhicule/ménage	INSEE selon les modalités de calcul du PDUIF approuvé en 2014
	Nombre de places de stationnement vélos sur la commune	2022 : un espace de stationnement	Commune
	Linéaire de piste cyclable créé et/ou de cheminements inscrits au PDIPR	/	Commune
	Nombre de places de stationnement pour la recharge des véhicules électriques	2022 : 0 place	Commune
	Réalisation d'une aire de covoiturage	2022 : 1 aire existante	Commune

AXE III : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Consommation d'espaces naturels et agricoles	A l'horizon 2035 : 2,5 ha	Commune
Maintenir la trame verte et bleue et préserver les continuités écologiques	Nombre de site Natura 2000	Aucun	Inventaire National du Patrimoine Naturel
	Nombre de ZNIEFF	La ZNIEFF de type 1 « Le marais de Montgeroult »	Inventaire National du Patrimoine Naturel
	Surface de la trame boisée	2022 : 76,53 ha	Commune
	Surface de la trame prairiale	2022 : 2,85 ha	Commune
	Qualité des masses d'eau souterraines	La masse d'eau HG107 : en 2015, bon état quantitatif et état chimique médiocre, La masse d'eau HG218 : en 2015, bon état quantitatif et bon état chimique.	BRGM
	Qualité de l'Air	Cf. rapport de présentation 2.1 Chapitre « La climatologie et la qualité de l'air »	Airparif

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre, le territoire d'Ableiges peut s'appuyer sur une diversité d'acteurs, notamment la Communauté de communes du Vexin centre, le PNR du Vexin Français, qui effectuent un suivi dans des domaines aussi divers que l'écologie, le foncier, l'habitat, l'économie, les déplacements, le tourisme... Au-delà, la commune d'Ableiges dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : équipements notamment scolaires, état civil, accueil des nouveaux habitants, gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre de la révision du plan local d'urbanisme.

X. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

A. RESUME NON TECHNIQUE

1. Résumé du diagnostic territorial

a) Les principales conclusions du diagnostic socio-économique

La population

La population légale d'Ableiges est estimée au 1^{er} janvier 2021 à 1142 habitants (l'INSEE prend comme référence 3 années en arrière, soit 2018).

En 50 ans, la population d'Ableiges a augmenté de 729 habitants. Durant cette période, le taux d'évolution le plus élevé se situe sur la période 1975-1982 avec + 6,93 % (soit + 302 habitants). Entre 1982 et 1990, la population communale continue d'augmenter mais de manière ralenti, (+ 1,37 % soit + 93 habitants). Entre 1999 et 2008, on observe un ralentissement de la croissance, conduisant à une perte d'habitants (- 0,14 % d'évolution annuelle moyenne, soit une perte de 12 habitants). Depuis 2008, on observe une nette reprise de la croissance démographique avec un taux de variation annuel à 3,86 % sur la période 2008 - 2018 (soit + 197 habitants).

Depuis 1968, le solde migratoire a été très fluctuant. Il a été le plus élevé sur la période 1975-1982 (soit 6,3 %), et négatif sur la période de 1999 à 2008 (soit -0,6 %).

Le solde naturel est en revanche resté constamment positif, et stable pour l'ensemble de la période étudiée, passant d'environ 0,2 % entre 1982 et 1990 à 0,9 % entre 2013 et 2018.

A partir de 2008, le solde migratoire redévient positif, ce qui permet l'accroissement de la population.

La commune d'Ableiges présente une population d'un âge globalement similaire à celle de la communauté de communes mais plus âgée que celle du département du Val d'Oise. En effet, on observe pour la commune et la CC une sur-représentation des 60-74 ans et une sous-représentation des 15-29 ans.

Entre 2013 et 2018, on observe un vieillissement de la population, caractérisé par une augmentation des 60 ans et + (+ 3,07 points), ainsi que par une baisse des 15-29 ans (- 1,55 point).

Le vieillissement de la population est confirmé par l'indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) qui atteint 1,23 sur la commune en 2018 contre 1,47 en 2013. L'indice de jeunesse de la commune est similaire à celui de la communauté de communes (1,22) mais largement inférieur à celui du département (1,53).

Le vieillissement de la population mis en lumière par les statistiques de l'INSEE est cependant à nuancer. En effet, la commune indique qu'elle accueille de plus en plus de jeunes ménages sur son territoire.

La taille des ménages diminue depuis 1990, passant de 3,29 en 1990 à 2,62 personnes/ménage en 2018. Un desserrement des ménages est donc observé sur la commune d'Ableiges.

Le parc immobilier et son évolution

En 2018, le parc était composé de 475 logements répartis en 436 résidences principales (91,8 %), 9 résidences secondaires et logements occasionnels (1,9 %) et 30 logements vacants (6,3 %).

Entre 1968 et 2018, le parc de résidences secondaires est passé de 17,4 % (28 résidences secondaires) à 1,9 % (9 résidences secondaires).

Depuis 1999, le taux de vacance a augmenté passant de 1,5 % (5 logements vacants) à 6,3 % (30 logements vacants) en 2018. Cette augmentation de logements vacants peut être liée pour partie à la vétusté et/ou à la dégradation de certains bâtiments. Mais pour la plus grande part, environ 5 %, cela est lié à la rotation normale du parc immobilier.

En 2018, les logements sont composés à 89,7 % de maisons individuelles et à 9,7 % d'appartements à Ableiges. Le taux de logements collectifs est très en deçà du taux du département du Val d'Oise (plus de 54 %) et de la communauté de communes comptant 12,6 %. Entre 2013 et 2018, on observe cependant une augmentation du nombre d'appartements sur la commune (6,8 % en 2013 à 9,7 % en 2018).

