

COMMUNE d' ABLEIGES
REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME
Dossier N° E 23000059 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 12 FEVRIER au 14 MARS 2024
RAPPORT d'ENQUETE
03 AVRIL 2024

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

M. le Maire d'Ableiges

Tribunal Administratif de Cergy Pontoise

AVANT PROPOS :

Rappel du rôle de l'enquête publique et du commissaire enquêteur

Cette introduction a pour but de préciser, pour le public non familier des procédures administratives et notamment des enquêtes publiques, le contexte de ces enquêtes et le rôle du commissaire enquêteur.

La procédure d'enquête publique concerne les opérations définies par l'article L 123-2 du code de l'environnement, c'est-à-dire tous les projets ou plans et programmes ayant un impact sur l'environnement au sens large, naturel ou humain, qu'ils soient portés par de personnes publiques ou privées, élaborés à partir des études techniques préalables nécessaires pour en démontrer la faisabilité et en identifier les impacts et, en général, après une phase de concertation avec le public.

L'élaboration des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) ainsi que leur révision ou, dans certains cas, leur modification sont concernés par cette procédure.

Lors de cette enquête, toute personne ou organisme directement concerné ou pas, peut exprimer son avis sur le projet, émettre des observations ou faire des propositions contradictoires, qu'elle consignera sur un registre papier ou sur un registre dématérialisé.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur doit entendre toute personne qui le souhaite, il est chargé de recueillir ces avis, écrits ou oraux, de les analyser et d'en faire la synthèse puis de les transmettre au porteur du projet afin qu'il en tienne compte dans son projet final.

Le commissaire enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif, à partir d'une liste d'aptitude départementale.

Ce n'est pas un « expert » des sujets soumis à l'enquête, mais il doit disposer des compétences lui permettant de comprendre et analyser les opérations soumises à l'enquête.

Il doit être indépendant, avoir le souci de l'intérêt général, être sensible aux problèmes liés à l'environnement, et être capable d'apprécier l'acceptabilité sociétale et/ou environnementale du projet soumis à l'enquête.

Il doit s'assurer que l'information du public est la plus large et la plus adaptée possible.

A l'occasion des permanences, il doit être apte à aider le public à la compréhension de sujets qui peuvent être complexes sur le plan technique ou réglementaire.

En fin d'enquête, dans le délai d'un mois, le Commissaire Enquêteur remet son rapport au porteur de projet et à l'administration compétente. Ce rapport est public.

Ce document comporte deux parties indépendantes :

- Le rapport proprement dit qui est une retranscription fidèle du déroulement de l'enquête et l'analyse et la synthèse de toutes les observations du public et des réponses du porteur de projet.
- Les conclusions du commissaire enquêteur : son avis personnel et motivé. Cet avis peut être favorable, favorable sous réserve, ou défavorable.
Cet avis reste consultatif : les décisionnaires du projet restent libres de suivre ou non cet avis.

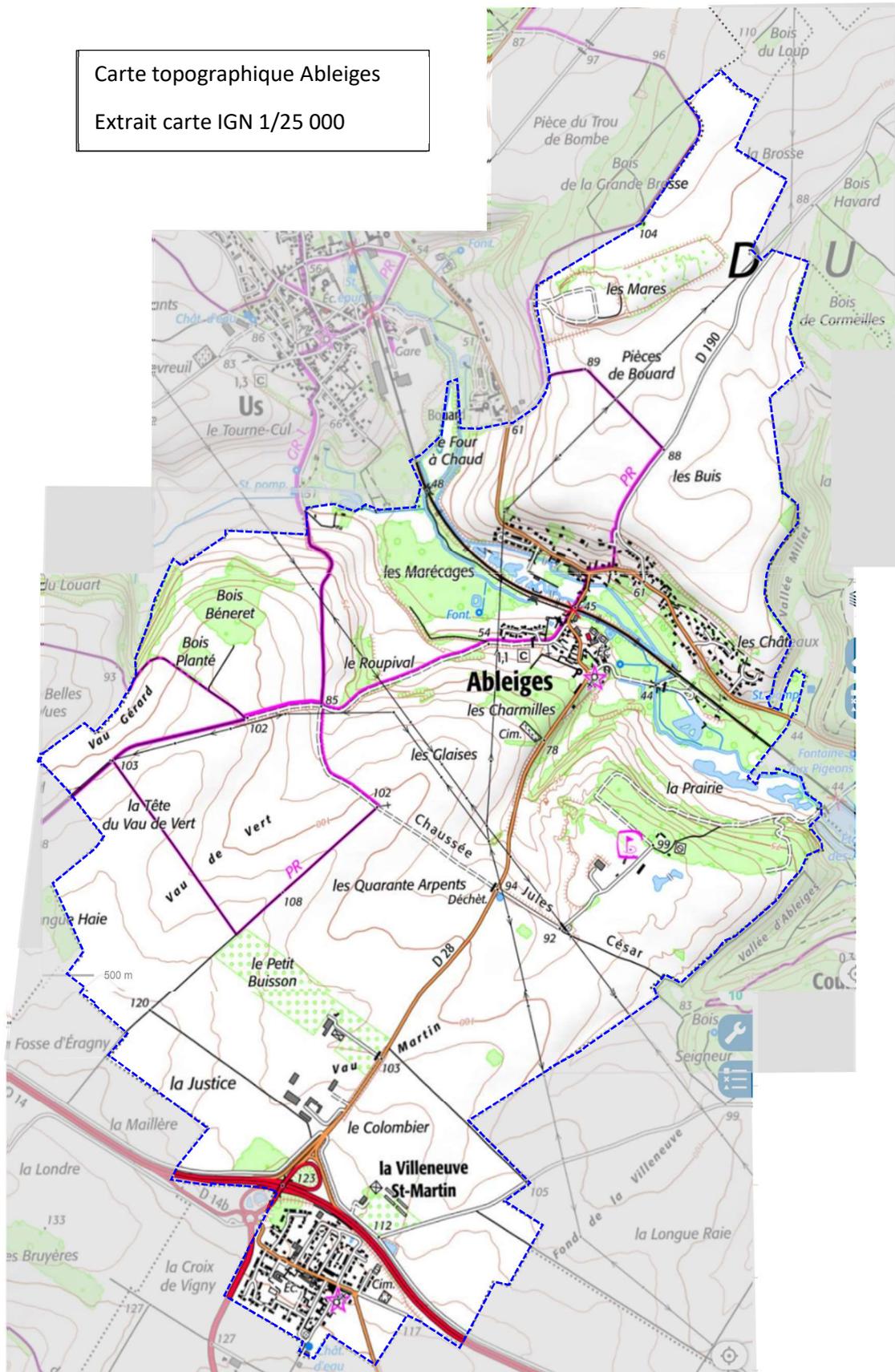
Table des matières

1	GENERALITES, CONTEXTE ET OBJET DE CETTE ENQUETE PUBLIQUE :	5
1.1	La commune d'Ableiges :	5
1.2	Urbanisme, le PLU de la commune :	6
1.3	Objet de l'enquête : la révision du PLU	6
2	EXAMEN du DOSSIER SOUMIS à l'ENQUÊTE :	7
2.1	Liste des pièces du dossier :	7
2.2	La concertation préalable :	8
2.3	PADD :	8
2.4	Objectifs et enjeux de la révision du PLU :	9
2.4.1	La création d'un nouveau zonage en zone U, UX :	9
2.4.2	L'évolution démographique, développement de l'habitat, objectifs du SDRIF & du PNR, évolution de la zone U:	11
2.4.3	La consommation d'espaces naturels, agricole et forestiers :	12
2.4.4	La protection de l'environnement naturel et paysager, du patrimoine bâti, création d'un nouveau zonage, Nj:	13
2.4.5	Le développement économique : pérennisation de l'activité agricole, création des zones UX et Nmt :	14
2.4.6	La santé, le cadre de vie, le bien être :	15
2.5	Les OAP :	15
2.6	Avis de la MRAE :	15
2.7	Avis de la CDPENAF :	16
2.8	Avis des PPA :	16
3	ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	18
3.1	Préparation de l'enquête :	18
3.2	Publicité légale :	18
3.3	Période de l'enquête :	19
3.4	Clôture de l'enquête :	20
3.5	Bilan comptable des observations :	20
3.6	Après la période de l'enquête :	20
4	ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE :	20
4.1	Avis du public :	20
4.2	Avis du conseil régional :	21

4.3	Observations du commissaire enquêteur :.....	21
5	PROCES VERBAL de SYNTHESE et MEMOIRE en REPONSE.....	21
A.	Analyse des observations du public :.....	23
1.	Propositions de liaisons douces, observation par mail de M. Collins :.....	23
2.	Zone UX de la ferme de l’Oise, observation de M. Lobry, en permanence :.....	23
B.	Les observations du commissaire enquêteur :.....	24
	CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	28

Carte topographique Ableiges

Extrait carte IGN 1/25 000



1 GENERALITES, CONTEXTE ET OBJET DE CETTE ENQUETE PUBLIQUE :

1.1 La commune d'Ableiges :

Ableiges, commune du Val d'Oise, à 15 km de Cergy Pontoise et 45 km au NW de Paris, porte sur un territoire d'environ 800 ha, avec une population d'environ 1100 habitants (Insee 2020).

La particularité de la commune d'Ableiges réside dans le fait que sa population se répartit dans deux agglomérations distinctes : le Bourg principal au centre, sur la vallée de la Viosne, avec environ 600 habitants, et le hameau de La Villeneuve Saint Martin sur le plateau, en limite Sud de la commune, à environ 2,5 kms du bourg via la RD 28, et qui compte environ 500 habitants.

Cette situation complexifie la gestion communale, notamment en termes d'équipements publics : deux écoles, deux cantines, deux cimetières, des espaces sportifs et de loisirs répartis dans les deux agglomérations, mais une seule garderie d'enfants à la Villeneuve Saint Martin, nécessitant la mise en place d'une navette de transport.

La seconde originalité d'Ableiges est la présence d'un golf sur un espace vert d'environ 85 ha, qui participe à l'activité économique et touristique de la commune.

Au plan patrimonial, Ableiges compte deux monuments historiques : l'Église Saint-Martin dans le Bourg et Église Notre-Dame-de-l'Assomption à La Villeneuve-Saint-Martin.

Elle est traversée, d'Ouest en Est, sur 1,7 kms environ, par la vallée de la Viosne, le long de laquelle se développe le Bourg.

Cette vallée, élément clé du patrimoine naturel de la commune, est caractérisée par une zone humide (classe A et B), boisée, avec quelques plans d'eau privés.

Sa valeur écologique est en partie protégée par une ZNIEFF de type 1 dite « Marais de Montgeroult » qui occupe l'est de la vallée en aval du Bourg.

La Viosne entaille profondément le plateau du Vexin, formant des cuestas calcaires de près de 60 m de dénivelé.

Sur le plateau calcaire se développe, au Nord comme au Sud, une importante activité agricole, essentiellement de grande culture céréalière, mais aucune ferme n'a son implantation sur la commune.

En fond de vallée circule la voie ferrée Paris – Gisors. Ableiges ne dispose pas de gare, mais se situe à moins de 1,5 kms de la gare de US et à 2 Kms de celle de Courcelles sur Viosne.

Au Sud, la commune est traversée par la RD 14, voie qui supporte une forte circulation (près de 40 000 véhicules/jour), donc bruyante, et qui jouxte le hameau de La Villeneuve Saint Martin.

Ableiges fait partie de la communauté de commune du Vexin Centre (CCVC) qui comporte 34 communes avec près de 25 000 habitants.

Elle fait partie du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF) qui couvre plus de 70 000 ha sur 98 communes. Elle doit donc en respecter la Charte (aujourd'hui caduque, en cours de révision)

1.2 Urbanisme, le PLU de la commune :

Le PLU actuellement en vigueur sur la commune d'Ableiges a été approuvé le 05 Mars 2014. Celui-ci n'a pas subi de modification depuis cette date.

Par une délibération en date du 12 Avril 2021, le Conseil Municipal a prescrit sa révision.

Une réunion d'examen du projet de révision avec les PPA a été organisée le 12 Mai 2022.

Le PADD a été débattu et validé en réunion de conseil municipal le 06 Avril 2023.

La concertation a été organisée pendant toute la durée de l'élaboration du PLU avec une mise à jour régulière des documents au fur et à mesure de leur évolution, une information régulière sur le site internet de la commune et les bulletins municipaux. Elle a été clôturée le 7 Juin 2023 par une réunion publique avec la participation d'une cinquantaine de personnes. Plusieurs remarques ont été prises en compte dans le projet de PLU arrêté.

Le projet a été arrêté, ainsi que le bilan de la concertation, le 11 Octobre 2023.

S'agissant d'une révision, en application des dispositions des articles R 104-11 à R 104-14 du code de l'Urbanisme, le projet est soumis à évaluation environnementale : il a été transmis à la MRAE pour avis le 13 Octobre 2023.

A cette même date, il a également été transmis à 29 Personnes Publiques Associées (PPA)

Ableiges faisant partie du Parc Naturel Régional du Vexin Français, il doit être compatible avec la Charte du PNR.

En outre, le PLU d'Ableiges devra être compatible avec les documents de planification régionaux :

- Le SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France avec un statut de « bourg-village-hameau » pour Ableiges.
- Le PDUIF : Plan de Déplacements Urbains de l'Ile de France
- Le SRCE : Schéma de Cohérence Ecologique
- Le SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Bassin Seine Normandie)
- Le PGRI : Plan de Gestion des Risques Inondation (Bassin Seine Normandie)
- Le SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Enfin, le PLU doit prendre en compte les documents suivants :

- Le PCET : Plan Climat Energie Territorial
- Le SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
- Le PPA : Plan de Protection de l'Atmosphère.

