

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Révision du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements



Plan Local d'Urbanisme - Commune d'Ableiges

TABLE DES MATIÈRES

I. POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ ET DE QUALITÉ	4
A. DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'HABITAT TOUT EN LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	4
B. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS	5
C. CONFORTER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	6
II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN	8
A. PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE	8
B. CONSERVER LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT	9
C. AMÉLIORER LA SÉCURITÉ AU DROIT DE L'ÉCHANGEUR ENTRE LA RD28 ET LA RD14	9
D. FAVORISER L'USAGE DES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS ET AMÉLIORER LA CONNEXION DOUCE ENTRE LE BOURG ET LE HAMEAU	10
III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL	12
A. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	12
B. MAINTENIR LA TRAME VERTE ET BLEUE ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	12
C. TENIR COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN	13



PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le SDRIF.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

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

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équilibre social et le développement de l'économie.



I. POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ ET DE QUALITÉ



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

La volonté communale pour la quinzaine d'années à venir est d'envisager une croissance maîtrisée de la population avec un objectif démographique à l'horizon 2035 d'environ 1350 habitants sur la commune.

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

Ainsi, le développement de l'urbanisation répond aux objectifs majeurs suivants :

- Développer et diversifier l'habitat tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles
- Pérenniser et développer l'offre d'équipements
- Conforter et développer les activités économiques

A. DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'HABITAT TOUT EN LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Depuis les années 60, de manière générale, l'étalement urbain a entraîné une consommation des surfaces agricoles. Il est donc aujourd'hui important de préserver au maximum ces espaces en limitant l'extension urbaine et en privilégiant la conquête des espaces libres ou interstitiels au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat.

Pour ce faire, le développement de l'habitat doit donc s'opérer prioritairement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes (dans le bourg d'Ableiges et le hameau de la Villeneuve Saint-Martin). Cela implique de :

- Permettre la réalisation de nouveaux logements sur les espaces libres ou interstitiels du tissu urbain existant.
- Permettre le renouvellement urbain d'espaces supportant d'anciens bâtiments agricoles.

Tous ces espaces représentent un potentiel de réalisation de 75 logements environ à l'horizon 2035.

Afin de répondre à l'objectif démographique, il est également nécessaire, en compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français en cours de révision et avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF):

- de maintenir l'extension de l'urbanisation dans un secteur à l'est du bourg (rue Jean Perrin) d'environ 0,45 ha, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé,
- de conserver l'extension de l'urbanisation au nord du bourg (à l'arrière du croisement entre les rues Louis Pasteur, Jean Perrin et du Maréchal Leclerc) d'environ 0,50 ha (déjà inscrite en zone urbaine du PLU approuvé),



Plan Local d'Urbanisme - Commune d'Ableiges

- de consolider l'espace urbanisé de la Villeneuve Saint-Martin avec un secteur, déjà inscrit en zone urbaine du PLU approuvé, en plein coeur du hameau, d'une superficie de 0,73 ha.

Ces trois espaces représentent un potentiel de 25 logements environ.

En outre, dans le cadre du développement de l'habitat, l'offre en logements doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel. Il s'agit notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement en développant une offre de logements de petite et moyenne taille en locatif et en accession.

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

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

B. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS

1. Conforter les pôles d'équipements de la commune

La municipalité souhaite pérenniser l'offre d'équipements existant dans le bourg et sur le hameau de la Villeneuve Saint-Martin, notamment la mairie, la salle polyvalente, la bibliothèque municipale et le centre de loisirs ...

Les écoles de la commune doivent permettre d'accueillir de nouveaux élèves dans les années à venir, et ce, en fonction de l'évolution démographique liée à la réalisation progressive de nouveaux logements.

Dans ce contexte, une réflexion va être menée sur la possibilité de transférer l'école du bourg au sein de l'école François Vaudin, afin de créer un seul groupe scolaire à Ableiges. Ce transfert permettrait de transformer les bâtiments de l'école du bourg pour accueillir notamment une salle de Conseil municipal accessible aux personnes à mobilité réduite, une maison des jeunes et quelques logements.

La navette de bus existante, entre les deux écoles, permettrait d'assurer les déplacements des élèves depuis le bourg. Cette réflexion sera menée dans une logique de rationalisation des coûts pour la commune.