Les chiffres montrent très nettement la prédominance de l'habitat individuel. L'habitat individuel engendre un cycle de renouvellement des ménages assez long favorisant un processus de vieillissement de la population.

Néanmoins, la proximité de Cergy-Pontoise avec le bassin d'emploi associé et la présence du RER vont plutôt dans le sens d'un renouvellement des ménages plus rapide.

En 2018, d'après l'INSEE, il existe 3 logements sociaux sur la commune (soit 0,7 % des résidences principales).

D'après les données du Ministère de la Cohésion des Territoires, la commune d'Ableiges possède 10 logements sociaux au 1^{er} janvier 2019. Ces logements sont gérés par l'organisme « FONCIERE DI 01 2011 ».

La commune propose trois logements communaux : deux à la Villeneuve, un à Ableiges au-dessus de l'école. Ces 3 logements sont gérés par la commune et une agence.

Les logements de la commune sont très majoritairement de « grands » logements. On observe cependant que la tendance est à la diversification du parc de logements entre 2013 et 2018.

Le rapport entre la variation de la population et la variation du nombre de résidences principales entre 1968 et 1990 indique que chaque résidence principale supplémentaire a amené en moyenne 3,2 habitants supplémentaires à Ableiges. Cette évolution est à mettre en relation avec le rythme de construction plus important au cours de cette période.

Cet indice est passé à 1,5 personne supplémentaire par logement nouveau sur la période 1990-2018. Il y a donc eu un fort desserrement de la population pendant cette période (baisse du nombre moyen d'occupants lié principalement au vieillissement de la population, ...).

Depuis 2018, 14 permis de construire ont été accordés sur la commune d'Ableiges. Ces chiffres révèlent une dynamique de construction soutenue pour une commune de cette taille. La municipalité confirme la pression foncière sur le territoire en mentionnant les sollicitations régulières des promoteurs et agents immobiliers. La municipalité a également indiqué que la dynamique démographique récente sur le territoire se traduisait par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants.

Le contexte économique

Le taux d'activité de la commune a fortement augmenté entre 2013 et 2018 (+5,7 points). Ce taux d'activité est supérieur à celui de la Communauté de Communes (78,3 %), et à celui du département (74,9 %).

Le taux de chômage constaté en 2018 (7,3 %) est inférieur à celui constaté sur la CC (8,8 %) et à celui du département (13,4 %). Le taux de chômage sur la commune a baissé depuis 2013 (- 1,5 point).

En 2018, 7 % des actifs occupés habitant à Ableiges travaillent sur le territoire communal (soit 37 personnes). Dès lors, 93 % des actifs occupés habitant à Ableiges quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail.

La commune d'Ableiges appartient au bassin de vie de Cergy-Pontoise. En 2019, d'après les données fournies par l'Institut Paris Région, les principaux actifs se rendant dans une autre commune pour travailler vont principalement à Cergy mais également dans les communes de Pontoise, Osny, Jouy-le-Moutier, Paris et sa petite couronne.

Les transports en communs représentent 14,9 % des moyens de transport utilisés pour ces migrations quotidiennes, part non négligeable grâce à la présence de la voie ferrée, et des gares d'Us et Montgeroult à proximité.

La commune compte 119 emplois sur son territoire (dont 100 emplois salariés), pour 76 établissements actifs au 31 décembre 2019. Depuis 2013, le nombre d'emplois a diminué sur la commune d'Ableiges (perte de 39 emplois en 5 ans).

En 2018, l'indicateur de concentration d'emploi de la commune (0,22 emploi/actif) est très inférieur à celui observé dans la CC (0,51 emploi/ actif) et à celui du département du Val d'Oise (0,79 emploi / actif).

Parmi les établissements actifs présents sur le territoire communal au 31 décembre 2019, 32,9 % appartiennent au secteur du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, et 17,1% .

Il n'y a plus aucun commerce de proximité sur le territoire. La commune essaye de mettre en place un marché hebdomadaire.

Pour faire leurs courses, les habitants se rendent essentiellement dans les villes de Cergy et de Marines.

La commune d'Ableiges compte quelques activités disséminées sur son territoire :

- Un golf et son restaurant,
- Les vergers d'Ableiges (ouvert 1 jour et demi par semaine),
- Une brocante ouverte 1 week-end par mois,
- La ferme de l'Oise (regroupant les activités de boucherie, charcuterie, abattoir).

Il n'y a plus d'exploitation agricole sur le territoire.

Une diminution de la superficie agricole utilisée par les exploitations présentes sur la commune d'Ableiges est également observée : elles utilisaient 380 ha de terres agricoles en 1988 contre 222 ha en 2010.

Concernant la circulation des engins agricoles sur le territoire, les exploitants empruntent globalement l'ensemble des voies, mais notamment la RD 28, la rue Chaudière, la RD 92, et la voie des Ravines de Courcelles. La circulation des engins agricoles sur la rue Schweitzer et dans la traversée du village représente cependant une difficulté.

Le degré d'équipement et de services et sa couverture numérique

Pour l'année scolaire 2021-2022, l'école comporte 6 classes, comprenant au total 126 élèves. Il n'y a pas de réserve de capacité sur l'école mais un agrandissement ou un changement de destination de la salle polyvalente sont possibles afin d'accueillir une nouvelle classe.

L'école propose des services de cantine scolaire, de garderie et d'étude.

La commune d'Ableiges dispose d'un bon degré d'équipements publics au regard de son niveau de population. Ils satisfont les besoins premiers des habitants.

Plusieurs équipements permettent la pratique d'activités sportives, de loisirs et culturelles (terrains de sport, bibliothèque, salle polyvalente).

La fibre optique est en cours de déploiement sur le territoire. Selon les données ARCEP, plus de 80% des locaux sont raccordés par la fibre optique au 30 septembre 2020.