1.3 Objet de l'enquête : la révision du PLU

Les principaux objectifs de cette révision du PLU sont exprimés dans la délibération du Conseil Municipal d'avril 2021, notamment, en résumé :

- La rectification du zonage d'un certain nombre de secteurs, antérieurement mal classés : principalement la zone de la ferme de l'Oise, près de 5ha, assiette de plusieurs activités (Abattoir, restauration, brocante...) et actuellement classée en zone agricole ;

ou pour assurer le développement de l'habitat et d'activités économiques, ou restituer des zones naturelles;

- Sur un plan réglementaire, assurer la compatibilité du PLU avec le SDRIF et avec les évolutions réglementaires récentes (loi ALUR, loi ELAN, code de l'Urbanisme...)
- Conforter l'activité économique (notamment agricole) et assurer le développement urbain : l'habitat, les équipements et services publics, le cadre de vie, la protection du patrimoine naturel et bâti...

Ces évolutions impliquent une modification des orientations du PADD.

2 EXAMEN du DOSSIER SOUMIS à l'ENQUÊTE :

2.1 Liste des pièces du dossier :

- 1. Une note de présentation de l'enquête publique**
- 2. Pièces administratives :**
 - Les actes municipaux : délibération de décision de modification du PLU, arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 - Acte désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
 - Les avis des PPA
 - L'avis de la MRAE
 - Le mémoire en réponse aux observations de la MRAE
 - Avis de la CDPENAF
- 3. Publicité de l'enquête :**
 - Copie du flyer distribué dans les boîtes à lettres
 - Copie de l'affiche
 - Copies des annonces légales publiées dans les deux journaux
- 4. Rapport de présentation**
 - 2.1 : Rapport de Présentation – Diagnostic socio-économique et état initial du site et de l'environnement
 - 2.2 : Rapport de Présentation – Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis – Justification des choix retenus – Evaluation environnementale
- 5. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- 6. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 7. Règlement écrit**
- 8. Documents graphiques du règlement**
 - Plan de zonage de l'ensemble du territoire au 1/5000e
 - Plan de zonage du bourg au 1/1500e
 - Plan des éléments protégés au 1/5000e
- 9. Annexes sanitaires**
 - Notice des annexes sanitaires
 - Plans du réseau d'assainissement
 - Plan du réseau d'alimentation d'eau potable
- 10. Servitudes d'Utilité Publique**
 - Liste et fiches des Servitudes d'Utilité Publique
 - Plan des Servitudes d'Utilité Publique au 1/3000e

11. Informations diverses :

- Plan et fiche d'information liés au risque « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols »
- Classement sonore des infrastructures terrestres
- Classement sonore des infrastructures ferroviaires
- Contraintes du sol et du sous-sol

2.2 La concertation préalable :

Le bilan de la concertation préalable a été établi dans la délibération d'arrêt du PLU en date du 11 Octobre 2023.

Pendant toute la durée de l'élaboration de la révision du PLU, l'information du public a été assurée conformément aux modalités prévues dans la délibération de prescription de la révision : affichage, bulletins municipaux, site internet de la commune, panneaux d'exposition de synthèse sur la procédure et les différents volets du dossier PLU au fur et à mesure de son évolution en mairie.

Pour l'expression du public, un registre était à disposition en mairie pour consigner ses observations et, le 7 Juin 2023, une réunion publique présentant les principales évolutions du PLU, notamment le zonage et les différentes OAP, a clôturé cette phase de concertation.

Parallèlement, la municipalité a organisé des réunions de préparation avec les principaux acteurs concernés : agriculteurs, golf, Ferme de l'Oise...

Le registre a fait l'objet de quatre remarques concernant essentiellement des précisions de zonage pour quelques parcelles. Les réponses sont rapportées dans le bilan et ont été intégrées au projet de PLU arrêté.

La réunion finale a rassemblé une cinquantaine de personnes.

Les questions ont essentiellement porté sur les aménagements liés aux OAP.

Cette phase de concertation a été réalisée conformément à la délibération de prescription du PLU. Elle a donné lieu à une participation relativement faible du public, à l'exception de la réunion publique finale.

Lors de cette réunion, le public a cependant montré un certain intérêt concernant les OAP et leurs aménagements. Par contre, les évolutions de zonage proposées dans cette révision n'ont généré aucune polémique ou contestation.

2.3 PADD :

Le PADD repose sur trois orientations :

- ❖ Poursuivre un développement urbain mesuré et de qualité :
Développer l'habitat en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles, développer l'offre d'équipements et développer les activités économiques.
- ❖ Préserver et Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain :
Le cadre de vie, le stationnement, la sécurité, les déplacements alternatifs, les liaisons douces...
- ❖ Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental :

Modération de la consommation d'espaces, lutte contre l'étalement urbain, préservation de la trame verte et bleue, et des continuités écologiques, prise en compte des risques et nuisances dans les projets de développement urbain.

Le PADD fixe les objectifs chiffrés de consommation d'espaces : 1,7 ha sont destinés à l'habitat et 1,05 ha sont dédiés à des emplacements réservés pour le stationnement et la mise en place de liaisons douces, soit 2,75 ha au total.

2.4 Objectifs et enjeux de la révision du PLU :

Globalement, la révision proposée n'apporte que peu de modifications par rapport au PLU actuel, tant à la délimitation des différentes zones qu'à leurs superficies ou leurs règlements.

Les enjeux de ce projet de révision se traduisent essentiellement par la création de nouveaux zonages de superficies limitées, d'un programme d'extension de l'habitat et de sept OAP thématiques ou de secteurs, afin de répondre aux orientations du PADD ou de régulariser certaines incohérences du PLU actuel.

L'analyse de ces principales évolutions servira de fil conducteur à l'examen de ce projet.

2.4.1 La création d'un nouveau zonage en zone U, UX :

La principale modification du zonage concerne la zone U avec la création d'un nouveau zonage, la zone UX, définie dans le règlement comme « zone urbaine correspondant aux activités économiques existantes ».

Cette modification concerne essentiellement le secteur dit de « la ferme de l'Oise » dont les activités apparaissent clairement incohérentes avec le classement du PLU actuel en zone agricole.

Ce secteur se situe entre le hameau de la Villeneuve Saint Martin et le bourg, le long de la RD 28, avec une superficie de près de 5 ha.

Pour ce secteur, lors de la présentation du projet de révision par M. le Maire, la situation me paraissant complexe et sensible, j'ai souhaité l'analyser en reprenant son historique à partir du PLU actuel et du rapport du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique relative à l'élaboration de ce PLU (décembre 2013)

A cette époque, cette zone comportait déjà deux activités : un abattoir d'ovins et une brocante.

Le commissaire enquêteur relève alors qu'aucune de ces activités n'est de nature agricole et qu'un autre classement devrait être envisagé.

Il souligne par ailleurs le caractère illégal de certaines constructions (logements), et des irrégularités par rapport à la réglementation de certaines activités (taille des bâtiments, normes non respectées, implantation modifiée...).

Néanmoins, le PLU a alors été approuvé avec un classement en zone A agricole, avec la décision de la municipalité de ne pas remettre en cause les activités existantes.

Depuis cette date les activités ont significativement évolué :

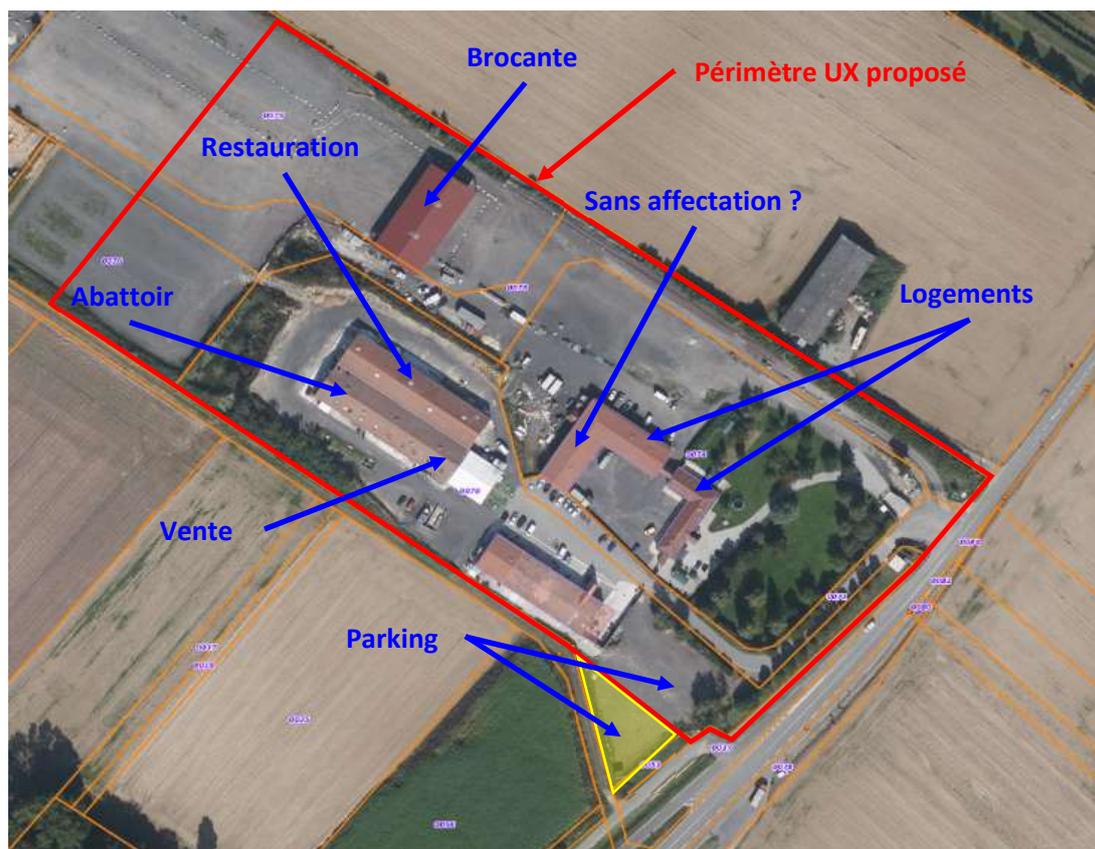
L'abattage d'ovins a été abandonné au profit d'un abattage de volailles,

De nouveaux bâtiments ont été construits

Une activité de vente de viande et produits frais a été mise en place

Une activité de restauration a été créée (rôtisserie, barbecue)

Des opérations événementielles y sont organisées (réveillon par exemple)



Sur cette zone, une troisième parcelle, appartenant à M. Lobry, comporte son logement principal et des bâtiments construits aux fins d'y créer une boucherie, une salle de réception et des logements. A l'exception de ces derniers, aucune des activités envisagées n'a été opérationnelle.

Aucune des activités énumérées ci-avant ne peut être considérée comme relevant d'activités agricoles ou para agricoles : elles sont donc effectivement incompatibles avec le classement actuel en zone A.

Pour cette raison, la commune a décidé de **régulariser** cette situation, au bénéfice des exploitants actuels, en créant la zone UX. Ce nouveau zonage permettra à la municipalité de gérer cette zone et les activités existantes conformément aux règles d'urbanisme et fiscales propres à ce classement.

Au-delà de l'aspect régularisation, le rapport de présentation exprime la volonté en zone UX « de permettre le développement de l'activité économique existante... »

Pour les autres usages, constructions ou activités (art 1-2 de la zone UX), le règlement ne fait pas mention des activités qui pourraient être envisageables, limite les possibilités de constructions nouvelles, et autorise seulement la réhabilitation en logements des constructions existantes.

Dans son avis, le PNR souligne les irrégularités qui ont entaché cette zone par le passé, et émet un avis favorable à la création de la zone UX, sous réserve d'intégrer celle-ci dans une OAP afin d'assurer son intégration paysagère par la mise en place d'une haie périphérique.

En réalité, une végétation périphérique existe déjà, partiellement, de manière discontinue, à l'exception de sa limite NW qui recoupe deux parcelles.

Un second secteur se situe dans le hameau de la Villeneuve St Martin, sur une superficie d'environ 0,2 ha, actuellement en zone UH et essentiellement consacré au garage et à l'entretien de véhicules sanitaires.

La création de ce nouveau zonage constitue l'enjeu majeur du projet de révision du PLU, avec l'objectif de corriger les incohérences de zonage actuel, de régulariser les activités existantes et d'en assurer le développement dans la cadre du PLU.

Par contre il n'exprime pas explicitement les activités nouvelles qui pourraient être envisageables dans cette zone d'activités.

2.4.2 L'évolution démographique, développement de l'habitat, objectifs du SDRIF & du PNR, évolution de la zone U:

Le PLU prévoit une progression de la démographie d'environ 1 % par an pour atteindre une population d'environ 1350 habitants à l'horizon 2035, soit un accroissement de 250 habitants par rapport à 2020.

Cette évolution est rendue possible par la possibilité de création de 100 logements identifiés ainsi :

- En dents creuses dans les espaces UA et UH actuels : 31 logements
- En renouvellement urbain (réhabilitation – reconstruction de bâtis anciens) : 44 logements
- En « extension urbaine », zone U déjà existantes (1,7 ha) en continuité de la zone urbanisée actuelle : 25 logements.

Les logements vacants actuels ne sont pas « utilisés » pour répondre à l'augmentation de la population, mais ils sont pris en compte en partie pour satisfaire au desserrement des ménages.

Cinq OAP sectorielles, concernant 5 anciens corps de ferme et leurs dépendances, précisent les conditions de réhabilitation de ces bâtiments pour assurer la protection de leur architecture et obtenir la densité de logements souhaitée.