Ecole du bourg



Ecole François Vaudin

La commune compte plusieurs équipements sportifs : un terrain de sport, des terrains de tennis et un terrain de pétanque. Ces équipements sont à pérenniser dans la mesure où ils offrent la possibilité pour les habitants d'exercer une pratique sportive variée et de qualité.



Plan Local d'Urbanisme - Commune d'Ableiges

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

En fonction des besoins liés à l'évolution démographique, l'espace situé à proximité de la mairie d'Ableiges pourra accueillir de nouveaux équipements et services.

2. Améliorer l'accès aux communications numériques

La commune souhaite poursuivre le déploiement des communications numériques sur son territoire. Actuellement, le raccordement à la fibre optique est assuré sur quasiment l'ensemble du territoire communal.

3. Optimiser les réseaux d'énergie

La municipalité souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment :

- en réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments publics,...),
- en augmentant la part des énergies renouvelables injectées dans ces dits réseaux (panneaux solaires, méthaniseur,...),
- en permettant le développement de construction peu consommatrice d'énergie fossile (architecture bioclimatique),
- en encourageant l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment).

C. CONFORTER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1. Pérenniser et développer les commerces, services et autres activités

Ableiges ne présente plus aucun commerce de proximité dans son centre-bourg. Seule la présence de commerces ambulants (camion pizza et Food truck) offre aux habitants d'Ableiges un service de commerce/restauration.

Ainsi, la municipalité souhaite favoriser le développement de nouveaux commerces et services et pérenniser aussi l'installation d'un marché mensuel au sein du bourg. Le développement de commerces est un gage d'attractivité et de mixité des fonctions, au sein du village.

Les espaces d'activités présents au sein du hameau de la Villeneuve Saint-Martin sont à préserver et à encadrer afin de favoriser les activités les moins nuisantes.

L'espace accueillant les activités économiques de la ferme de l'Oise et de la Brocante, situé entre le bourg d'Ableiges et le hameau de la Villeneuve Saint-Martin le long de la RD28, est à pérenniser et à encadrer d'un point de vue réglementaire.

De plus, la situation de la commune au sein du PNR du Vexin Français, avec la présence d'un patrimoine local intéressant et d'un environnement de qualité, est garante d'un développement du tourisme et des loisirs. Dans ce cadre, la présence du golf et de son restaurant doit être confortée, notamment par le développement d'un projet d'hébergement hôtelier et d'une maison médicalisée en son sein.





Plan Local d'Urbanisme - Commune d'Ableiges

2. Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique et permettre son développement

Le développement de l'activité économique sur la commune d'Ableiges passe également par la pérennisation de l'activité agricole en :

- préservant les espaces agricoles présents sur le territoire,
- préservant les chemins de desserte agricole,
- permettant aux exploitants agricoles de se développer et de se diversifier si nécessaire.



Plaine agricole au sud de la Villeneuve Saint-Martin

3. Préserver l'espace boisé pour pérenniser l'activité économique de sylviculture et permettre son développement

Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés. Étudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage depuis les places de tri des bois dans les massifs jusqu'à l'A15 par la RD28.



II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A. PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE

1. Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine

Le village d'Ableiges et le hameau de la Villeneuve Saint-Martin sont des espaces symbolisant l'image et l'identité de la commune. Ils sont marqués par un tissu urbain ancien d'intérêt et la présence de patrimoine bâti remarquable.

Pour préserver l'identité de la commune et son cadre de vie, il convient donc tout d'abord de préserver l'aspect traditionnel des secteurs anciens par un règlement adapté (pour la construction des nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles).

Il convient également de protéger les nombreux éléments d'intérêt historique et le patrimoine bâti remarquable ; il s'agit notamment de :

- L'église Saint-Martin (chœur et clocher classés monument historique par arrêté du 23 décembre 1931),
- L'église Notre-Dame-de-l'Assomption de la Villeneuve Saint-Martin (inscrit monument historique par arrêté du 20 novembre 1931).

A cela s'ajoutent, les différents bâtiments ou éléments bâtis remarquables comme les anciennes fermes, certaines habitations, des ensembles bâtis et le petit patrimoine local (fontaine, croix, calvaire, source).

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



Eglise Saint-Martin



Eglise Notre-Dame-de-l'Assomption

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

2. Préserver les perspectives visuelles remarquables

Le relief du territoire d'Ableiges offre des vues remarquables notamment sur la vallée de la Viosne et sur les espaces agricoles et naturels. Il convient de préserver



Plan Local d'Urbanisme - Commune d'Ableiges

ces perspectives visuelles de qualité, car elles participent au cadre de vie agréable de la commune et à son identité.