Besoins et enjeux

Thématiques	Enjeux et besoins
Equilibre social de l'habitat - Le parc immobilier et son évolution	<p>Répondre aux objectifs de densité humaine et d'habitat imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.</p> <p>Permettre la réalisation d'un nombre de logements suffisant afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le dynamisme démographique de la commune et afin d'enrayer le vieillissement de la population - Poursuivre l'accueil de jeunes ménages sur la commune - Pérenniser les équipements collectifs et services et notamment les écoles. <p>Diversifier le parc de logements, notamment par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain sur les corps de ferme permettant d'augmenter la part de logement de petite et moyenne taille, et ce dans l'objectif d'enrayer le vieillissement de la population et d'offrir un meilleur parcours résidentiel (meilleure adéquation entre la structure des ménages et la taille des logements).</p>
Développement économique Surfaces et développement agricole	<p>Maintenir et conforter les activités et les emplois présents sur le territoire (emplois liés à la ferme de l'Oise, au golf,...).</p> <p>Développer localement l'activité économique en parallèle avec le développement de l'habitat.</p> <p>Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire.</p>
Equipements et services	<p>Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services.</p> <p>Envisager la possibilité de transférer l'école du bourg au sein de l'école François Vaudin afin de créer un unique groupe scolaire.</p> <p>Poursuivre le développement des communications numériques.</p>

b) Principales conclusions de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement**Le relief et l'hydrographie**

La commune d'Ableiges est située à la fois dans une vallée et sur un plateau. Le village se trouve à une altitude moyenne de 40 m ; les plateaux situés au Nord et au Sud atteignent 100 m d'altitude.

Le territoire communal est traversé par la Viosne dans le fond de vallée selon un axe Est-Ouest.

La Viosne (rivière) est alimentée par plusieurs sources tout au long de son parcours qui ont permis la création de cressonnières. La commune se caractérise par la présence de nombreux étangs et mares, essentiellement le long de la rivière de la Viosne.

Le territoire communal est concerné par des périmètres de protection des captages :

- La présence au Nord-Est du territoire communal du périmètre de protection rapproché (PPR) et du périmètre de protection éloigné (PPE) du captage de Montgeroult « Vallée Millet » qui bénéficie d'un arrêté préfectoral de DUP n°2018-14680 en date du 19 avril 2018.
- La présence au Nord-Ouest du territoire communal du périmètre de protection éloigné (PPE) des puits de Us qui bénéficie d'un arrêté préfectoral de DUP en date du 6 janvier 1984.

La géologie et l'hydrogéologie

La commune d'Ableiges est concernée par des aquifères de roches sédimentaires.

Tout d'abord, elle est concernée par la masse d'eau Eocène et craie du Vexin Français. Cette masse d'eau non alluviale et d'une surface de 1043 km², porte le numéro HG 107. Son écoulement est libre.

La commune est également concernée par la masse d'eau Albien néocomien. Cette masse d'eau à dominante sédimentaire non alluviale, de 60943 km² porte le numéro HG 218. Son écoulement est captif.

Le SDAGE du bassin de la Seine et cours d'eau côtiers normands présente les objectifs suivants concernant les masses d'eau souterraine identifiés ci-avant :

CODE	Nom	Etat chimique		Etat quantitatif	
FRHG107	Eocène et craie du Vexin Français	Bon état	2027	Bon état	2015
FRHG218	Albien- Néocomien captif	Bon état	2015	Bon état	2015

D'après les fiches de caractérisation des masses d'eau réalisées par le BRGM et éditées en 2015 :

- La masse d'eau HG107 présente un bon état quantitatif et un état chimique médiocre,
- La masse d'eau HG218 présente un bon état quantitatif et un bon état chimique.

Le territoire d'Ableiges présente un secteur de grande richesse sur le plan écologique avec la ZNIEFF de type 1 « Marais de Montgeroult ».

Même si le territoire n'est pas concerné par la présence d'ENS, on peut cependant relever la proximité immédiate de l'ENS du Marais de Boissy-Montgeroult, en lisière de la commune d'Ableiges.

La trame verte et bleue

D'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, plusieurs objectifs sont identifiés sur le territoire d'Ableiges :

- Préserver et/ou restaurer le cours d'eau de la Viosne,
- Préserver le corridor alluvial le long de la Viosne,
- Restaurer le corridor des milieux calcaires,
- Prendre en compte les points de fragilités de la sous-trame bleue tels que les secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport,
- Prendre en compte les points de fragilités de la sous-trame bleue tels que les obstacles sur les cours d'eau, en limite communale avec Montgeroult.

La trame verte et bleue communale est constituée de divers milieux naturels : les boisements, les alignements d'arbres et les ripisylves, les espaces ouverts du golf, les terres agricoles, la Viosne, et les zones humides de la vallée de la Viosne.



L'énergie

L'habitat sur la commune d'Ableiges est majoritairement composé d'habitat individuel favorisant la consommation énergétique du bâti. Cependant l'habitat postérieur à 1975 possède des caractéristiques permettant une consommation énergétique moindre.

En 2017, la consommation énergétique par foyer était de 19 MWh tandis qu'elle s'élevait à 24 et 30 MWh en 2012 et 2005. Ainsi, sur la commune, la consommation énergétique des ménages est en baisse depuis 2012. Cet indicateur témoigne de la réalisation de logements moins consommateurs en énergie ces dernières années, et probablement de la mise en œuvre de rénovation du bâti plus ancien.

Les risques et les nuisances

La commune d'Ableiges a fait l'objet de deux arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle en raison d'inondation, coulée de boue et mouvement de terrain, pendant la tempête de 1999, ainsi qu'en raison d'inondations et coulées de boue en 1985 suite à de fortes pluies.

En cas de fortes pluies (orages violents), la commune peut être concernée par des inondations pluviales avec ruissellement et débordement du réseau de collecte d'eaux pluviales.