Ce programme permet de répondre aux objectifs du SDRIF :

- L'extension urbaine (1,7 ha, soit 3 % de la surface urbanisée en 2013) reste inférieure à la limite de 5 % fixée par le SDRIF
- L'accroissement de la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2013 atteindra 20 % (objectif SDRIF = 15%)
- L'augmentation minimale de 15% de la densité des espaces d'habitat est également atteint avec une progression de 26 %
- La capacité d'accueil progresse de 28 %, passant de 22,9 pers/ha à 27,2 pers/ha entre 2013 et 2030.

Ce programme apparaît également compatible avec les orientations de la charte du PNR :

Les éléments ci-après font référence à la charte de 2019, aujourd'hui caduque, en cours de révision. L'évolution démographique constatée pendant la période de référence, depuis 1999, montre une progression moyenne annuelle de 0,87 % à peine supérieure à l'objectif de 0,75% par an fixé par le PNR. L'hypothèse d'une progression future de 1 % est cohérente avec cette observation.

Les principales « extensions » (A, B, C) d'urbanisation proposées sont toutes situées dans l'enveloppe U de l'actuel PLU et sont toutes situées dans la « zone blanche » (Zone d'urbanisation possible) de la cartographie de référence du PNR.

Le nouveau zonage du PLU révisé intègre trois nouvelles parcelles, actuellement classées Ne (parc. ZA 169), N (parc. A 23) et A (parc. C 946). Toutes les trois sont également dans la zone blanche du PNR.

S'agissant de l'évolution de l'urbanisation et de sa compatibilité avec le SDRIF, la MRAE s'interroge sur la justification de la progression démographique envisagée au regard des évolutions passées, sur les solutions alternatives (non envisagées) pour y répondre, et sur leur incidence sur l'environnement. Le mémoire en réponse de la commune répond à ces observations.

2.4.3 La consommation d'espaces naturels, agricole et forestiers :

Le tableau du rapport de présentation (2.2, p 38) peut prêter à confusion sur l'estimation de la consommation d'espaces en montrant des variations importantes de superficies des zonages, entre le PLU actuel et le projet de révision du PLU (U : + 5ha ; A : - 11 ha ; N : + 7 ha).

Cependant, ces évolutions chiffrées ne traduisent pas une réelle consommation d'espaces, mais dépendent des références prises pour l'évaluation des surfaces (zonage PLU, MOS, Carte agricole PAC), ou sont le reflet de changement de zonage sans modification de la réalité de terrain.

En termes de mode d'occupation et d'artificialisation des sols, la consommation future d'espaces sera liée à l'extension de l'habitat et la mise en place d'emplacements réservés.

Le PLU prévoit 1,7 ha « d'extension » d'habitat, tous situés dans l'enveloppe urbaine actuelle et entièrement en zonage U, sur 3 zones distinctes.

Deux sont situées dans le centre bourg, classés en zone UA et UH de l'actuel PLU, pour une superficie de 0,95 ha. Au Mos, elles sont identifiées comme des « espaces semi naturels ».

Le troisième, d'une superficie de 0,73 ha, se situe au cœur de l'agglomération de la Villeneuve Saint Martin et est actuellement classé UE au PLU et comme « espace artificialisé ouvert » au Mos.

Le projet de révision du PLU le classe comme agricole car classée comme telle au « Registre Parcellaire Graphique ». De fait, notamment en raison de sa situation au centre même de l'agglomération, elle n'est plus exploitée et reste en friche.

En conclusion, pour ces trois zones, la consommation d'ENAF est donc toute relative et dépend des références utilisées (Urbanisme, MOS, carte PAC).

Les trois autres parcelles (A 23, ZA 169 et C 946) signalées au paragraphe précédent peuvent être effectivement considérées comme de futures consommation d'ENAF, mais ne représentent qu'une superficie limitée : 0,67 ha.

L'accroissement de la zone urbaine sur près de 5 ha en raison de la mise en place de la zone UX sur le secteur de « la Ferme de l'Oise et la Brocante » ne peut être considéré comme une consommation d'espace agricole, de par les activités, non agricoles, qui y sont pratiquées depuis de nombreuses années.

La forte réduction de superficie de la zone A (-11 ha) est donc due au classement de la « ferme de l'Oise » en zone U mais aussi en raison du classement en zone N de tous les éléments boisés dispersés dans la zone A.

Les emplacements réservés concernent essentiellement un espace agricole, pour une superficie de 0,82 ha en bordure de la route RD 28, essentiellement afin d'y réaliser une liaison douce entre le hameau et le bourg, et le stationnement associé au cimetière du bourg.

Les autres espaces réservés (0,22 ha) sont destinés à des aménagements en zone UA dans le bourg.

La CDPENAF, dans son avis, n'a pas émis d'opposition quant à la consommation d'espaces agricole ou naturel.

Au total, la consommation réelle d'espaces NAF serait limitée à 1,5 ha, en périphérie immédiate de la zone U actuelle (0,67 ha) et en bordure de la RD 28 pour assurer une liaison douce. (0,82 ha). Cette sobriété répond également aux objectifs des lois « Climat et résilience » et « ZAN » visant à limiter l'artificialisation des sols.

2.4.4 La protection de l'environnement naturel et paysager, du patrimoine bâti, création d'un nouveau zonage, Nj:

Les espaces paysagers à protéger le sont par la cartographie de la zone Ap, zone ainsi classée pour sa forte sensibilité paysagère, et où les constructions sont interdites, à l'exception des serres ou des abris pour animaux.

Le patrimoine architectural comprend les deux églises de la commune, qui font l'objet d'un périmètre de protection en raison de leur classement au titre des monuments historiques.

Le petit patrimoine bâti local est inventorié de manière détaillée et fait l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article 151- 19 du CU.

La vallée de la Viosne et les deux cuestas calcaires qui la longent constituent un environnement naturel sensible de grande qualité et un réservoir de biodiversité dont le projet de PLU entend assurer la protection. Toute construction y est interdite en vertu de son classement en zone N.

Une partie de cette vallée fait l'objet d'un périmètre de protection : la ZNIEFF de type 1 dite « Marais de Montgeroult », qui couvre une superficie de 51 ha, dont environ une dizaine sur la commune d'Ableiges, et dont l'intérêt repose sur sa biodiversité et ses fonctions hydrauliques.

La majeure partie de la vallée est en zone humide avérée (classe A) et est boisée. Elle constitue l'épine dorsale de « la trame verte et bleue », et des continuités écologiques identifiés au SRCE.

Pour les zones B (potentiellement humide) le règlement impose une étude de détermination du caractère humide préalablement à la réalisation de tout projet.

En complément de cette zone, le nouveau PLU a identifié tous les éléments boisés (parcelles, bosquets, arbres remarquables ou haies) au sein du périmètre A du PLU actuel et les a classés N dans le projet de PLU révisé. Tous ces éléments font donc maintenant l'objet de la protection au titre de la zone N. Certains boisements de plus grande taille sont classés « Espace Boisé Classé » leur assurant une protection réglementaire plus importante encore.

Par ailleurs, tous ces éléments sont identifiés et protégés au titre de l'article L 151 – 23 du CU.

La création d'une zone Nj a pour objectif d'assurer une transition de qualité entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles. La nouvelle zone porte sur des zones N, UA (0,2 ha) ou A (0,25 ha) du PLU actuel.

Située en fond de parcelle bâtie, les zones Nj sont en général de petite surface, mais permettent cependant une occupation de jardins ou de vergers, ces espaces étant également favorables au développement d'une biodiversité spécifique. Le règlement permet d'y établir des abris de jardins de surface limitée à 10 m².

La proposition de zone Nj située entre la vallée de la Viosne (zone boisée humide) et la zone urbaine UA et UH dans la partie Ouest du bourg s'appuie sur la limite de la zone humide A (avérée) occupe une superficie significative (environ 2,3 ha).

Encore relativement densément boisée dans sa partie basse, elle est en grande partie en zone humide de classe B, et semble donc assez peu favorable à une activité de jardinage.

Enfin, une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » indique les mesures de protection et/ou de renforcement des milieux naturels que chacun ou chaque projet d'aménagement devra respecter.

Les principaux aménagements prévus dans le projet de PLU concernent essentiellement l'habitat dans 3 zones d'extension, situées dans l'enveloppe urbaine actuelle, ou, pour 2 parcelles, en périphérie immédiate. Aucune ne se trouve à l'intérieur des enveloppes A ou B de la zone humide, ni n'interrompt une continuité écologique.

La création de la zone Nmt, évoquée dans le paragraphe suivant, n'est également pas de nature à porter atteinte à l'environnement local, à condition que son extension soit limitée à la clairière entourant le bâti existant.

Aucun aménagement important n'est donc susceptible de porter atteinte aux enjeux environnementaux sensibles présentés ci-avant.

2.4.5 Le développement économique : pérennisation de l'activité agricole, création des zones UX et Nmt :

La zone UX a été évoquée ci-avant, et est destinée à permettre à la commune de régulariser et réglementer les activités existantes.

Une des orientations du PADD est de pérenniser et permettre le développement de l'activité agricole, la surface agricole représentant environ 70 % du territoire de la commune.

Cet objectif pourrait sembler contradictoire avec le bilan surfacique présenté dans le rapport de présentation qui fait apparaître une réduction de surface agricole d'environ 11 ha.

Cette réduction résulte de la modification de zonage de la ferme de l'Oise (près de 5 ha) dont les activités n'ont aucun lien avec l'activité d'agricole, et le classement en zone N dans le PLU révisé de tous les petits espaces boisés inclus dans la zone A du PLU actuel.

La surface effectivement agricole et réellement consommée par le PLU révisé concernera les parcelles B 793 à 796, (0,25 ha) devenant Nj (transition avec l'espace urbanisé), la parcelle C 946 (0,10 ha) devenant UA en bordure immédiate du hameau de la Villeneuve, et l'emplacement réservé le long de la RD 28 (0,82 ha) pour assurer la liaison douce entre le bourg et le hameau, soit, au total, environ 1,17 ha.

La zone Nmt est également nouvellement créée dans le cadre de cette révision : il s'agit d'une zone de superficie réduite (0,73 ha) au sein du golf (Ng au PLU actuel), destinée notamment à la création d'une activité nouvelle : maison médicalisée, crèche et hébergements connexes.

L'emplacement de ce nouvel espace est inscrit dans la zone blanche (constructible) du PNR (2019), et correspond pour partie à une zone comportant un bâti existant, (sur la parcelle B 262 de 2196 m²), et à des anciens courts de tennis à proximité.

Cependant, l'espace envisagé ne correspond pas à une parcelle cadastrale précise (car située dans une parcelle beaucoup plus grande - B 261 -) et ses limites peuvent apparaître imprécises.

Sur un plan environnemental, elle correspond à une clairière au sommet de la cuesta boisée, identifiée comme corridor de continuité écologique du SRCE et protégée au titre de l'article 151-23 du CU.

Le projet devra donc s'inscrire strictement dans le périmètre de la clairière.

L'activité agricole n'est pas réellement affectée par le projet de révision : les 1,17 ha « consommés » ne représentent que 0,2 % de la superficie agricole de la commune.

Hormis le projet de maison médicalisée au sein du golf, et la zone UX d'activités existantes, le PLU révisé ne prévoit pas d'autres zones destinées au développement d'activités nouvelles.

Ce projet ne porte pas atteinte à des sensibilités environnementales particulières, et est compatible avec le SRCE et la Charte du PNR.

2.4.6 La santé, le cadre de vie, le bien être :

La préservation du cadre de vie est une des trois orientations principales du PADD.

Le projet de PLU prend en compte de nombreux éléments qui contribuent à cet objectif, qu'il s'agisse de la santé, de la pollution, des nuisances, de la biodiversité en milieu urbain ou en périphérie, de la qualité paysagère, du maintien d'une densité de logements permettant de conserver la morphologie urbaine du village, de la protection du patrimoine bâti remarquable, et de la mise en place de liaisons douces afin de favoriser les transports alternatifs à la voiture.

Une OAP thématique « pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions » aborde en particulier de nombreux thèmes liés à l'éco-gestion, l'écoconstruction, le climat, le confort, la santé...

Par ailleurs, la seconde OAP thématique a pour objet la préservation des liaisons douces.

S'agissant de la santé et des nuisances sonores, les principaux aménagements prévus par cette révision, que sont les trois zones d'extension urbaine nouvelles, sont tous éloignés des infrastructures bruyantes : zone C de la Villeneuve Saint Martin à environ 350 m de la RD 14 ; zones A et B dans le centre bourg situées respectivement à environ 150 m et 250 m de la voie ferrée.

De même, les zones d'activité, (UX et Nmt), situées à l'écart des zones urbanisées, ne devraient pas être des sources de nuisances (bruit ou trafic) pour la population urbaine du bourg ou du hameau.

2.5 Les OAP :

Le projet de PLU comporte sept OAP.

Deux OAP thématiques concernent d'une part le développement durable (cf paragraphe précédent) et d'autre part l'environnement naturel (la trame verte et bleue) et le maillage doux.

Cinq OAP sectorielles définissent les critères de réhabilitation de ces secteurs : protection du patrimoine bâti remarquable et objectifs de densité de logements pour répondre aux objectifs du SDRIF, en conservant la morphologie urbaine du village et dans le respect des protections du patrimoine au titre de l'article L 153 – 19 du CU.