La morphologie de la commune offre en effet des vues remarquables sur de nombreux espaces ouverts comme les limites de coteau, la vallée de la Viosne, les lignes de crête et de pentes et les lisières boisées. Ce sont tous des éléments paysagers typiques de la région du Vexin français.

Dans ce cadre, le passage de la chaussée Jules César sur le territoire communal offre des perspectives visuelles remarquables.



Vue depuis la Ravine des Courcelles

3. Préserver la qualité paysagère des entrées de village

Les six entrées de village concourent largement à la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de préserver leur qualité, notamment en maintenant les séquences paysagères et les ouvertures visuelles à leurs abords.



B. CONSERVER LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT

La volonté municipale est de conserver l'offre en stationnement sur la commune mais également d'anticiper les besoins futurs au sein du village, par de nouveaux espaces à développer en lien avec l'accroissement potentiel de la population.



C. AMÉLIORER LA SÉCURITÉ AU DROIT DE L'ÉCHANGEUR ENTRE LA RD28 ET LA RD14

Le Conseil Départemental du Val d'Oise en lien avec la commune d'Ableiges, souhaite améliorer la sécurité de l'échangeur entre la RD28 et la RD14 au sud du territoire, à proximité du hameau de la Villeneuve Saint-Martin. Celui-ci est actuellement dangereux pour la sécurité des piétons et des cyclistes qui l'emprunte (absence de trottoir ou de marquage sécurisant). Il est également dangereux pour les automobilistes en raison d'un manque de lisibilité (fonctionnement avec des STOP uniquement).



Le projet du département du Val d'Oise vise la création d'un giratoire pour sécuriser la jonction entre le RD14 et la RD28, et aussi d'un cheminement doux afin de faciliter la circulation des piétons souhaitant se rendre à la Villeneuve Saint-Martin depuis la ferme de l'Oise. De plus, le projet vise à valoriser les vues sur le paysage du Vexin français.





Plan Local d'Urbanisme - Commune d'Ableiges

D. FAVORISER L'USAGE DES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS ET AMÉLIORER LA CONNEXION DOUCE ENTRE LE BOURG ET LE HAMEAU



Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun et les déplacements doux afin de réduire la pollution automobile et la consommation d'énergie.

Dans le cadre du développement urbain de la commune, pérenniser les lignes de bus existantes desservant Ableiges est primordial, en s'attachant à augmenter leur fréquence. Ces lignes de bus permettent notamment un accès relativement aisé à Cergy-le-haut où il est possible d'emprunter la ligne de RER A ainsi que la ligne L pour se rendre à Paris.

Par ailleurs, il est important de pérenniser les deux aires de covoiturage installées dans le bourg et le hameau de la Villeneuve Saint-Martin et de permettre sur ces aires l'installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques.

La municipalité souhaite en outre aménager un cheminement dédié aux modes doux afin de relier le bourg à la Villeneuve Saint-Martin en restaurant notamment, un ancien chemin rural de la commune laissé en friche entre la rue Albert Schweitzer et la chaussée Jules César et un deuxième chemin rural, le chemin de la Couture, au départ du cimetière.

Ce projet vise ainsi à rendre accessible une liaison piétonne et cyclable entre les deux entités de la commune.

De plus, la municipalité souhaite dans cette même logique de mobilité douce, aménager deux chemins en partant du bourg d'Ableiges et en direction des gares voisines. Il s'agit d'un chemin le long de la RD28 en direction de la gare d'Us et un chemin le long de la RD92 en direction de la gare de Montgeroult-Courcelles.