Sur la commune d'Ableiges, les ruissellements proviennent du plateau et des coteaux. La zone de sensibilité se situe dans le bourg, en fond de vallée.

La commune est concernée par un plan de prévention des risques de mouvements de terrain (affaissements et effondrements) lié à la présence de cavités souterraines. Le château d'Ableiges présente des caves classées EX R111-3 valant PPR. Les caves sont situées sous le bois des Charmilles le long de la RD 28.

Ableiges est concernée par des terrains alluvionnaires compressibles. Ces terrains correspondent à des zones humides situées dans la vallée de la Viosne (forêt, plan d'eau, prairie humide et marais). Ces zones humides servent à la fois de zone d'expansion des crues pour la Viosne, limitant l'impact des inondations en aval d'Ableiges et à la fois de zone d'intérêt écologique, tant par leur biodiversité que par leur capacité à réduire la pollution diffuse en constituant des zones tampons.

La commune d'Ableiges est touchée par le phénomène de retrait / gonflement des argiles. Une partie du territoire est concernée par un aléa moyen :

- L'aléa moyen impacte principalement les zones agricoles au Nord et au Sud du bourg mais également les terrains de golf ainsi que les infrastructures.
- Le reste de la commune n'est concernée que par un aléa faible.

Des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures concernent le territoire communal, et concernent notamment l'espace urbanisé à l'Est du bourg et au Sud du plateau.

Aucun site n'est répertorié sur la base de données sur les sites et sols pollués (BASOL).

Cependant, l'inventaire historique de sites industriels et d'activités de services (BASIAS) a recensé 7 sites existants ou dont l'activité est terminée sur le territoire communal. 2 sites sont encore en activité : il s'agit de la société F.A.V.M.E.S.C.O, ainsi que de la société Chaudronnerie Serrurerie industrielle du Vexin.

Ableiges est concernée par trois axes (RN¹ 14, RD 28 et échangeur N14-RD28) faisant l'objet d'un classement au titre des infrastructures terrestres bruyantes.

Le paysage

Quatre grandes entités paysagères sont identifiées sur le territoire :

- Buttes et plateau de Marines,
- La vallée de la Viosne,
- Le plateau central du Vexin,
- L'entité urbaine formée par le bourg et le hameau.

Les cônes de vue identifiés sur le territoire révèlent de larges espaces ouverts ponctués de haies, lisières boisées en limite de coteau, lignes de crêtes et pentes, vallée de la Viosne, ... typiques du Vexin français.

La commune d'Ableiges possède six entrées de village principales, elles sont toutes d'excellente qualité paysagère.

De manière générale, les lisières urbaines sont bien traitées grâce à la présence de végétation (boisements, haies,...). Le vallonnement du territoire permet également une bonne insertion des constructions dans le paysage.

Patrimoine bâti remarquable

Les éléments inscrits et classés à l'inventaire des Monuments Historiques sont les suivants :

- L'église Saint-Martin, rue Gilles-de-Maupeou (chœur et clocher classés monument historique par arrêté du 23 décembre 1931)
- L'église Notre-Dame-de-l'Assomption de La Villeneuve-Saint-Martin, rue de l'Église (inscrite monument historique par arrêté du 20 novembre 1931)

A ceux-là viennent s'ajouter des bâtiments et éléments d'intérêt historique ou architectural :

- **Les habitations et éléments bâties**
 - La ferme de l'ancien château de Maupéou, rue Gilles de Maupéou
 - Le colombier, rue Gilles de Maupéou
 - L'habitation, située 1 rue du Maréchal Leclerc
 - La maison située 3 rue Jean Perrin
 - Le Paradou, maison située 12 rue Jean Perrin
 - L'habitation située 8 rue Jean Perrin
 - L'ancienne exploitation, 1 rue Louis pasteur
 - Les anciennes exploitations, 22, 24-26-28 rue François Vaudin
 - L'ancienne exploitation située 8 rue du Maréchal Leclerc
 - L'habitation, 9 rue Gilles de Maupéou
 - L'habitation 26 rue Jean Perrin
 - L'ancienne exploitation, 3 rue Gilles de Maupéou
 - La mairie-école, place de la mairie
 - L'ancienne exploitation, 20-20 bis rue Gilles de Maupéou
 - L'ancienne exploitation, 1 rue Gilles de Maupéou et 4 place de la mairie
 - L'ancien presbytère, 4 rue de l'Eglise

¹ La RN 14 est devenue la RD 14.

- L'ancienne exploitation, 3 rue de l'Eglise
- L'exploitation agricole, 14 rue de l'Eglise
- L'habitation, 6 rue Paul Cézanne

- **Le petit patrimoine local**

- La croix blanche rue du docteur Schweitzer
- La croix de cimetière rue Gilles de Maupeou
- Le calvaire rue François Vaudin
- La fontaine rue de la prairie
- La fontaine rue Maurice Ravel
- La source rue de la prairie
- Le porche situé 10 rue Jean Perrin

- **Les ensembles bâtis**

- Le linéaire au 2-20 rue Gilles de Maupéou
- Le linéaire rue de l'Eglise
- La place du Général Lamarr
- Les cours de ferme

Le fonctionnement urbain

La commune est traversée par les voies routières suivantes : la RD 28, la RD 38, la RD 92, la RD 190, et la RD 14.

La RD14 est identifiée comme une frontière créant une barrière quasi infranchissable entre le bourg d'Ableiges au Nord et le hameau de la Villeneuve Saint-Martin au Sud.

Afin de sécuriser l'échangeur de la RD 14-RD28, au niveau de la Villeneuve, celui-ci va être réaménagé. De plus, un feu a été installé devant l'école de la Villeneuve afin de sécuriser les traversées.