2.6 Avis de la MRAE :

Dans son avis, la MRAE a émis de nombreuses recommandations portant sur les thèmes suivants :

- **Compatibilité avec les documents supra communaux : SDRIF, PNR ; SRCE ; PECT du PNR**
 - Compatibilité de l'extension de l'urbanisation au regard des extensions passées
 - Compatibilité de la future zone Nmt dans le golf
- **Evolution démographique, Habitat**
 - Justification de l'accroissement démographique comparé à l'évolution passée
 - Absence de solutions alternatives et non prise en compte des logements vacants
 - Incidence de cette évolution sur l'environnement et la santé humaine
- **Consommation d'espace :**
 - Prendre en compte des consommations de la décennie passée, et les objectifs de la loi « climat » notamment en termes d'artificialisation.
- **L'environnement naturel :**

- Etudes, inventaire écologique sur les zones d'extension d'habitat, sur les zones humides ouvertes à l'urbanisation : état initial à approfondir
- Evaluer l'incidence du projet PLU sur l'environnement
- Renforcer les mesures (ERC) sur les extensions d'urbanisation ou en renouvellement
- **Transports :**
 - Compléter l'analyse transport de l'état initial
 - Renforcer les mesures destinées à favoriser les transports alternatifs à la voiture (transports collectifs, liaisons douces)
- **Climat :**
 - Evaluer l'état initial des consommations énergétiques, et des émissions de GES.
 - Evaluer ces éléments induits par le projet de PLU
 - Mettre les mesures ERC en conséquence.
- **Paysage :**
 - Démontrer par des simulations visuelles que les mesures prévues par le PLU sont suffisantes pour garantir l'intégration paysagère des projets

Le mémoire en réponse a été fourni par la commune et figure au dossier soumis à l'enquête.

Dans ce mémoire, des réponses sont apportées à la majorité des sujets évoqués ou des compléments en conséquence seront apportés au projet avant son approbation.

Certaines interrogations de la MRAE trouvent d'ailleurs déjà leur réponse dans le document soumis à l'enquête, ou résultent de mauvaise compréhension ou d'interprétation erronée de chiffres présentés dans les documents PLU, notamment en ce qui concerne la consommation d'espace.

Certaines demandes ne relèvent pas de l'élaboration du PLU, notamment des inventaires environnementaux détaillés de différentes zones, qui seront à réaliser dans le cadre de projet d'aménagement éventuel.

2.7 Avis de la CDPENAF :

La CDPENAF a émis un avis favorable au projet, émettant juste une remarque concernant la hauteur des hangars agricoles, qui sera prise en compte par la commune dans son règlement final.

2.8 Avis des PPA :

Au total 29 PPA ont été consultées et ont reçu le projet de révision du PLU.

Neuf réponses ont été obtenues :

7 sont favorables :

L'Etat (DDT), l'ARS et le PNR formulent des observations et des recommandations
 RTE et SNCF fournissent des données ou des prescriptions à intégrer dans le dossier PLU
 Le conseil départemental et la DGAC sont favorables sans observations.

2 sont défavorables : la Chambre d'Agriculture et le CRPF.

Au total, 38 observations ont été formulées.

Elles abordent différents thèmes : environnement, paysage, aménagement, règlement, santé notamment. Elles sont résumées succinctement dans le tableau de synthèse page suivante.

Auteur	Rapp	Reglt	RESUME des OBSERVATIONS des PPA	Thèmes
Etat	x		p 25 préciser les consommations d'espaces (surf et position) depuis 2013	Envirt
Etat	x		Mettre à jour l'état des masses d'eau dans l'état initial	Envirt
Etat		x	Au sein des zones humides A toute opération (loi sur l'eau ou ICPE) doit se référer au principe ERC	Envirt
Etat		x	Zones humides B: tout projet doit préalablement faire une étude zone humide	Envirt
Etat		x	Marais ouverts: distance de non fertilisation à proximité des marais à préciser	Envirt
Etat		x	Boisements alluviaux: préciser surface à partir de laquelle coupe rase interdite	Envirt
Etat		x	Matérialiser les axes de ruissellement protégés art 151-23 sur reglmt graphique 6c	Envirt
Etat	x		définir les éléments fixes à mettre en place dans les zones les plus sensibles au ruissellement	Envirt
Etat	x		P 69 compléter la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SDRIF (potentiel d'extension urbanisation)	Habitat
Etat			recul de la zone Ap / ferme de l'Oise pour traitement des abords	Paysage
Etat			Zone Nj doit être en sous secteur de zone N et non en STECAL	Zonage
ARS	x		Changement climatique: prévoir les mesures / aménagements pour éviter les eaux stagnantes (moustique tigre)	Climat
ARS	x		Approfondir les points de pollution dans le PADD et les OAP	Envirt
ARS	x		Mentionner les sites internet sur les plantes invasives et allergisantes	Envirt
ARS	x		Approfondir étude qualité de l'air	Santé
ARS	x	x	Bruit: insérer les règlements et seuils acoustiques à proximité des voies bruyantes	Santé
ARS	x		Préciser les offres de soins à venir en réponse à l'évolution de la population.	Santé
ARS			Ajouter les AP DUP des captages d'eau dans les annexes au dossier	Règlmt
ARS	x		Corriger le nom du syndicat d'eau	
ARS	x		Evaluation des impacts: positionner les futurs aménagements sensibles / aux points de pollution Basol...	Envirt
ARS	x		Approfondir la réduction de la place de la voiture en ville	Envirt
ARS	x		Mentionner le PPBE et la CBS dans PLU	Santé
ARS	x		mentionner les sources de rayonnements électromagnétiques	Santé
Ch agri	x		Emplacements réservés long RD 28: pas d'étude sur l'accès aux parcelles et à la gestion d'écoulement des eaux	Aménagt
Ch agri	x		Demande que la gestion des chemins art L 151-38 soit faite en concertation avec les exploitants et propriétaires.	Aménagt
Ch agri			Zonage Ap: ne devrait pas être une interdiction de construction mais une intégration paysagère	Paysage
Ch agri		x	Art 5 dispo communes: supprimer les "préconisations de gestion" pas l'objet de cette réglementation	Règlmt
Ch agri		x	Art 2, hauteur minimale : 10 m insuffisant, demande 12 m, éventuellement + (technique, impact paysager)	Règlmt
Ch agri		x	Marges de retrait: / voies; / limites séparatives	Règlmt
Ch agri		x	Art 2-2 clôtures: le règl ne doit pas concerner les clôtures agricoles	Règlmt
PNR VF		x	prescrire une transition végétale autour de la nouvelle zone UX: faire une OAP, avec EBC	Paysage
CRPF		x	Les préconisations de gestion des espaces boisés n'est pas du ressort du PLU art L 101-3 mais du code rural & F	Règlmt
CRPF	x		PADD p 7 compléter: ... pérenniser l'activité de sylviculture...	Règlmt
CRPF		x	P 17 du règl, ajouter ...références à la réglementation	Règlmt
CRPF		x	P 15 Règl en ref art 151-23	Règlmt
RTE			Mettre a jour le plan des lignes RTE et des SDUP	Règlmt
RTE		x	Compléter règlet dispositions générales et particulière par proposition courrier RTE	Règlmt
SNCF			Ajouter la notice T1 concernant les servitudes des riverains des lignes SNCF	Règlmt

Il s'agit essentiellement d'apporter des précisions au rapport de présentation, en majorité sur des thèmes environnementaux, ou de compléter certains points de règlement.

Aucune de ces remarques n'est de nature à remettre en cause l'économie du projet.

Un mémoire en réponse a été élaboré par la commune : la très grande majorité des observations sera prise en compte dans la rédaction définitive du PLU. Ce mémoire en réponse figure en annexe au présent rapport.

3 ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

3.1 Préparation de l'enquête :

Par courrier en date du 13 Novembre 2023, la Commune d'Ableiges a saisi M. le Président du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de la présente enquête.

Le 28 Novembre, le Tribunal Administratif m'a sollicité pour prendre en charge cette enquête.

Le 05 Décembre, préalablement à ma réponse, j'ai rencontré M. le Maire d'Ableiges, afin de faire le point d'avancement de la procédure du dossier et d'avoir une présentation rapide du projet et de ses enjeux. J'ai donné mon accord au Tribunal à la suite de cet entretien.

Par arrêté en date du 06 Décembre 2023, le Tribunal Administratif m'a désigné pour procéder à cette enquête.

Le 10 Janvier 2024, nous avons organisé, en mairie d'Ableiges une réunion de présentation et d'examen détaillé du projet de PLU, à laquelle participait M. le Maire, son 1^{er} adjoint et le bureau d'étude chargé de la réalisation du dossier.

A cette occasion, nous avons arrêté les dates d'enquête et de permanences, et préparé l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête a été signé par M. le Maire le 19 Janvier 2024.

Le 09 Février je me suis rend à la mairie d'Ableiges pour parapher le registre, vérifier la complétude du dossier mis à disposition du public et l'affichage légal sur les panneaux communaux.

3.2 Publicité légale :

L'affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été réalisé sur les deux panneaux d'affichage communaux dans le bourg et dans le hameau de la Villeneuve Saint Martin.

Le 19 Janvier, l'information d'ouverture de l'enquête et le dossier d'enquête ont été mis en ligne sur le site de la commune.

Le même jour, l'annonce de l'ouverture d'enquête a été distribuée sous forme de flyer dans toutes les boîtes à lettres du village et une information a été publiée sur l'application d'information mobile Illiwap de la commune.

Dans la presse, les avis d'enquête sont parus les :

1^{ère} parution :

23 Janvier dans le Parisien

24 Janvier dans la Gazette du Val d'Oise

2^{de} parution :

13 Février dans le Parisien

14 Février dans la Gazette du Val d'Oise

Le 11 mars, un rappel de la dernière permanence du commissaire enquêteur a été publié sur le site d'information mobile de la commune.

La publicité légale a été réalisée de manière conforme à la réglementation.

Elle a été complétée par un flyer permettant une information de l'intégralité des foyers de la commune, et par une « actualité » sur le site d'information mobile de la commune, réitérée avant la dernière permanence de l'enquête.



MAIRIE D'ABLEIGES

[Votre mairie](#) [Actualités](#) [Agenda](#) [Participer](#) [Contact](#)

[Votre mairie](#) / [Actualités](#) / **Enquête publique PLU Ableiges**

ENQUÊTE PUBLIQUE PLU ABLEIGES

16/01/2024

Une enquête publique aura lieu à compter du 12 février et pendant 31 jours consécutifs, concernant la révision du PLU. Vous pouvez rencontrer le commissaire enquêteur lors d'une permanence en mairie. Lisez le document pour plus d'informations.



MAIRIE D'ABLEIGES

[Votre mairie](#) [Actualités](#) [Agenda](#) [Participer](#) [Contact](#)

[Votre mairie](#) / [Actualités](#) / **Permanence du commissaire enquêteur concernant le PLU**

PERMANENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR CONCERNANT LE PLU

11/03/2024

Une permanence du commissaire enquêteur se tiendra jeudi 14 mars 2024 de 14 h à 17 h, en mairie, dans le cadre de l'enquête publique de la révision du PLU. C'est le moment ou jamais de venir poser vos questions !

3.3 Période de l'enquête :

Les permanences se sont tenues à la Mairie d'Ableiges, dans un bureau isolé en rez de chaussée.

Afin de permettre des informations claires, les deux plans, format A0, du PLU actuel et du PLU révisé ont été affichés dans le bureau du commissaire.

Le dossier papier pour consultation et le registre des observations étaient tenus à disposition du public à l'accueil de la mairie.

J'ai tenu trois permanences, au cours desquelles j'ai reçu quatre visiteurs (l'un s'étant présenté à deux reprises) :

- Mercredi 14 Février de 9 h à 0 à 12 h 00, 2 visiteurs
- Samedi 02 Mars de 9 h à 0 à 12 h 00 2 visiteurs
- Jeudi 14 Mars de 14 h 00 à 17 h 00 1 visiteur

Le Mardi 05 Mars j'ai, participé à la réunion entre la commune et le bureau d'étude pour l'élaboration du mémoire en réponse aux observations des PPA.
Celui-ci m'a été transmis dès le 06 mars par la commune.

Le mercredi 13 Mars, veille de la clôture de l'enquête, la commune a reçu, largement hors du délai réglementaire de réponse, l'avis du Conseil Régional.
Il n'apparaît donc pas dans le mémoire en réponse aux PPA établi avant cette date par la commune, ni dans l'examen du dossier ci-avant.

3.4 Clôture de l'enquête :

Le Jeudi 14 Mars, à 17 h 00, nous avons clos cette enquête publique en présence de M. le Maire.

3.5 Bilan comptable des observations :

Au total, seulement deux observations ont été émises par le public.

L'une a été émise par mail, 10 jours avant le début de l'enquête, la seconde a été formulée dans le registre et concerne la zone UX nouvellement créée sur le site de la Ferme de l'Oise.

Le registre mentionne également le passage de trois personnes venues se renseigner sur le règlement de leur propriété ou des parcelles voisines.

Cette participation est extrêmement faible, si l'on se réfère à la participation du public lors de la réunion publique de clôture de la concertation préalable du 07 Juin 2023 (environ 50 personnes) L'information du public décrite dans le paragraphe précédent ne peut être mis en cause.

3.6 Après la période de l'enquête :

Le vendredi 15 Mars à 10 h 00, en mairie d'Ableiges, j'ai remis à M. le Maire, et commenté, le PV de synthèse des observations, en un exemplaire papier et sous forme numérique.

Ce PV regroupe les observations du public, ainsi que les observations du commissaire enquêteur. En annexe, sont jointes les copies du registre.

Par mail en date du 28 Mars, la commune m'a transmis les réponses apportées aux différentes observations exprimées dans le PV.