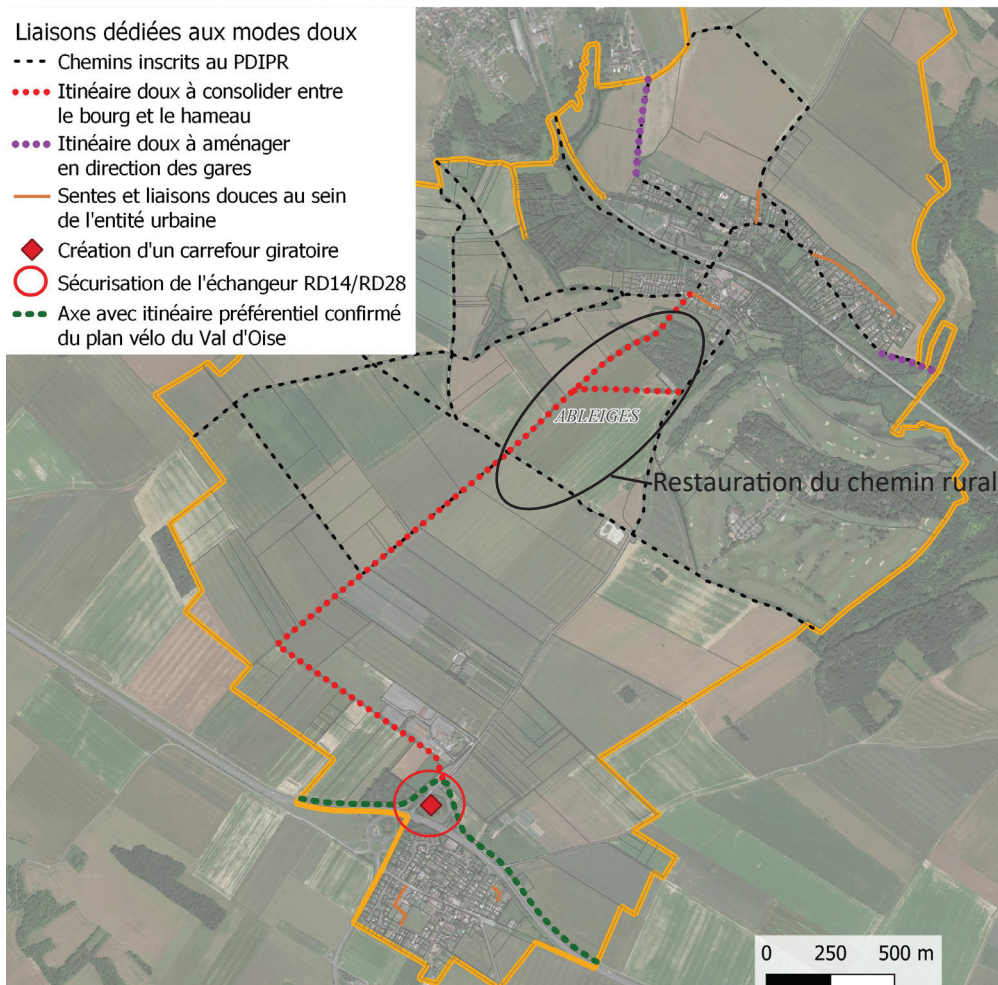
Le département du Val d'Oise élabore un plan vélo. Plusieurs axes d'itinéraires stratégiques ont été identifiés. Ableiges est concerné par l'axe Magny-en-Vexin -- Cergy-Pontoise, qui permettrait de rejoindre la gare de Cergy-le-haut par les modes doux. L'itinéraire de piste cyclable retenu est situé le long de la RD14.

En outre, d'autres orientations sont retenues pour accroître la pratique des mobilités douces comme :

- Préserver les quelques sentes qui maillent le village et le hameau,
- Conserver les chemins qui permettent de se déplacer au-delà du village et du hameau notamment ceux inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) du département du Val d'Oise.



- Liaisons dédiées aux modes doux**
- - - Chemins inscrits au PDIPR
 - • • Itinéraire doux à consolider entre le bourg et le hameau
 - • • Itinéraire doux à aménager en direction des gares
 - Sentes et liaisons douces au sein de l'entité urbaine
 - ◆ Création d'un carrefour giratoire
 - Sécurisation de l'échangeur RD14/RD28
 - • • Axe avec itinéraire préférentiel confirmé du plan vélo du Val d'Oise



III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

A. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires. Dans ce cadre, il est envisagé sur la commune un développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (espaces interstitiels, reconversion de bâtiments au sein du tissu urbain et renouvellement urbain, cf I.).

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

En outre, plusieurs emplacements réservés sont envisagés afin de répondre aux besoins des habitants en matière de stationnement et d'améliorer le maillage des liaisons douces sur le territoire. L'ensemble de ces emplacements réservés représente une consommation d'espace de 0,82 ha dont 0,8 ha d'espace agricole. Ainsi, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain est fixé à 2,5 ha environ dont 1,5 ha correspond à de la consommation d'espace agricole.