La municipalité a redemandé à reconstruire le mur anti bruit sur la RD 14. La RD supporte en effet un trafic très important générant des nuisances. Le bourg subit également le passage régulier de camions sur la RD 28.

La RD28, traversant notamment le bourg d'Ableiges, souffre également d'un développement du trafic de poids lourds. En effet, la configuration du bourg, étant donné ses ruelles étroites et sa topographie prononcée, n'est pas appropriée à la traversée des poids lourds qui utilisent cet axe malgré la mise en place d'un panneau indiquant des difficultés de traversée en entrée de bourg. La municipalité a ainsi pris un arrêté afin d'imposer la zone 30 km/h sur l'ensemble du bourg.

Une cinquantaine de places sur des parcs de stationnement ouverts au public sont comptabilisées et accessibles aux habitants sur le bourg d'Ableiges et sur le hameau de la Villeneuve Saint-Martin.

Il existe deux aires de covoiturage sur la commune, une à la Villeneuve Saint-Martin et une en centre-bourg.

Le réseau de liaison douce est relativement bien développé sur le territoire communal avec plusieurs chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

La commune d'Ableiges est traversée par la voie ferrée (SNCF et Transilien). Les gares se trouvent dans les communes voisines : Us et Courcelles-sur-Viosne. Trois lignes de bus desservent la commune

d'Ableiges. Elles mènent essentiellement au collège de Vigny et à Pontoise. L'offre journalière est relativement réduite, essentiellement le matin et le soir.

Les réseaux et la gestion des déchets

Les réseaux et la fourniture d'eau potable sont assurés par le SIEVA (Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Aubette). Ce syndicat comprend les communes d'Avernes, Théméricourt, Vigny, Longuesse, Condécourt, Sagy, Ableiges, Us, Le Perchay, Commeny et Gouzangrez. L'eau distribuée est de bonne qualité, conforme aux limites de qualité réglementaires.

La compétence relative à l'assainissement appartient à Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la région de Cergy-Pontoise et du Vexin (SIARP). Les eaux usées collectées à Ableiges sont dirigées vers la station d'épuration de Neuville-sur-Oise (Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise).

Les écarts (ferme de l'Oise, brocante, vergers, Golf) sont en assainissement autonome. Le reste du village est en assainissement collectif.

La commune a également déléguée la compétence de gestion des eaux pluviales au Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la région de Cergy-Pontoise et du Vexin.

La gestion des déchets au sein de la commune d'Ableiges comme dans de nombreuses autres communes du Val d'Oise est réalisée par le SMIRTOM du Vexin (Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des ordures Ménagères).

Besoins et enjeux

Thématiques	Enjeux et besoins
Développement forestier	Préserver les boisements présents sur le territoire communal
Aménagement de l'espace	<p>L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la préservation de l'identité patrimoniale d'Ableiges, notamment, son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage, - le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village, - les risques et les nuisances existants sur la commune, - la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations.
Environnement et biodiversité	<p>Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les boisements, les espaces ouverts du golf, les espaces agricoles, la Viosne et ses abords, les zones humides... - Préservant la continuité écologique locale de la Viosne (SRCE) et la continuité d'Est en Ouest (PNR) nécessaires au maintien de la biodiversité. - Préservant les petits éléments de nature (alignements d'arbres et ripisylves) <p>Préserver la faune et la flore. Préserver une qualité de l'air satisfaisante Favoriser le développement des énergies renouvelables</p>
Transports	<p>Améliorer la part des déplacements doux et en transport en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers.</p> <p>Prévoir des conditions satisfaisantes de stationnement au sein du village et des espaces à développer.</p>

2. Résumé du projet d'aménagement et de développement durables

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis précédemment, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

- Poursuivre un développement urbain mesuré et de qualité et durable :
 - Développer et diversifier l'habitat tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles
 - Pérenniser et développer l'offre d'équipements
 - Conforter et développer les activités économiques
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain :
 - Conserver et développer les conditions de stationnement
 - Favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs et améliorer la connexion entre le bourg et le hameau
 - Préserver et valoriser le cadre de vie
 - Améliorer la sécurité au droit de l'échangeur entre les RD28-RD14
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental :
 - Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
 - Maintenir la trame verte et bleue et préserver les continuités écologiques
 - Tenir compte des risques et nuisances dans le cadre du développement urbain

3. Résumé des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et des mesures envisagées

Des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, il ressort les points suivants :

a) Incidences et mesures sur le milieu physique

Eau potable, eau usée et eau pluviale

En matière d'alimentation en eau potable, l'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant (1350 habitants environ sur la commune soit environ 210 habitants supplémentaires à l'horizon 2035) apparaît compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.

Par ailleurs, les orientations prises par la commune d'Ableiges dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface végétalisée dans les zones urbaines dans le règlement,
- Préserver les espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle notamment des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur

infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

En matière d'assainissement, l'augmentation prévisible des eaux usées liée au développement du tissu urbain existant (210 habitants environ supplémentaires à l'horizon 2035) apparaît compatible avec les capacités actuelles de la STEP de Neuville-sur-Oise (Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise) qui présente une capacité nominale de 408 000 EH.

La gestion des eaux pluviales est, quant à elle, encadrée dans le règlement et le document des OAP.

Les risques naturels

La commune d'Ableiges n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Le PLU de la commune d'Ableiges prend néanmoins en compte le risque inondation :

- par sa présentation dans le rapport de présentation (pièce 2.1) et à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).
- dans l'aménagement du territoire :
 - il n'est pas prévu d'urbanisation aux abords des axes de ruissellement temporaires lors d'orages (aucun secteur à OAP n'a été retenu au droit de ces espaces),
 - il est prévu de limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et d'imposer la présence de strates arbustives et arborées via les prescriptions réglementaires du chapitre 2.3, permettant ainsi la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales,
 - il est prévu de maintenir des espaces ouverts dans les zones urbaines (espaces naturels, espaces de jardins, espaces d'équipements de plein air...) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Le plan des contraintes environnementales identifie les axes de ruissellement temporaires lors d'orages. Des prescriptions particulières sont définies dans le règlement pour ces espaces.