La copie intégrale de ce PV de synthèse, au sein duquel la commune a intégré ses réponses pour une lecture plus aisée, fait suite au présent rapport.

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

4.1 Avis du public :

Les deux avis sont repris dans la PV de synthèse remis à la commune.

➤ Propositions de M. Collins

Formulée par mail 12 jours avant le début de l'enquête cette observation propose la mise en place de différentes liaisons douces au sein de la commune.

➤ Observation de M. Lobry, concernant la nouvelle zone UX destinée aux activités économiques :

M. Lobry, propriétaire d'une parcelle dans cette zone, fait remarquer que le règlement prévu ne lui permet pas d'y implanter une nouvelle activité, hormis la réhabilitation des bâtiments existants en logements.

4.2 Avis du conseil régional :

Cet avis est mentionné ici car, reçu le dernier jour de l'enquête, hors de la limite de réponse de 3 mois à compter de la réception du projet, il n'apparaît pas dans le dossier soumis à l'enquête.

Réglementairement, le non-respect du délai de réponse rend cet avis favorable.

En réalité, l'avis technique proposé n'émet aucune remarque négative, mais souligne de manière positive les principales orientations du projet : les OAP, la protection de l'environnement et du cadre de vie, le développement économique, les déplacements, et le logement.

4.3 Observations du commissaire enquêteur :

J'ai émis 5 observations qui sont développées dans le procès-verbal de synthèse (dont copie ci-après).

Elles concernent :

➤ La zone UX :

La rédaction du règlement est ambiguë, et laisse un doute quant aux activités qui y sont réellement autorisées.

Cartographiquement le périmètre proposé omet une partie du parking associé aux activités existantes et reste se trouver en zonage A (agricole)

➤ L'environnement naturel :

Comment pérenniser la protection des zones humides et boisées le long de la vallée de la Viosne ?

La nouvelle zone Nj en rive gauche de la Viosne, en partie en zone humide et boisée, est-elle pertinente et justifiée dans sa dimension ?

➤ La zone Nmt :

Les limites de cette zone, située au sein du golf, à proximité d'une continuité écologique boisée protégée de la trame verte et bleue, devrait être précisée pour éviter toute atteinte à cette protection.

➤ L'identification des parcelles « espaces verts » au sein de la zone UH

5 PROCES VERBAL de SYNTHESE et MEMOIRE en REPONSE

Le mémoire en réponse répond et prend en compte à l'ensemble des remarques émises.

Notamment, s'agissant des activités permises en zone UX, il précise que « *ce qui n'est pas interdit est autorisé* ».

En conséquence, le zonage UX permet d'y développer des activités artisanales et de services, la restauration, le commerce de détail, les bureaux.

COMMUNE d' ABLEIGES
REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME
Dossier N° E 23000059 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 12 FEVRIER au 14 MARS 2024

PROCES VERBAL DE SYNTHESE
15 Mars 2024

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

Remis en main propre à M. le Maire d'Ableiges

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

L'enquête publique concernant la révision du PLU d'Ableiges s'est déroulée de manière sereine du Lundi 12 Février 2024 à 9 h00 au Jeudi 14 Mars à 17 h 00, soit durant 32 jours calendaires consécutifs.

3 permanences ont été tenues, les :

Mercredi 14 Février de 9 h 00 à 12 h 00 :	2 visiteurs
Samedi 02 Mars de 9 h 00 à 12 h 00 :	2 visiteurs
Jeudi 14 Mars 14 h 00 à 17 h 00 :	1 visiteur

Au total, quatre personnes (dont une à deux reprises) se sont présentées pendant les permanences et une observation a été émise par mail, le 31 janvier, soit 12 jours avant le début de l'enquête.

Celle-ci n'étant pas polémique et ayant trait à un thème traité dans la révision du PLU, nous la prendrons en compte malgré sa formulation « anticipée ».

Au bilan, 3 personnes n'étant venues en permanence que pour prendre des renseignements concernant leur propriété ou les parcelle voisines, seules 2 observations ont donc été effectivement émises par le public,

S'agissant des PPA, 38 observations ont été formulées. Elles sont synthétisées dans le rapport principal. Après un examen en réunion le 05 mars entre la Commune et le bureau d'études, en présence du commissaire enquêteur, ces remarques ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la commune, remis le 06 mars au commissaire enquêteur.

Ces observations ne seront donc pas évoquées dans ce PV de synthèse.

A. Analyse des observations du public :

1. Propositions de liaisons douces, observation par mail de M. Collins :

L'objet du mail est de faire quatre propositions de liaisons douces (piétonnes) le long des RD 28 et RD 92 pour rejoindre les communes voisines (Us et Montgeroult) ou le golf, ainsi qu'une liaison vers Us via la forêt, entre la voie ferrée et un bras de la Viosne.

Réponse :

Des emplacements réservés sont déjà inscrits dans la révision du PLU pour la création de liaisons douces le long de la RD28 et de la RD92 vers Us et Montgeroult.

Quant à la liaison douce vers Us via la forêt, un chemin existe déjà le long de la voie ferrée depuis le bourg jusqu'au franchissement de la voie ferrée sur la Viosne. Il est impossible ensuite de traverser la voie ferrée.

2. Zone UX de la ferme de l'Oise, observation de M. Lobry, en permanence :

M. Lobry est propriétaire de la parcelle ZE 74 (13 000 m² environ), au sein de la nouvelle zone UX au lieu-dit « la ferme de l'Oise ».

Sur cette parcelle, M. Lobry est propriétaires de bâtiments, comprenant son logement personnel, des logements en location, et des espaces libres de toute occupation, initialement conçus pour y installer une boucherie et un espace de réception.

M. Lobry se dit sollicité par des entrepreneurs souhaitant y développer des activités économiques, et y construire de nouveaux locaux, techniques ou entrepôts, nécessaires à leur activité future.

Actuellement, il n'y a pas de projet défini.

Alors que le nouveau zonage classe cette parcelle en zone d'activité, M. Lobry fait remarquer que le règlement prévu dans le projet de révision ne lui permet pas de répondre favorablement à des développeurs d'activité potentiels, car les seules constructions permises sont celles à usage d'habitation en liaison avec les activités existantes ou la réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation.

Réponse :

Le règlement de la zone UX permet de réaliser des constructions à destination de :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Bureau

B. Les observations du commissaire enquêteur :

1. Protection des zones naturelles :

Au sein des zones naturelles, les zones humides ont un poids important en ce qui concerne la biodiversité, la qualité des eaux et la lutte contre les inondations.

En dehors du règlement du PLU pour la protection des zones naturelles, il n'y a rien de spécifique concernant les zones humides et notamment la pérennité de leur protection.

La commune envisage-t-elle d'autres actions hors règlement du PLU, ou qui pourraient être ajoutées au PLU ?

Réponse :

Un classement en Espace Naturel Sensible (ENS) pourra être envisagé dans le futur.

La révision propose, en rive gauche de la Viosne, une nouvelle zone, sur une profondeur de l'ordre d'une cinquantaine de mètres, entre la limite de la zone humide (A) et la limite de la zone U : la zone Nj destinée au jardinage et aux vergers où des abris de jardin de 10 m² maximum sont admis.

Cette zone est presque entièrement dans l'enveloppe B de la zone humide, et sa partie basse reste encore fortement boisée : le caractère « jardinable » est-il pertinent dans cette partie ?

Réponse :

Afin de préserver la partie fortement boisée et son caractère éventuellement humide, la municipalité pense qu'il est préférable de reclasser cette zone en zone N stricte sur une profondeur de 20 à 25 m environ.

2. Identification de parcelles « espaces verts » :

Lors de la visite de la commune vous avez attiré mon attention sur deux parcelles situées en zone UH, parcelle Section ZB, n° 72 et 81 pour lesquelles vous ne souhaitez pas que ces parcelles soient constructibles, mais restent en espace vert « ludique » au sein du lotissement.

Elles sont en zone ZH (constructible) mais protégées au titre de l'article L 151-23 du CU, « espaces verts » dans le règlement.

Le règlement proposé n'est cependant pas explicite sur les interdictions formelles de constructions sur ces parcelles. Cette rédaction pourrait -elle être précisée en ce sens ?

Réponse :

La rédaction pourra être reprise de la manière suivante :

« Sur les terrains couverts par un espace vert paysager ne sont admis que les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur ».

3. Développement de l'activité économique :

Le développement de l'activité économique est une des orientations du PADD du projet de PLU. Elle est notamment traduite par la mise en place du nouveau zonage de la zone UX, sur les zones d'activité existantes.

Le rapport de présentation explique que « *ce reclassement permet de donner un statut réglementaire aux activités existantes en leur permettant une évolution encadrée par le PLU* ». Hormis le développement des activités existantes, ce rapport n'exprime pas clairement la possibilité d'ouvrir cet espace à d'autres activités.

Le règlement de ce zonage interdit toute nouvelle construction à l'exception de logements nécessaires au fonctionnement de l'activité existante ou la réhabilitation des bâtiments existant en logements.

Ce règlement peut paraître contradictoire avec le projet de PLU (orientation N°1 du PADD) qui prévoit de « conforter et développer les activités économiques » et globalement, il n'est pas explicite sur les développements ou les créations de nouvelles activités, ni sur les conditions dans lesquelles elles pourraient y être autorisées

L'observation formulée par M. Lobry est le reflet de cette imprécision.

Réponse :

Le règlement de la zone UX est explicite dans la mesure où tout ce qui n'est pas interdit au chapitre 1.1 est autorisé sans condition particulière, à savoir les constructions à destination de :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Bureau.

Le chapitre 1.2 ne venant qu'ajouter et préciser les destinations des constructions qui sont soumises à conditions particulières.

Dans ce cadre, le règlement du PLU n'est pas contradictoire avec le PADD dans la mesure où les différentes destinations d'activités mentionnées ci-dessus sont autorisées.

4. Zone Nmt au sein du golf :

La zone Nmt au sein du golf, prévue pour l'implantation future d'une maison médicalisée et de ses annexes, représente une surface d'environ 0,74 ha correspondant peu ou prou à la clairière qui entoure la parcelle bâtie cadastrée B 262 de 2196 m².

Dans le plan de zonage, le périmètre prévu pour cette zone est inclus dans une parcelle très étendue, et ne présente donc pas de repères de calage précis.

Cette zone est-elle bien strictement limitée à la clairière et exclut-elle bien la zone boisée autour de celle-ci ? Ce boisement qui se développe sur la cuesta du plateau, est en effet protégé dans le PLU au titre de l'article L 151-23 du CU, et identifié comme corridor écologique dans le SRCE.

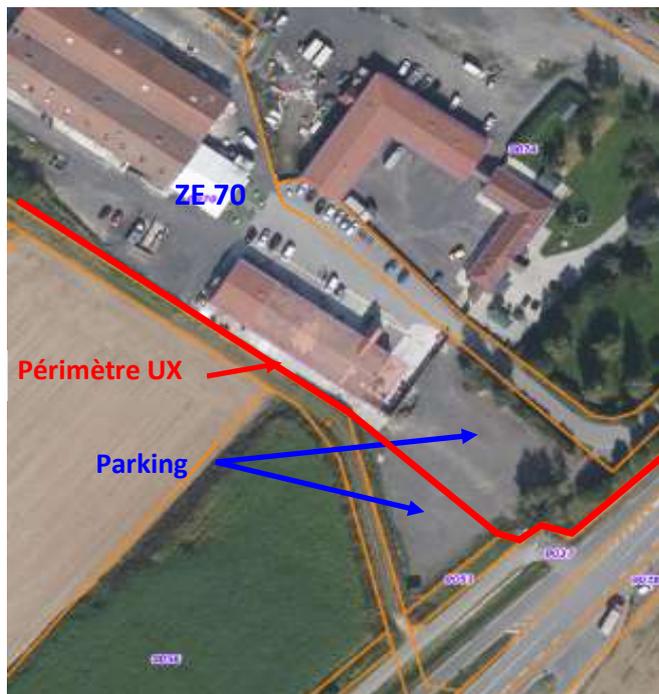
Réponse :

Le secteur Nmt est bien strictement limité à la clairière et exclut la zone boisée autour de celui-ci protégé au titre de l'article L151-23 du CU.

5. Plan de zonage, limites de la zone UX de « la ferme de l'Oise » :

L'angle Sud de la zone comporte un parking aménagé (empierré) et ceint d'une plantation de thuyas, appartenant en totalité à la parcelle ZE 70, siège des activités de la ferme de l'Oise.

Le périmètre proposé pour cette zone omet l'extrémité Sud de cette parcelle, occupée par le parking.



Réponse :

Il s'agit d'un oubli. La municipalité souhaite que l'extrémité Sud de la parcelle ZE70 occupée par le parking soit intégrée à la zone UX.

Ableiges, le 15 Mars 2024

Ch Oudin

Annexes

Copie des observations émises

ANNEXES

Copie des observations émises par la Public

Copie du mémoire en réponse aux PPA

Copie des observations du Conseil Régional

Fin de la première partie, Rapport d'enquête

Suite du document :

CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Fait à Corneilles en Parisis, le 02 Avril 2024

Christian OUDIN, commissaire enquêteur



Handwritten signature of Christian Oudin in blue ink, consisting of a stylized 'CO' monogram and the name 'Christian Oudin' written below it.