B. MAINTENIR LA TRAME VERTE ET BLEUE ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le concept de trame verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte), qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

La municipalité d'Ableiges souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de cette trame verte et bleue identifiée sur les espaces naturels et agricoles de son territoire.

1. Préserver les réservoirs de biodiversité

La diversité des milieux présents à Ableiges (boisements, milieux ouverts, milieux humides, marais...) génère des réservoirs de biodiversité qu'il convient de préserver afin d'en pérenniser les fonctionnalités écologiques majeures, les habitats et les espèces faunistiques et floristiques présentes sur ces sites.





Un réservoir de biodiversité majeur sur la commune est la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 «Marais de Montgeroult». Cet espace abrite des milieux humides à proximité de la Viosne.

2. Maintenir les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et préserver les continuités écologiques

Outre la préservation des réservoirs de biodiversité, il est indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte et bleue favorable à la biodiversité et à ses déplacements. Il s'agira notamment de préserver la continuité écologique que constitue la vallée de la Viosne, identifiée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France.

Ce corridor alluvial constitué de la Viosne et ses ripisylves permet de connecter, à l'échelle supra communale, les différents réservoirs de biodiversité.

De nombreux autres éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent renforcer la trame verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles mais également au sein de l'espace urbanisé :

- Les espaces agricoles,
- Les espaces boisés,
- Les espaces ouverts liés au golf,
- Les espaces tampons paysagers,
- Les alignements d'arbres et haies,
- Le cours d'eau et sa ripisylve (la Viosne),
- Les zones humides avérées,
- Les mares et plans d'eau (dont l'Etang des fauvettes).

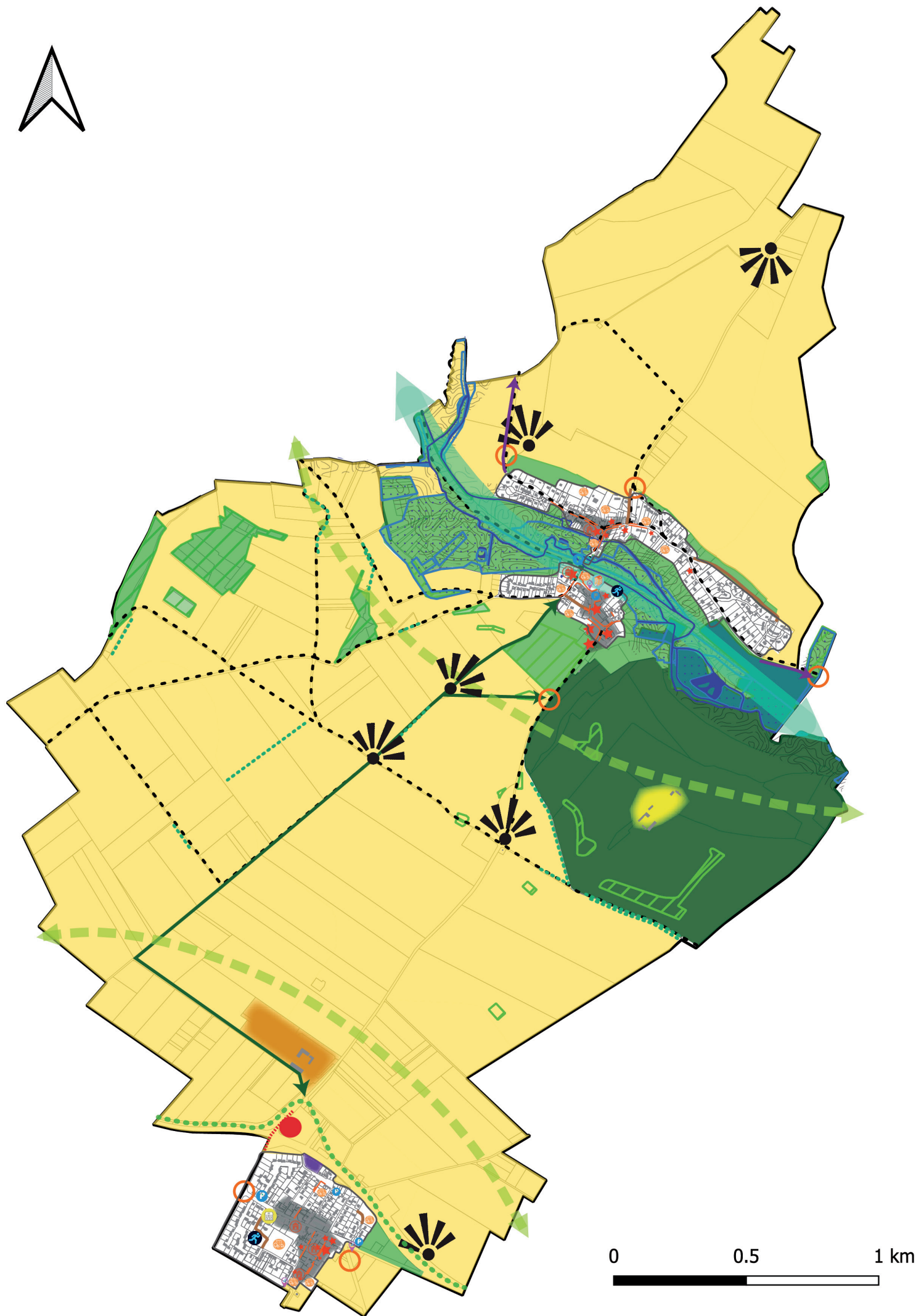
Tous ces éléments permettent de consolider les continuités écologiques favorisant notamment le déplacement de la faune et la « reproduction » de la flore. Ces continuités, identifiées sur la carte du PADD, sont à préserver.