D'autres risques sont pris en compte dans le présent PLU :

- Les alluvions tourbeuses compressibles (explicité dans le diagnostic, informations sur les documents réglementaires et repris à titre d'information en annexe du présent PLU).
- Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (localisé et explicité dans le diagnostic, informations sur les documents réglementaires, et repris à titre d'information en annexe du présent PLU).
- Le risque sismique (explicité dans le diagnostic)
- Le risque de remontées de nappes (explicité et localisé dans le diagnostic)

b) Incidences et mesures sur le milieu naturel

Natura 2000

On peut considérer que la mise en œuvre du PLU d'Ableiges n'aura pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 dans la mesure où :

- le développement urbain de la commune ne se réalise qu'en densification et en continuité des espaces bâties du bourg et du hameau de La Villeneuve Saint-Martin (distant d'environ 8

km du site Natura 2000). Ainsi, la distance séparant les espaces bâtis du bourg et du hameau du site Natura 2000 le préserve de tout impact direct.

- le réseau hydrographique et les bassins versants associés sont éloignés du site Natura 2000 et ne sont donc pas susceptibles d'entraîner d'éventuelles dégradations des eaux de surface vers celui-ci.

Trame verte et bleue

La mise en œuvre de la révision du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et la trame verte et bleue de l'ensemble du territoire communal dans la mesure où :

- le projet urbain priorise le renouvellement urbain (réhabilitation d'anciennes fermes) et la conquête d'espaces non construits au sein des tissus urbains existants afin de limiter les extensions urbaines à 1,7 ha en continuité avec ceux-ci, et ce afin de répondre à l'objectif démographique
- les différents espaces naturels sont préservés et protégés (classement en zone naturelle et localement agricole, protection au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue).

Cependant, des incidences potentielles et localisées du PLU sur le milieu naturel sont à mentionner. Elles sont relatives, afin de répondre à l'objectif démographique défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à la réalisation de 25 logements environ dans la continuité du tissu urbain existant :

- sur un secteur A du bourg (rue Jean Perrin) d'environ 0,45 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé
- sur un secteur B du bourg (à l'arrière du croisement entre les rues Louis Pasteur, Jean Perrin et du Maréchal Leclerc) d'environ 0,50 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé
- sur un secteur C au cœur du hameau de La Villeneuve Saint-Martin d'environ 0,73 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé.

Ces petits secteurs, en continuité urbaine du bourg d'Ableiges ou au cœur de La Villeneuve Saint-Martin, sont inscrits dans des « dents creuses » et entourés par l'urbanisation.

Le secteur de La Villeneuve Saint-Martin se développe sur une parcelle agricole inscrite au Registre Parcellaire Graphique mais qui n'est plus exploitée.

Compte tenu de leur localisation, ces secteurs, déjà classés en zone urbaine au PLU approuvé, ne présentent pas d'enjeux environnementaux majeurs.

L'impact négatif prévisible est lié à leur artificialisation partielle.

Toutefois, l'impact environnemental sera limité, l'urbanisation de ces espaces ne créant pas une extension de l'enveloppe urbaine vers les espaces naturels.

Néanmoins, quelques mesures réductrices d'incidences sont prises par le PLU (dans les OAP et le règlement) sur ces espaces de développement afin de favoriser la biodiversité, les continuités écologiques et la gestion de l'eau :

- Concilier le développement urbain avec la biodiversité et privilégier les clôtures permettant le déplacement de la petite faune
- Réaliser un traitement végétal paysager de ces espaces en développement

- Le règlement du PLU impose le respect dans l'ensemble de la zone urbaine d'un coefficient d'espace en pleine terre intégrant la réalisation des strates arborée, arbustive et herbacée ainsi que la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales adaptée au site en limitant les rejets dans les réseaux collecteurs.

Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles – Incidences sur l'espace agricole

La commune s'est fixé un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain d'environ 1,7 ha d'espace pour le développement de l'habitat.

En outre, afin d'améliorer les déplacements alternatifs et localement la sécurité et le stationnement dans le village, plusieurs emplacements réservés sont envisagés. Ces emplacements réservés représentent une consommation d'espace agricole de 0,8 ha.

c) Incidences et mesures sur le patrimoine, l'architecture et le paysage

Le patrimoine architectural et paysager

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières de l'espace urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

Dans les parties anciennes d'Ableiges (zone UA), le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant notamment l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Par ailleurs, des **éléments bâties remarquables, des murs de clôture et des éléments paysagers (espaces verts urbains)** (repérés sur le plan des éléments protégés) sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La démolition totale d'un bâtiment, d'un petit patrimoine local ou d'un mur, repérés, est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments, d'un petit patrimoine local ou d'un mur, repérés, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ainsi, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments, sur le petit patrimoine local et sur les murs repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, dans les règles et dispositions communes à toutes les zones, définit les prescriptions attachées à ces éléments bâties protégés.

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan des éléments protégés. Ces vues remarquables doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir. Afin de préserver la qualité paysagère d'Ableiges, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les secteurs d'optimisation des tissus urbains existant et de renouvellement (réhabilitation des anciennes fermes) prévus sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et

d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement. Par exemple, la qualité paysagère des différents secteurs est encadrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et de ce fait améliorée grâce notamment aux traitements paysagers de leur abords, aux espaces verts paysagers de convivialité, au paysagement des espaces de stationnement.