COMMUNE d'ABLEIGES
REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME
Dossier N° E 23000059 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 12 FEVRIER au 14 MARS 2024
CONCLUSIONS MOTIVEES
02 AVRIL 2024

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

M. le Maire d'Ableiges

Tribunal Administratif de Cergy Pontoise

Table des matières

1	RAPPEL du CONTEXTE GENERAL de l'ENQUETE :	2
1.1	Les grands enjeux de la révision du PLU :	2
1.1.1	Les modifications de zonage	2
1.1.2	L'évolution démographique, le développement de l'habitat en conformité avec les orientations du SDRIF :	2
1.1.3	La préservation de l'environnement, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie :	3
1.1.4	La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers :	3
1.2	Les avis de la MRAE et des PPA :	3
2	DEROULEMENT de l'ENQUETE :	4
3	OBSERVATIONS du PUBLIC (et du Commissaire enquêteur), REPONSE de la COMMUNE :	4
4	CONCLUSIONS MOTIVEES, AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :	5
4.1	Le zonage :	5
4.2	Les engagements en termes d'habitat :	5
4.3	Les impacts sur l'environnement et le cadre de vie :	5
	Avis du commissaire Enquêteur	6

1 RAPPEL du CONTEXTE GENERAL de l'ENQUETE :

La présente enquête porte sur la révision du PLU de la commune d'Ableiges.

Trois objectifs principaux guident cette révision :

- Corriger certaines incohérences du zonage, et le rendre plus adapté aux réalités de terrain
- Adapter les dispositions du PLU aux évolutions récentes des règlements d'urbanisme
- Mettre le PLU en conformité avec les documents supra communaux et notamment le SDRIF, en matière d'habitat notamment.

Trois orientations principales, exprimées dans le PADD encadrent ces évolutions :

- Développer l'habitat et les activités économiques
- Préserver et améliorer le cadre de vie
- Préserver l'environnement naturel, paysager et le patrimoine bâti

1.1 Les grands enjeux de la révision du PLU :

Les enjeux de cette révision résultent des objectifs et orientations précisés ci-dessus.

1.1.1 Les modifications du zonage

A grande échelle, les zonage préexistants (zones urbaine, agricole et naturelle) ne sont que très peu modifiés.

Dans le détail, la révision crée trois nouveaux zonages : UX, Nj, Nmt

La création de la zone UX répond à deux objectifs :

- Corriger une incohérence : l'existence d'activités diverses (abattoir, restauration, brocante...) au sein d'un zonage Agricole, certaines étant, historiquement, entachées d'irrégularités et ainsi, régulariser ces activités de manière conforme aux règles d'urbanisme qui leur sont applicables.
- Répondre à l'orientation du PADD concernant le développement des activités économiques sur la commune.

La zone Nmt entre dans le cadre du développement des activités économiques, afin de permettre la réalisation d'un projet de maison médicalisée au sein du golf.

La zone Nj est destinée à assurer une transition environnementale entre les zones urbaines et les zones agricoles ou naturelles.

1.1.2 L'évolution démographique, le développement de l'habitat en conformité avec les orientations du SDRIF :

Le PLU prévoit un accroissement de 250 habitants à l'horizon 2030, logés en réhabilitation de l'habitat ancien (notamment les anciens corps de ferme désaffectés) et en « extension » dans trois zones, situées à l'intérieur du périmètre urbanisé actuel, déjà classées en zone U dans le PLU actuel, et également en « zones blanches » constructibles identifiées par la charte du PNR.

Cette progression limitée (1% par an) répond aux objectifs du SDRIF, en termes d'accroissement de la densité des espaces d'habitat et d'augmentation de la densité humaine.

1.1.3 La préservation de l'environnement, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie :

Ces objectifs sont prégnants tout au long du rapport de présentation et sont traduits concrètement dans le règlement et dans le zonage.

Notamment, les préoccupations de protection de l'environnement et du cadre de vie sont développées dans deux OAP, l'une dédiée à « la prise en compte du développement durable », la seconde orientée sur la protection de « la trame verte et bleue » et le « maillage doux ».

Par ailleurs la zone N a été modifiée pour intégrer dans ce zonage tous les éléments végétalisés (haies, bosquets, boisements...) qui étaient dispersés sans distinction particulière en zone A de l'actuel PLU. Leur protection est par ailleurs complétée par leur identification au titre de l'article 151-23 du CU.

L'aspect paysager est protégé par la zone Ap où toute construction y est interdite à l'exception des serres ou des abris pour animaux.

Enfin, la création de la zone Nj assure une transition entre les zones Urbaines et les zones Agricole ou Naturelle, ainsi qu'une nouvelle biodiversité.

1.1.4 La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers :

La consommation d'espaces ENAF est une préoccupation d'intérêt général, traduite dans plusieurs documents d'urbanisme et récemment dans la loi « climat et résilience ».

Les engagements pris dans la révision du PLU sont très sobres en matière de consommation d'espaces : à l'exception des emplacements réservés pour établir des liaisons douces directement situés sur des espaces agricoles cultivés (moins de 1 ha), tous les autres projets se situent au sein de périmètres urbanisés, ou, comme la zone Nmt du golf dans une zone déjà artificialisée (bâtie, terrains de tennis).

1.2 Les avis de la MRAE et des PPA :

Les remarques de la MRAE ont été pris en compte dans leur grande majorité dans le mémoire en réponse de la commune. Ils concernent essentiellement les grands thèmes identifiés et développés ci-avant.

Vingt-neuf PPA ont été consultées. Neuf ont répondu dans le délai de 3 mois.

Sept se sont prononcés favorablement au projet.

Deux, la Chambre d'agriculture et le CRPF, ont émis un avis défavorable.

Enfin, le Conseil Régional a émis hors délai un avis favorable.

Les observations des PPA porte essentiellement sur des préoccupations environnementales et des points de règlement à préciser.

Le mémoire en réponse de la commune précise qu'elle prendra en compte la quasi-totalité des observations émises, et seront lors de l'approbation du PLU.

Aucune des observations émises, y compris dans les avis défavorables, ne sont de nature à remettre en cause l'économie du projet de PLU révisé.

2 DEROULEMENT de l'ENQUETE :

L'enquête publique concernant la révision du PLU d'Ableiges s'est déroulée de manière sereine du Lundi 12 Février 2024 à 9 h00 au Jeudi 14 Mars à 17 h 00, soit durant 32 jours calendaires consécutifs.

3 permanences ont été tenues, les :

Mercredi 14 Février de 9 h 00 à 12 h 00 :	2 visiteurs
Samedi 02 Mars de 9 h 00 à 12 h 00 :	2 visiteurs
Jeudi 14 Mars 14 h 00 à 17 h 00 :	1 visiteur

Au total, quatre personnes (dont une à deux reprises) se sont présentées pendant les permanences et une observation a été émise par mail, le 31 janvier, soit 12 jours avant le début de l'enquête.

Au bilan, 3 personnes n'étant venues en permanence que pour prendre des renseignements concernant leur propriété ou les parcelles voisines, seules 2 observations ont donc été effectivement émises par le public.

Le Mardi 05 Mars j'ai, participé à la réunion entre la commune et le bureau d'étude pour l'élaboration du mémoire en réponse aux observations des PPA, lequel m'a été transmis dès le 06 mars par la commune.

Le vendredi 15 Mars à 10 h 00, en mairie d'Ableiges, j'ai remis à M. le Maire, et commenté, le PV de synthèse des observations, en un exemplaire papier et sous forme numérique.

Les réponses de la commune aux différentes observations de ce PV m'ont été transmises par mail le 28 Mars.

La publicité légale a été réalisée selon les prescriptions réglementaires et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.

Elle a été complétée par des informations de la Commune, sur le site internet de la ville, par un flyer (copie de l'affiche de l'ouverture de l'enquête) distribué dans toutes les boîtes à lettres et par deux notes délivrées sur le réseau d'information local Illiwap.

Le contenu du dossier soumis à l'enquête (sur le site de la commune et en consultation papier) à la mairie est complet et conforme à la réglementation.

3 OBSERVATIONS du PUBLIC (et du Commissaire enquêteur), REPONSE de la COMMUNE :

Seules deux observations ont été formulées par le public.

La première, émise 12 jours avant le début de l'enquête, porte sur des propositions de liaisons douces au sein de la commune.

La seconde exprime une incompréhension quant aux possibilités d'activités et de constructions sur la nouvelle zone UX de « La ferme de l'Oise ».

Pour ma part, j'ai complété ces contributions par 5 observations concernant :

- la zone UX : notamment en ce qui concerne les activités permises sur cette zone d'activités
- L'environnement naturel : la protection pérenne des zones humides, la pertinence d'une zone Nj
- la zone Nmt : précision sur sa cartographie et son impact potentiel sur le boisement limitrophe.

Le mémoire en réponse de la commune prend en compte l'ensemble des remarques formulées.

Notamment, elle lève l'ambiguïté qui portaient sur les activités permises au sein de la nouvelle zone UX en les explicitant clairement, et démontrant ainsi que le développement économique prôné dans le PADD n'était pas limité aux seules activités existantes.

4 CONCLUSIONS MOTIVEES, AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Globalement la révision proposée porte sur deux évolutions principales par rapport au PLU actuel :

- Des créations de zonage, sur des surfaces limitées
- Des engagements en matière d'habitat

4.1 Le zonage :

Les créations de zonage proposées visent à être au plus proche de la réalité de terrain, et à répondre aux objectifs de la commune et aux orientations du PADD.

- La nouvelle zone UX va permettre à la commune de régulariser des activités existantes totalement incohérentes avec le zonage actuel (A), de les gérer dans le futur de manière conforme aux règles d'urbanisme qui leur sont applicables, et de leur permettre un développement respectueux de la législation.
- En explicitant clairement, dans le mémoire en réponse aux observations du public, les activités permises en zone UX, la commune illustre concrètement l'orientation du PADD affirmant sa volonté de développer les activités économiques sur son territoire.
- La création de la zone Nmt, pour un projet précis au sein du golf, traduit également cette volonté de développement économique.

4.2 Les engagements en termes d'habitat :

Le projet de PLU prévoit une croissance modérée de sa population afin de respecter son caractère rural, son patrimoine bâti, son environnement et son cadre de vie.

Ce programme permet à la commune de répondre à l'intérêt général, de se mettre en conformité avec les prescriptions du SDRIF et notamment de respecter les objectifs fixés par le SDRIF en termes de densité humaine et de densité d'habitat

4.3 Les impacts sur l'environnement et le cadre de vie :

La situation géographique de la zone UX (ferme de l'Oise) est un atout pour le développement économique de cette zone.

En effet, dans une zone déjà artificialisée, elle est située à l'écart des zones urbanisées, à quelques « mètres » de l'échangeur de la RD 14.

Elle est donc accessible sans traversée de village, et ne sera pas génératrice de nuisances (bruit, trafic) pour les habitants d'Ableiges ou de la Villeneuve Saint Marin.

Les zones « d'extension » d'habitat sont situées au sein du périmètre urbanisé de la commune, sur des zones classées « semi naturelles » ou « espace artificialisé ouvert » au Mos : ce programme ne participe pas à la consommation d'espace ENAF.

Elles sont par ailleurs situées en dehors des zones potentiellement humides et, à priori, ne porte pas atteinte à des enjeux environnementaux identifiés.

Au regard de la santé et du cadre de vie, ces projets sont situés à des distances significatives des sources de nuisances connues, notamment sonores, que sont la RD 14 et la voie ferrée, pour ne pas être impactés par celle-ci.

En conclusion,

- La création de la zone UX est pour la commune une opération « d'intérêt général » qui, en cohérence avec la situation présente, va lui permettre une gestion du secteur de « la ferme de l'Oise » rigoureuse et conforme aux règles d'urbanisme applicables aux activités existantes.
- Les zones d'activité ainsi créées, UX et Nmt, vont permettre à la commune d'assurer le développement économique conformément aux orientations fixées dans son PADD.
- Le programme d'habitat proposé donne au PLU révisé sa conformité avec les orientations du SDRIF, avec le souci de conserver son caractère rural et son identité patrimoniale.
- Toutes ces opérations peuvent être mises en œuvre sans impacts sur l'environnement naturel ou humain et sans consommation significative d'espaces naturel, agricole ou forestier.
- Au-delà des engagements précédents, la préservation de l'environnement naturel et du cadre de vie des Ableigeois me semble être une préoccupation constante dans la construction de ce PLU et dans les orientations de gestion du territoire.

En conséquence,

Avis du commissaire Enquêteur

J'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune d'Ableiges

Fait à Cormeilles en Parisis le 02 Avril 2024

Christian OUDIN, commissaire enquêteur



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Oudin' with a stylized flourish above it.

ANNEXES

Courrier remise PV Synthèse

Copie des observations émises par la Public

Copie du mémoire en réponse aux PPA

Copie des observations du Conseil Régional

M. Christian OUDIN
Commissaire Enquêteur

Tel : 06 07 77 92 45

Mail : cmc.oudin@gmail.com

Monsieur le Maire
Mairie d'Ableiges
Rue Gilles de Maupéou

95 450 ABLEIGES

Ableiges,
Le 15 Mars 2024

Monsieur le Maire,

L'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Ableiges s'est déroulée du Lundi 12 Février au Jeudi 14 Mars 2024.

J'ai le plaisir de vous remettre ce jour en mains propres et de vous commenter le procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant cette enquête, comprenant celles du public et celles du commissaire enquêteur.

Les observations des PPA ne sont pas traitées dans le présent PV puisqu'elles ont fait l'objet d'un examen commun le 05 mars et d'un mémoire en réponse de votre part que vous m'avez transmis le 06 mars.

Vous pouvez me retourner votre mémoire en réponse, sous la forme qu'il vous siéra, de préférence par mail pour plus de célérité.