Outre leur fonctionnalité écologique, ces éléments confèrent aussi une identité paysagère particulière à la commune, c'est aussi pourquoi il convient de les protéger.

C. TENIR COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

La commune est concernée par plusieurs risques et nuisances, naturels et technologiques, qu'il convient donc de prendre en compte, notamment dans le cadre du développement urbain, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain (affaiblissement et effondrement) liés à la présence de cavités souterraines,
- Le risque inondation pluvial avec ruissellement et débordement, la zone sensible est située dans le bourg en fond de vallée,
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles sur des zones agricoles,
- Les remontées de nappe,
- Les alluvions tourbeuses compressibles,
- La présence d'axes routiers faisant l'objet d'un classement au titre des infrastructures terrestres bruyantes. Il s'agit des RD 14, 28 et de l'échangeur RD14-RD28,
- La présence des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbure (à l'Ouest du bourg et au Sud du hameau).



Axe I - POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ ET DE QUALITÉ

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

Privilégier le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

sur les espaces libres ou interstitiels du tissu urbain existant

en renouvellement urbain d'espace supportant d'anciens bâtiments agricoles

Pérenniser et développer l'offre d'équipements

Réflexion sur la possibilité d'un transfert de l'école du bourg au sein de l'école François Vaudin

Pérenniser les équipements sportifs

Permettre l'accueil de nouveaux équipements et services

Conforter et développer les commerces, services et autres activités

Favoriser l'accueil de nouveaux commerces dans le bourg et le hameau

Pérenniser et encadrer réglementairement l'espace de la ferme de l'Oise et de la brocante

Conforter le rôle touristique et de loisir du Golf avec l'implantation d'un hôtel et d'une maison médicalisée

Préserver et encadrer l'espace d'activités afin de favoriser les moins nuisantes

Préserver l'espace agricole pour pérenniser et permettre le développement de l'activité

Axe II - PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Préserver et valoriser le cadre de vie

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

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Protéger et mettre en valeur les murs remarquables

Préserver les perspectives visuelles remarquables

Préserver la qualité paysagère des entrées de village

Conserver les conditions de stationnement

Créer une offre de stationnement

Améliorer la sécurité au droit de l'échangeur entre la RD28 et la RD14

Création d'un carrefour giratoire

Aménagement d'un cheminement doux

Favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs et améliorer la connexion douce entre le bourg et le hameau

Aménager une voie dédiée aux modes doux afin de relier le bourg et le hameau

Aménager des chemins en direction des gares voisines

Préserver les chemins inscrits au PDIPR du Val d'Oise

Préserver les sentes qui maillent le village et le hameau

Axe avec itinéraire préférentiel du Plan Vélo du Val d'Oise

Axe III - PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Maintenir la trame verte et bleue et préserver les continuités écologiques

Préserver la Viosne et sa ripisylve (cours d'eau et plan d'eau)