Le patrimoine archéologique

Des secteurs de développement et renouvellement urbains dans le tissu existant sont susceptibles d'avoir des incidences sur le patrimoine archéologique dans la mesure où ils peuvent se trouver à proximité de sites ou d'indices de sites archéologiques présentés dans le rapport de présentation 2.1.

A ce titre, il conviendra de respecter les articles R. 523-1 et R. 523-8 du Code du Patrimoine.

d) Incidences et mesures sur les déplacements, les nuisances, l'énergie et l'adaptation au changement climatique

Les secteurs d'optimisation des tissus urbains existant et de renouvellement (réhabilitation des anciennes fermes), va entraîner l'accueil de nouveaux habitants, lesquels vont induire une augmentation de la circulation automobile au sein du bourg et du hameau de La Villeneuve Saint-Martin pour rejoindre notamment les axes principaux que sont les RD 14 et 28.

Cette augmentation du trafic automobile sera minorée par l'essor de deux pratiques nouvelles :

- le covoiturage
- l'émergence du télétravail

Cela étant, afin de réduire les incidences de l'augmentation limitée du trafic automobile, le PLU a notamment pour volonté l'adaptation des infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et les mobilités durables.

Ainsi, l'objectif de favoriser les modes de déplacements alternatifs est poursuivi.

La volonté de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture passe notamment dans le PLU par :

- Favoriser les déplacements en transports en commun en pérennisant les lignes de bus existantes.
- Développer les circulations douces sur le territoire communal et notamment avec la réalisation d'une liaison douce entre le bourg d'Ableiges et le hameau de La Villeneuve Saint-Martin et de liaisons douces vers les gares de Us et de Montgeroult-Courcelles.
- Optimiser le maillage de liaisons douces (piétons et cycles). Pour ce faire, les chemins et les sentes existants sont conservés dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
- Favoriser le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs à usage d'habitation et dans les bâtiments faisant l'objet de transformation via les prescriptions réglementaires des chapitres 2.4.

Les secteurs d'optimisation des tissus urbains existant et de renouvellement (réhabilitation des anciennes fermes) pour le développement de l'habitat vont probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile comme cela a été vu précédemment, circulation limitée mais à l'origine de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Cependant, la consolidation de l'espace urbanisé d'Ableiges, passant notamment par l'optimisation des tissus urbains existant et de renouvellement (réhabilitation des anciennes fermes), entre dans la logique de la préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions. En effet, la volonté notamment de conforter l'enveloppe urbaine d'Ableiges en matière de développement urbain à vocation d'habitat permet une utilisation économique et valorisante des ressources : les futures constructions, situées dans le tissu urbain existant, induisent une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements économiques en énergie (transport en commun) et « doux » (marche à pied, vélo, etc...). En effet, la présence d'équipements publics et de services, accessibles par les liaisons douces qui existent ou qui seront réalisées, limitent la prise d'un véhicule motorisé individuel pour se déplacer. Cela va dans le sens d'une moindre pollution (favorable sur le plan de la santé publique) et cela minimise le bruit d'origine routière.

La mise en place de ce projet urbain visant à une optimisation de l'enveloppe bâtie, à une mixité fonctionnelle et typologique, au rapprochement des habitants aux équipements et services publics, aura un effet positif sur la qualité de l'air en limitant les déplacements automobiles journaliers.

Néanmoins, afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu au sein du territoire communal :

- La pérennisation des transports en commun existants
- Le développement des déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces existantes entre le bourg et le hameau de La Villeneuve Saint-Martin et vers les gares d'Us et de Montgeroult-Courcelles

Dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation, une OAP thématique a été réalisée pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions incluant la promotion d'un habitat durable (éco-gestion, éco-construction et prise en compte du confort et de la santé des futurs habitants), des prescriptions afin de réduire la nuisance des chantiers et notamment le bruit occasionné.

En matière d'énergie, le mode de développement envisagé sur Ableiges permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés.

Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Le développement urbain à proximité de deux gares a pour objectif de développer l'usage des transports en communs et de limiter les déplacements individuels automobiles.

Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé, avec le respect de la réglementation thermique en vigueur, vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

L'utilisation d'énergies renouvelables est par ailleurs prise en compte dans le règlement.

Cette thématique est également développée dans le PLU par une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions et la mise en œuvre de techniques alternatives dans le bâtiment (éco-construction).

Afin de lutter et de s'adapter aux incidences de ce changement climatique, le PLU adopte un certain nombre d'orientations et de règles :

- Il n'est pas prévu d'urbanisation dans des zones à risque d'inondation
- Il est imposé la gestion des eaux pluviales de ruissellement à la parcelle, bénéfique pour la recharge des nappes ou pour une réutilisation d'arrosage et de nettoyage et pour éviter les phénomènes de crue en aval
- Il est autorisé la réalisation de toits ou murs végétalisés. Ces techniques de végétalisation permettent une meilleure gestion des eaux de pluies mais également de lutter contre les îlots de chaleur.
- Il est imposé un coefficient de biotope qui limite l'artificialisation des sols et qui assure une végétalisation minimale des sols en fonction des zones et permet d'insérer la nature ainsi que la trame verte au sein du tissu urbain du village.
- Le projet de développement repose sur l'optimisation du tissu urbain existant ou construit et n'induit pas d'étalement urbain néfaste pour la biodiversité (via la pollution et les sols artificialisés)
- Une OAP thématique est définie dans le PLU pour la prise en compte du développement durable dans les constructions en préconisant : l'utilisation des énergies renouvelables, de favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour préserver les ressources énergétiques, de maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été, de privilégier les matériaux à forte inertie et de choisir une technique d'isolation adaptée.

e) Bilan des effets de la révision du PLU sur l'environnement

Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur.