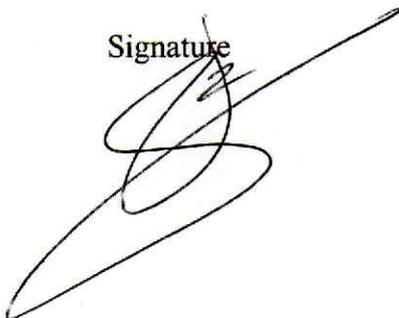
Je me tiens à votre disposition si vous avez des questions complémentaires concernant les observations émises ou le déroulement de l'enquête.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Remis en mains propres à la Mairie d'Ableiges, le 15 Mars 2024,
En deux exemplaires (M. le Maire, le Commissaire Enquêteur)

Maître d'ouvrage,
Monsieur le Maire

Signature



Le Commissaire Enquêteur,
Christian Oudin

Signature



OBSERVATIONS DU PUBLIC

1^{er} Permanence Mercredi 14/02/24 9^h00 - 12^h30

1) Visite de M^r LOBRY.

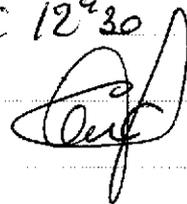
Propriétaire dans la nouvelle zone UX, destinée aux activités économiques existantes

S'interroge sur l'impossibilité d'en implanter de nouvelles, et fait état de difficultés relationnelles avec les activités voisines.

Il fera part de ses doléances par écrit lors d'une prochaine visite.

2) M^{me} BARTAK, propriétaire de 2 parcelles, en zone UA et Nj souhaite connaître les évolutions des règles de constructibilité sur cette zone dans l'hypothèse d'une vente à venir.

Permanence close à 12^h30



NB: Mail du 31/01/24 : art¹ début de l'Enquête Publique
Annexé pour mémoire au présent registre
Concerne des propositions de liaisons douces.



2^{ème} Permanence Samedi 2 Mars 2024. 9^h00 - 12^h00.

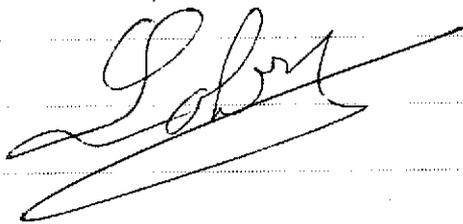
1) Visite de M. LOBRY

M. LOBRY réitère ses observations faites lors de la 1^{ère} Permanence concernant le règlement de la zone UX dite de "la Ferme de l'Oise" au sein de laquelle il est propriétaire de 2 parcelles d'environ 13000 m² de superficie.

Le règlement ^{proposé} actuel ne permet pas à M. LOBRY d'y implanter une nouvelle activité économique, ce qui ne comprend pas, la zone proposée étant destinée aux activités. (Seul lui est permis d'adapter les bâtiments existants pour l'habitation).

M. LOBRY sollicite la commune pour une adaptation du règlement actuellement proposé, qui lui permettrait

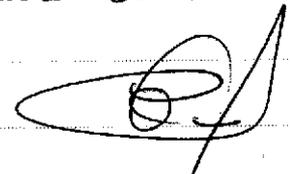
- d'implanter de nouvelles activités acceptables par la commune
- d'utiliser les bâtiments existants à des fins commerciales pour lesquelles ils ont été conçus à l'origine



2) Visite de M^{me} et M^{me} AMAR habitants d'Ableiges

souhaitent connaître le devenir des parcelles jouxtant leur propriété (Zone A, parcelles protégées 151-23 foliaires Calvicoles)

fin Permanence à 12^h10



Permanence du Jeudi 14 Mars 2024 - 14^h00.

Visite de M^r: GRANDVILLEVIN (24, Rue Jean Perrain)
Souhaite des renseignements concernant les règles de
constructions prévues sur la zone d'optension urbaine A
située juste en face son habitation.

7

Enquête Close le 14 Mars 2024
à 17^h00

en présence de M^r: le Maire

Le Commissaire Supérieur





christian oudin <cmc.oudin@gmail.com>

Fwd: propositions

1 message

Mairie d'Ableiges <enquetepublique.plurev.ableiges@gmail.com>
À : christian oudin <cmc.oudin@gmail.com>

12 février 2024 à 14:40

Bonjour,

Voici un mail déposé sur le site d'ableiges dans le cadre de l'enquête publique mais déposé plus tôt.

Cordialement,

Lydie Sceusa -secrétaire de mairie

----- Forwarded message -----

De : **Mike Collins** <ekimsnilloc@hotmail.fr>

Date: mer. 31 janv. 2024 à 12:06

Subject: RE:propositions

To: enquetepublique.plurev.ableiges@gmail.com <enquetepublique.plurev.ableiges@gmail.com>

Une voie piéton sécurisée en bordure de la RN28 d'Ableiges à l'accès du club de golf.

Une voie piéton sécurisée en bordure de la RN92 d'Ableiges au chemin piéton provenant d'Us.

Une voie piéton sécurisée en bordure de la RN 92 d'Ableiges au chemin piéton reliant Montgérout à Boissy l'Aillerie.

Une voie piéton avec petits ponts permettant de traverser la Viosne à partir du terrain de pétanque afin de rejoindre Us par le bois en bas.

Un terrain où les jeunes puissent jouer au foot, rugby, etc.

TABLEAU EN RÉPONSE AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Commune d'Ableiges

Mars 2024

I. REPONSES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	4
1. AVIS DE L'ETAT	4
2. AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE	5
3. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE	6
4. AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	7
5. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SEINE-ET-MARNE	7
6. AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS	8
7. AVIS DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE	8

I. Réponses suite aux avis des Personnes Publiques Associées**1. Avis de l'Etat**

Demande / Remarque	Réponse
<p>Les arrêtés préfectoraux de DUP instaurant des périmètres de protection doivent être annexés au PLU.</p> <p>Les arrêtés préfectoraux délimitant les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestres doivent être mentionnés dans le règlement.</p>	<p><i>Ces demandes seront prises en compte.</i></p>
<p>Mettre à jour l'état initial de l'environnement avec les états des masses d'eau souterraines (Eocène et Craie du Vexin Français et Albien-Néocomien captif) et superficielle (bassin versant de la Viosne).</p>	<p><i>Cette demande sera prise en compte.</i></p>
<p>Au sein des zones humides avérées (classe A) matérialisées sur le plan de zonage, prévoir dans le règlement écrit que toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L. 241-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) implique la mise en œuvre du principe « éviter, réduire, compenser ».</p>	<p><i>Cette demande sera prise en compte.</i></p>
<p>Au sein des zones humides probables (classe B) identifiées dans le rapport de présentation, prévoir dans le règlement écrit qu'en cas de projets sur ces secteurs ou les impactant, une étude de délimitation de zones humides selon les modalités définies dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié devra être effectuée pour déterminer le caractère humide ou non du secteur du projet.</p>	<p><i>Cette demande sera prise en compte.</i></p>
<p>Préciser dans le règlement écrit la distance en deçà de laquelle la fertilisation est interdite aux alentours des marais ouverts.</p>	<p><i>Cette demande sera prise en compte. Une distance de 5 m minimum sera mentionnée.</i></p>
<p>Préciser dans le règlement écrit une surface de seuil à partir de laquelle les coupes rases sont interdites au sein des boisements alluviaux.</p>	<p><i>Cette demande sera prise en compte. Une surface de 1000 m² minimum sera mentionnée.</i></p>
<p>Matérialiser sur le document graphique n°6c les axes de ruissellement identifiés en annexe et à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p><i>Cette demande sera prise en compte.</i></p>

Dans le règlement écrit, conditionner par exception les constructions d'intérêt général, les extensions de bâtiments existants dans une limite de 20m ² en une seule fois ainsi que les bâtiments agricoles de type hangar à proximité des axes de ruissellement.	<i>Cette demande sera prise en compte.</i>
Dans le règlement écrit, définir dans les zones les plus sensibles au ruissellement et à l'érosion un objectif de densité minimale d'éléments fixes du paysage (pourcentage de surface en haies, bosquets ou talus placés préférentiellement dans le thalweg, au pied des versants, perpendiculairement au ruissellement).	<i>Deux axes de ruissellement majeurs existent sur la commune et aboutissent dans la vallée de la Viosne. Ces deux axes sont déjà couverts par une végétation importante sur les versants de la vallée qui freinent le ruissellement et empêchent l'érosion, que ce soit au droit du bois du golf ou au droit des boisements en surplomb du village. Ainsi, il ne semble pas opportun de rajouter d'autres éléments fixes végétaux.</i>
Préciser dans le rapport de présentation (page 25) les superficies et les localisations des espaces consommés depuis 2013.	<i>Cette demande sera prise en compte.</i>
Compléter dans le rapport de présentation (page 69) la démonstration de la compatibilité du PLU avec le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) en vigueur.	<i>Cette demande sera prise en compte.</i>
Dans le règlement graphique, opérer un recul de la zone Ap aux alentours de la ferme de l'Oise en s'appuyant sur son extrémité Est pour un traitement harmonieux du secteur.	<i>Un recul du secteur Ap sera opéré le long de la RD 28 côté Est.</i>
Repositionner les zones Nj visant les fonds de jardins et les jardins familiaux uniquement en sous-secteur de la zone naturelle, un STECAL étant inapproprié compte tenu notamment de la superficie visée (4,45 ha).	<i>Cette demande sera prise en compte.</i>

2. Avis de l'Agence Régionale de Santé

Demande / Remarque	Réponse
Les arrêtés préfectoraux de DUP instaurant des périmètres de protection des captages doivent être annexés au PLU.	<i>Cette demande sera prise en compte.</i>
Corriger le nom du syndicat de l'eau potable.	<i>Cette demande sera prise en compte.</i>
Le PADD et les OAP thématiques doivent être complétés sur les sites BASIAS.	<i>Cette demande sera prise en compte.</i>

Approfondir la réduction de la place de la voiture en ville.	<i>La commune d'Ableiges n'est pas à proprement parler ce qu'on appelle une ville. Il s'agit d'une commune située en milieu rural, comprenant un bourg et le hameau de La Villeneuve-Saint-Martin et dans laquelle il est très difficile de se passer de voiture. Néanmoins, dans le PLU, plusieurs orientations fortes sont prises pour réduire l'usage de la voiture comme par exemple le développement des liaisons douces entre le bourg et le hameau de La Villeneuve-Saint-Martin et aussi vers les gares de Montgeroult et Us. En outre, la municipalité d'Ableiges souhaiterait bien disposer d'une gare sur son territoire et accroître la fréquence des bus passant sur la commune mais ces dispositions à prendre ne sont pas de sa compétence, bien qu'elle en fasse régulièrement la demande auprès des autorités concernées.</i>
Mentionner les deux sites internet sur les plantes allergisantes dans le règlement.	<i>Cette demande sera prise en compte.</i>
Mentionner le PPBE et la CBS dans le PLU. Préciser si des établissements sensibles sont situés à proximité d'infrastructures bruyantes.	<i>Cette demande sera prise en compte.</i>
Préciser les sources émettrices de rayonnement électromagnétique sur la commune.	<i>Cette demande sera prise en compte.</i>

3. Avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France

Demande / Remarque	Réponse
L'enjeu de protection paysagère des secteurs Ap ne devrait pas se traduire par une impossibilité pour l'activité agricole d'implanter tous les bâtiments et installations nécessaires, mais devrait plutôt privilégier leur implantation et leur insertion paysagère.	<i>La commune ne souhaite pas modifier la délimitation des zones A et Ap puisque ce zonage a fait l'objet d'une concertation préalable avec les services du PNR, de l'Etat et des agriculteurs lors de l'élaboration du PLU en 2014. Ce zonage traduit la volonté communale de préserver les paysages tout en permettant une certaine souplesse pour les exploitations agricoles.</i>
Reconsidérer la nécessité d'inscrire deux emplacements réservés à destination de liaison douce.	<i>La volonté municipale est de maintenir ces emplacements réservés afin de poursuivre sa politique en faveur du développement des liaisons douces.</i>
Pour une meilleure compréhension et lisibilité du règlement du PLU, les « préconisations de gestion » ne doivent pas figurer dans le règlement du PLU.	<i>La commune entend favoriser la préservation de l'environnement sur le territoire. En cela, les préconisations de gestion qui ne constituent que des recommandations permettent de faciliter la préservation de l'environnement.</i>

En zone agricole, une hauteur minimale de 12 m au faitage doit être autorisée en conservant la possibilité d'une hauteur plus importante, par exemple, en cas de nécessité technique motivée et sous réserve d'un impact visuel acceptable.	<i>La hauteur des bâtiments agricoles sera autorisée à 15 m en cohérence avec l'avis émis par la CDPENAF. La hauteur des silos n'est pas règlementée.</i>
Les marges de retrait imposées aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées peuvent être réduites. De même, les marges de retrait imposées aux constructions agricoles par rapport aux limites séparatives peuvent être réduites ou ne pas être règlementées.	<i>La commune souhaite maintenir ces reculs par rapport aux voies afin de garantir la sécurité des automobilistes (maintenir des ouvertures visuelles le long des voies). La commune souhaite maintenir ces reculs par rapport aux limites séparatives pour des raisons de nuisances potentielles.</i>
A l'article 2-2, il n'est pas opportun de règlementer les clôtures à usage agricole dont le choix est imposé par leur fonction et pour lesquelles le code de l'urbanisme ne prévoit aucune formalité particulière.	<i>Les clôtures règlementées ne correspondent pas à l'usage agricole mais aux clôtures protégeant les bâtiments.</i>

4. Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Demande / Remarque	Réponse
Réduire la zone Ap dont le règlement est semblable à celui de la zone A.	<i>Le règlement du secteur Ap n'est pas semblable à celui de la zone A dans la mesure où sont seules autorisées en secteur Ap 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 et les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif et de services publics.</i>
Fixer une hauteur pour les hangars agricoles à 15 m au lieu des 10 m proposés dans le règlement de la zone A.	<i>La hauteur des bâtiments agricoles sera autorisée à 15 m.</i>

5. Avis du Conseil Départemental de Seine-et-Marne

Cet avis ne fait l'objet ni de demande ni de remarque.