Les zones humides avérées

Réservoir de biodiversité (ZNIEFF de type 1 « Marais de Montgeroult »)

Espaces boisés

Haies

Espace ouvert lié au golf

Autres espaces naturels

Conserver et conforter la continuité écologique de la vallée de la Viosne

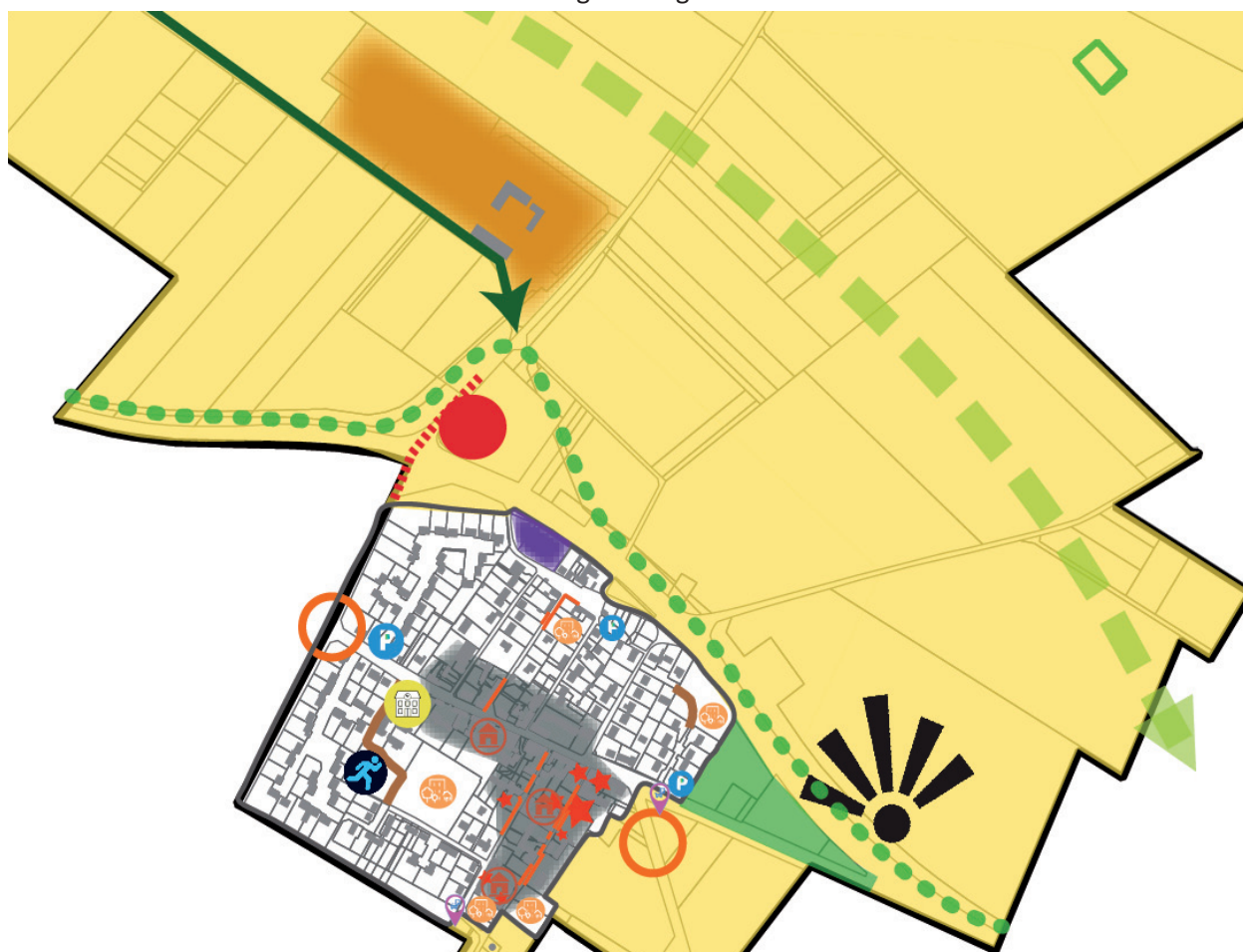
Espace tampon paysager

Tenir compte des risques et nuisances dans le cadre du développement urbain

Terrains compressibles alluvionnaires



Zoom Bourg d'Ableiges



Zoom hameau de la Villeneuve Saint-Martin