- **Effet positif.** Les dispositions retenues (orientations du PADD, OAP, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle...) contribuent à limiter ou réduire les effets de la révision du PLU sur un thème de l'environnement.
- **Effet mitigé.** Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Par exemple, les dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.
- **Effet négatif.** Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.
- **Sans effet.** Les dispositions retenues n'entraînent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

Niveau d'effet Codification	Effet positif +	Effet mitigé ±	Effet négatif -	Sans effet ∅
Thème	Effet de la Révision du PLU			
Lutte contre le changement climatique	±			
Thème	Effet de la Révision du PLU			

Préservation des ressources naturelles	Densification urbaine	+
	Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec les corridors écologiques	+
	Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)	+
	Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)	±
	Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales	+
Biodiversité et écosystèmes	Natura 2000 (espèces et milieux d'intérêt communautaire)	∅
	Autres milieux naturels, dont zones humides	+
	Faune / flore (espèces remarquables, espèces protégées)	±
	Nature ordinaire	+
	Continuités écologiques	+
Paysages et patrimoine	Paysages naturels	+
	Paysages urbains	+
	Patrimoine architectural	+
Santé environnementale des populations	Prévention des risques technologiques	∅
	Prévention des risques naturels	+
	Prévention des pollutions (air, sol & eau)	±
	Prévention des nuisances (bruit & odeurs)	±

B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION

a) Contexte réglementaire

L'évaluation est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

L'autoévaluation de la révision du PLU d'Ableiges est réalisée à deux niveaux :

- **Démarche d'accompagnement du PLU**, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L.111-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- **Évaluation ex-ante**, elle est formalisée dans le présent rapport de présentation.

b) L'esprit de la démarche

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- **Rendre compte**, auprès du public et des acteurs concernés, **de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour la révision du PLU**. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEAT, CNPN, INSEE, ADEM...), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux. Au besoin, des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SRCE...
- **Montrer que les incidences de la révision du PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte**.
- **Justifier les choix** de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

La commune d'Ableiges a participé activement à développer et faire vivre l'évaluation environnementale, au cours de nombreux débats et échanges. Elle a porté des ambitions et des souhaits de réflexion, en particulier sur les problématiques de préservation des milieux naturels et du paysage.

Les dispositions (PADD, OAP, zonage, règlement) ont été discutées et co-construites, progressivement. C'est à la fin de ce processus que l'évaluation a été formalisée, pour mettre en évidence l'effet des choix pris en conscience.

Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat d'une dynamique de projet. Les compensations restent complexes à l'échelle de la commune. Elles restent principalement du ressort des outils opérationnels.

C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

Méthode mise en œuvre

Etat des lieux prospectif et identification des enjeux

Le diagnostic territorial, bibliographique et de terrain permet de dégager les tendances d'évolution du territoire, et d'identifier les enjeux.

Description d'un état des lieux

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives ;
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Identification des enjeux par thème, en fonction des caractéristiques du territoire et de sa dynamique connue.

Le document d'urbanisme local, les études thématiques et les différents documents-cadres et études supra-communaux peuvent avoir des temporalités différentes. Cela peut parfois constituer une difficulté, susceptible de provoquer des imprécisions locales, qui ne doivent cependant pas nuire à la bonne appréciation des enjeux.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (*cf. ci-dessous*). Les sources, dates, période d'inventaires... sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

Tendance d'évolution

L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment de certaines séries de données diachroniques permet d'approcher les tendances d'évolution du territoire.

Identification des enjeux

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est en réponse à ces enjeux que le projet urbain est élaboré. Ils constituent le fil directeur de la justification du PADD au regard de l'environnement.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. C'est par exemple le cas de la préservation des eaux souterraines ou de la restauration de la qualité de l'air.

Processus de révision du PLU

La révision d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges en réunions de travail. Les échanges entre les bureaux d'études techniques et les services de l'État, du PNR du Vexin Français, du Département ou de la Région, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats entre élus, techniciens, administrations... ayant présidé à la révision du PLU ne peut être retranscrite, d'autant que la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à apprécier. L'évaluation environnementale s'attache donc essentiellement à rendre-compte

de l'ensemble d'options retenues qui constitue le projet de PLU dans sa globalité. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications du PLU.

L'évaluation des incidences est conduite au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Un tableau récapitule, selon une grille à 4 niveaux, ces effets de manière didactique à la fin de l'évaluation.

Incidences sur le réseau Natura 2000

Un chapitre spécifique est dédié à l'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation du site.

Aucun effet direct ne doit persister à la fin du processus de révision du PLU et les effets indirects doivent être limités au maximum, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

Définition de mesures

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même de révision du PLU que les « mesures » sont les plus importantes. Les mesures d'évitement et d'atténuation des incidences, intégrées de ce fait, sont pour autant difficiles à retrancrire dans l'évaluation.

Au final, le document d'urbanisme dans ses différentes composantes ne doit pas avoir de conséquences dommageables directes fortes et permanentes sur l'environnement en comparaison de la situation antérieure. Il peut cependant rester des incidences ponctuelles ou limitées. Ces incidences sont identifiées formellement dans l'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la traduction locale d'un document cadre (SDRIF, SDAGE...), ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux.

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À des procédures opérationnelles sur lesquelles le PLU n'a que peu de moyens d'actions (ZAC, OIN...) ;
- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant de la négociation entre opérateur et collectivité.

Si néanmoins des effets défavorables majeurs n'ont pu être évités ou limités et que les solutions alternatives possibles ne semblent pas plus favorables, il convient de prévoir des mesures de compensation. L'inscription de vœux pieux dans un document d'urbanisme n'est pas pertinente. Les mesures rédigées sont donc toujours des mesures au cas par cas et leur conception est complexe. Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du

territoire communal. La définition d'un échéancier de mise en œuvre reste dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.