6. Avis du Parc Naturel Régional du Vexin Français

Demande / Remarque	Réponse
Prescrire l'implantation d'une transition végétale épaisse et haute sur la périphérie de la zone nouvellement définie. Cette prescription devant se traduire dans une OAP dédiée à la zone UX, dans le règlement écrit de la zone et par la représentation d'un espace boisé classé correspondant de 3 m de large minimum sur le plan de zonage.	<i>Cette demande sera prise en compte.</i>

7. Avis du Centre National de la Propriété Forestière

Demande / Remarque	Réponse
Page 7 du PADD, compléter au 3, « Préserver l'espace boisé pour pérenniser l'activité économique de sylviculture et permettre son développement », développer l'activité sylvicole » par un alinéa plus précis sur les accès aux massifs boisés. (Cf. avis CNPF)	<i>Cette remarque sera prise en compte.</i>
Ajouter un alinéa concernant l'utilisation du bois : « Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment) »	<i>Cette remarque sera prise en compte.</i>
Dans le règlement aux pages 15 et 17, ajouter aux paragraphes sur les espaces boisés classés et sur les espaces paysagers protégés paysagers, des rappels réglementaires sur les coupes et abattages d'arbres.	<i>Les rappels réglementaires sur les coupes et abattages d'arbres seront ajoutés.</i>

<p>Retirer du règlement les prescriptions inapplicables :</p> <p>les deux premières prescriptions de protection: « - pas de coupes à blanc, ce mode d'exploitation étant destructeur pour la strate herbacée et la faune; - Pas de replantations mono-spécifiques qui privilégient des espèces au cycle d'exploitation court et ne permettent pas à la faune de se maintenir »</p> <p>ainsi que les deux préconisations de gestion qui suivent: « - une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification des strates; - mise en place d'îlots de vieillissement ou de senescence. »</p> <p>Ainsi que « de façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites »</p>	<p><i>Conformément au code de l'urbanisme qui permet de définir des prescriptions attachées aux éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ces prescriptions ont été élaborées en concertation avec le PNR du Vexin Français afin de préserver au maximum l'environnement naturel du territoire.</i></p>
---	---

Conseil régional**Le Vice-président**

Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF Environnemental

Saint-Ouen-sur-Seine, le

11 MARS 2024

Réf : POLAT/DADT/N° D23-CRIDF-003337

**MONSIEUR PATRICK PELLETIER
MAIRE D'ABLEIGES
MAIRIE
RUE GILLES DE MAUPÉOU
95450 ABLEIGES**

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 16 octobre 2023, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ableiges, arrêté par votre conseil municipal le 11 octobre 2023.

Le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU respecte les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur.

En matière de développement des transports, votre projet de PLU intègre une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique qui préconise en particulier la constitution d'un réseau maillé de chemins et de sentes apte à promouvoir l'usage des modes actifs, non seulement au sein des deux entités urbaines du bourg et de La Villeneuve Saint-Martin, mais aussi en tissant des liens entre elles. La mise en place de liaisons sécurisées vers les deux gares limitrophes de Montgeroult-Courcelles et d'Us (*Transilien*) ainsi que vers la gare RER de Cergy-le-Haut, le long de la RD 14, visent à compléter utilement un réseau de qualité incluant plusieurs chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR).

En matière d'équilibre territorial, le projet de PLU renforce l'intensité urbaine afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le parti d'aménagement retenu ayant le souci de préserver la qualité des espaces naturels environnants.

L'environnement et le cadre de vie constituent les enjeux majeurs de votre projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La préservation de l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue est prise en considération, protégeant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire, les espaces agricoles, les boisements, les espaces ouverts du golf, la Viosne et ses abords, les zones humides.

De même, il y a lieu de souligner la pertinence de l'OAP thématique « *développement durable* » qui propose une approche transversale de l'aménagement ainsi que des préconisations en matière de qualité des bâtiments (éco-gestion et écoconstruction), de prise en compte des nuisances et d'impacts sur la santé. Thématique peu courante dans un PLU, cette approche permet de veiller à une meilleure qualité de vie dans les futures opérations qui seront réalisées.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Par ailleurs, à la suite d'une concertation avec l'ensemble des acteurs et territoires d'Île-de-France, le conseil régional a arrêté le projet de SDRIF-E en séance du 12 juillet 2023. Afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « *zéro artificialisation nette – ZAN* » en 2050, le projet de SDRIF-E fixe une trajectoire ambitieuse de diminution des consommations d'espaces ouverts ; il mise sur une région « *zéro émission nette* », résiliente, circulaire et un polycentrisme renforcé à l'horizon 2040. Afin d'anticiper l'approbation définitive du SDRIF-E, envisagée fin 2024 / début 2025, je vous invite à intégrer d'ores et déjà ces nouvelles ambitions.

Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.



Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Bruno LOUIS, direction de l'aménagement durable du territoire
bruno.louis@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Ableiges (95)

Population municipale (2020) : 1 105 habitants

Superficie : 798,70 hectares

Emploi (2013) : 196

Parc de logements (2013) : 396

Ableiges appartient à la communauté de communes Vexin Centre, qui regroupe 34 communes et 24 861 habitants (2020) ; la ville a intégré le parc naturel régional du Vexin français qui regroupe 98 communes. Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du schéma directeur, la commune fait partie de l'ensemble « *bourgs, villages et hameaux* » qui correspond aux 669 communes franciliennes aux caractéristiques rurales, c'est-à-dire les villages ruraux, les bourgs importants ou les petites communes urbaines comprenant un faible niveau d'emploi et des équipements et services de proximité. La commune a décidé, par délibération en date du 11 octobre 2023, de procéder à la révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

1- Qualité du projet spatial

Située sur le plateau du Vexin, la commune est composée de deux entités urbaines distinctes séparées d'environ deux kilomètres : le bourg d'Ableiges proprement dit, de part et d'autre de la Viosne, et le hameau de La Villeneuve-Saint-Martin, en limite sud de la RD14.

Le parti d'aménagement retenu dans ce projet de PLU vise plusieurs objectifs qui rejoignent les orientations du schéma directeur : le développement de l'habitat priorise la mobilisation des capacités d'intensification identifiées à l'intérieur des enveloppes des entités urbaines.

Le projet de PLU intègre cinq opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, qui prévoient d'optimiser le foncier au sein des deux entités urbaines, intégrant notamment la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles :

- les trois OAP « *rue Vaudin / rue du Stade* », « *rue Vaudin / rue de l'Eglise / rue Cézanne* », et « *rue Cézanne / rue de l'Eglise* », situées dans le hameau de La Villeneuve-Saint-Martin, contribuent à la réalisation d'une trentaine de logements ;
- les deux OAP « *Mairie d'Ableiges* » et « *rue Albert Schweitzer / rue Gilles de Maupéou* », localisées en plein cœur de bourg sur la rive droite de la Viosne, prévoient la programmation d'une dizaine de logements.

Seuls 1,68 hectare seront urbanisés afin de répondre aux objectifs de réalisation de logements : 0,45 hectare à l'est du bourg (rue Jean Perrin), 0,50 hectare au nord du bourg (à l'arrière du croisement entre les rues Louis Pasteur, Jean Perrin et du Maréchal Leclerc), et 0,73 hectare en plein cœur du hameau de La Villeneuve Saint-Martin. Il convient de noter que ces trois secteurs sont par ailleurs déjà inscrits en zone urbaine du PLU approuvé.

Le projet de PLU entend pérenniser l'offre d'équipements (mairie, salle polyvalente, centre de loisirs, bibliothèque, terrains sportifs), avec l'ambition de regrouper les deux groupes scolaires existants au sein de l'école François Vaudin situé à La Villeneuve Saint-Martin.

2 – Environnement, cadre de vie et développement durable

Le projet de PLU intègre diverses orientations qui visent à préserver le patrimoine naturel et paysager. Il prend en considération les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet de PLU intègre deux OAP thématiques pertinentes :

- « *la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions* » qui intègre les thématiques liées à la transition énergétique, l'économie circulaire, la biodiversité, le confort acoustique, visuel et olfactif, et la santé des habitants.

- l'OAP « *trame verte et bleue* » souligne l'intérêt que porte la commune à la protection de ses espaces naturels (réseau bocager, boisements, prairies, jardins et vergers, ripisylves le long de la Viosne, mares, étangs et milieux humides), des corridors écologiques identifiés sur son territoire, du maillage des espaces verts dans les divers projets d'aménagement.

En vue d'améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain, le projet de PLU recommande la préservation et la mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine, en premier lieu desquels l'église Saint-Martin (bourg), l'église Notre-Dame de l'Assomption de La Villeneuve-Saint-Martin, mais aussi divers éléments bâtis remarquables comme les anciennes fermes, certaines habitations ou encore le petit patrimoine vernaculaire.

La préservation des perspectives visuelles remarquables est prise en compte, le relief du territoire offrant des vues remarquables sur la vallée de la Viosne et sur les espaces agricoles et naturels du plateau du Vexin français. De même, les ouvertures visuelles des entrées du village bénéficieront de mesures de protection.

3 – Développement économique

Sur le plan économique, l'activité agricole sera pérennisée, elle conserve à l'échelle locale une place prépondérante en termes de surfaces cultivées (les espaces agricoles couvrant 73% du territoire communal) même si les terres sont exploitées par des opérateurs extérieurs. Membre du PNR du Vexin français, le projet communal préconise un essor des activités touristiques et de loisirs (projets d'un hébergement hôtelier et d'une maison médicalisée), en complément de son golf et de son restaurant.

Ne disposant sur son territoire d'aucun commerce de proximité, le projet de PLU recommande de développer des commerces et services afin de favoriser l'emploi local.

Le projet de PLU entend préserver les espaces d'activités situés à La Villeneuve-Saint-Martin ou à proximité de ce hameau (ferme de l'Oise et de la Brocante).

4 – Transports et déplacements

Le réseau viaire est structuré par six routes départementales dont la RD 14 qui constitue une coupure urbaine entre le bourg d'Ableiges et La Villeneuve Saint-Martin. Le réaménagement de l'échangeur RD 14/ RD 28 doit permettre une sécurisation de la traversée de cet axe.

Bien que sillonné par la voie ferrée, Ableiges n'accueille aucune halte ; les gares voisines d'Us et de Montgeroult-Courcelles sont desservies par le réseau *Transilien*. Trois lignes de bus proposent une offre journalière ponctuelle qui permet de relier en particulier le collège de Vigny à Cergy-le-Haut et à Pontoise.

Le projet de PLU promeut l'usage des modes alternatifs à la voiture, en recommandant une augmentation de la fréquentation des lignes interurbaines de bus. La commune dispose de deux aires de covoiturage dans chacune des deux entités. Elle héberge un réseau de liaisons douces étoffé avec plusieurs chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR). Le projet de PLU intègre une OAP thématique « *maillage doux* » qui permet de répondre aux enjeux de mobilités actives au sein des tissus urbains et entre le bourg d'Ableiges et le hameau de La Villeneuve-Saint-Martin, ainsi qu'entre le bourg d'Ableiges et les gares voisines précitées.

5 - Logement

Le projet de PLU prévoit la réalisation de 100 logements à l'horizon 2035 : 75 à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et 25 en limites des tissus urbains, ce qui permet d'atteindre une population d'environ 1.350 habitants à cette échéance. Cet objectif mériterait d'être phasé au regard d'une part de la dynamique actuelle de la croissance démographique et d'autre part du parc immobilier communal qui totalise aujourd'hui près de 400 logements.

Le projet de PLU prend en considération une diversification du parc immobilier en développant une offre de logements de petite et moyenne taille tant en locatif qu'en accession, pour répondre aux besoins locaux (en direction des jeunes couples et des personnes âgées) et favoriser le parcours résidentiel des habitants. A noter que le renouvellement des anciens bâtiments agricoles apparaît comme une opportunité pour la création de logements collectifs de taille diversifiée orientés vers la location.

M. Christian OUDIN
Commissaire Enquêteur

Monsieur le Maire
Mairie de ABLEIGES
Rue Gilles de Maupeou
95 450 Ableiges

Tel : 06 07 77 92 45
Mel : cmc.oudin@gmail.com

Ableiges, le 03 Avril 2024

Monsieur le Maire,

L'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de votre commune s'est déroulée du Lundi 12 Février au Jeudi 14 Mars 2024 à 17 h 00.

Je vous ai remis en mains propres le Vendredi 15 Mars le PV de synthèse des observations du public, accompagné des copies intégrales des observations.

En retour, vous m'avez rendu, par mail, votre mémoire en réponse le Jeudi 28 Mars. Ces documents sont insérés au rapport d'enquête.

J'ai le plaisir de vous remettre ce jour, en mains propres, le rapport final d'enquête et mes conclusions motivées, en version papier et en version numérique sous clé USB.

Je vous remercie de l'accueil que vous m'avez réservé pendant toute la durée de cette enquête, remerciements que vous voudrez bien partager avec votre 1er adjoint, M. Fraisse, et votre secrétariat, Mme Sceuzza.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées

Remis en mains propres à la Mairie de Ableiges le 03 Avril 2024.

Maître d'ouvrage,
M. le Maire de ABLEIGES

Le Commissaire Enquêteur,
Christian Oudin