



# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'AUNEAU

DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR

## BILAN DE LA CONCERTATION

Arrêté le 17 octobre 2013

Approuvé le 12 novembre 2014

PIECE DU PLU

**7.1.**



[www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)



# 1. La concertation dans les PLU

L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fasse l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de cette concertation doivent être précisées par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI en vertu de l'article L.123-6 précité, dans la délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

## Article L.123-6

*[...La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4...]*

## Article L.300-2

*[...I. - Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;*

*2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*3° Les opérations d'aménagement ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat.*

*II. - Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont fixés par :*

*1° Le préfet lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;*

*2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.*

*Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° du I ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être arrêtés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.*

*Ces modalités doivent, pendant une durée suffisante au regard de l'importance du projet, permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.*

*Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des 2° ou 3° du I et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider que la révision du document d'urbanisme et l'opération font l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont fixés par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.*

*III. - A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée au II en arrête le bilan.*

*Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.*

*IV. - Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux I et II ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la décision ou la délibération prévue au II ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution. ...]*

## 2. RAPPEL DU CONTENU DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION

---

Le conseil municipal a délibéré le 25 novembre 2010 pour prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Lors de la délibération du 13 mai 2011, le conseil municipal a précisé les modalités de concertation :

- effectuer la meilleure information possible du public (habitants, associations locales et autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole)
- mise en place de panneaux explicatifs installée en mairie et à l'espace Dagron et repris sur le site internet
- tenue de réunions publiques

## 3. MODALITES PRATIQUES D'ORGANISATION DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

---

En application de ladite délibération du 25 novembre 2010 et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de concertation a été menée tout au long de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'AUNEAU. La commune d'Auneau a souhaité faire une large place à cette étape indispensable à la révision du PLU et est allée au-delà des modalités fixées au départ. 5 outils ont ainsi été utilisés et/ou mis en place :

- 1 - la tenue de trois réunions publiques
- 2 - une exposition en mairie
- 3 - la mise en place, dès le début de la procédure, d'un cahier permettant de recueillir les observations des personnes
- 4 - la mise en place d'une information sur le site internet de la commune
- 5 - plusieurs articles publiés au sien du magazine communal « Auneau à la une »

### 1.1. La tenue de trois réunions publiques

Afin d'informer et de recueillir les éventuelles remarques des habitants au fur et à mesure de l'avancée des différentes étapes de la révision du PLU, 3 réunions publiques ont été organisées :

- la première, le 15 juin 2011 à 20h00 pour présenter le diagnostic territorial,
- la seconde, le 2 octobre 2012 à 20h00, pour présenter le PADD,
- la troisième, le 8 octobre 2013 à 20h00 pour présenter le projet de révision quasi définitif et notamment le plan de zonage, avant l'arrêt du projet.

La population a été informée de la tenue de ces réunions par voie d'affichage sur l'ensemble des panneaux d'affichage municipal répartis sur le territoire communal, par le biais du panneau lumineux situé Place du Marché, du site internet et du bulletin municipal.

Environ une trentaine de personnes étaient présentes à la seconde. Les remarques faites concernaient la ZNIEFF, les parkings et le passage de la zone AUx (réserve foncière à vocation économique) en zone AUp (réserve foncière à vocation d'équipement public) et la perte supposée de valeur que cela engendrerait pour les propriétaires actuels.

Au moment de la rédaction du présent document, la troisième réunion publique n'ayant pas eu lieu, il est impossible d'en rendre compte.

## 1.2. L'exposition en mairie

Des panneaux d'information ont été exposés dans le hall de la mairie dès l'été 2011. Cette exposition s'est enrichie au fur et à mesure de l'avancée des étapes, jusqu'à ce jour. Elle restera en place jusqu'à l'approbation finale du dossier de révision du PLU. Au total, 6 panneaux ont été mis en place (extrait de panneaux ci-après) :

- 1 panneau explicatif de la procédure de PLU
- 2 panneaux présentant le diagnostic territorial d'AUNEAU
- 1 panneau présentant le PADD communal
- 2 panneaux présentant le zonage du PLU



### Qu'est-ce que le Plan Local d'urbanisme ?

**Un outil de gestion du sol** : le Plan Local d'Urbanisme (PLU) organise le cadre de vie à l'intérieur du territoire. Bien plus qu'un règlement, c'est avant tout un **projet de ville**. Il dessine le visage de **Auneau** pour demain.

C'est un **outil réglementaire** qui définit et règle l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communal. Il divise le territoire en zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle. Chaque zone possède un règlement où sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées. C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager.

### Que contient le Plan Local d'urbanisme ?

Le Plan Local d'urbanisme contient 5 pièces

- Un rapport de présentation composé d'un diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ainsi que l'ensemble des justifications du projet de PLU
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune
- Les orientations d'aménagement
- Le règlement qui se compose d'un document écrit et d'un document graphique qui définissent les règles générales d'urbanisation du territoire communal
- Des annexes (sentiments d'utilité publiques)

### Le Plan Local d'urbanisme et la concertation publique

**Un dialogue pour un projet commun**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme se fait dans un cadre d'une **concertation permanente** avec la population et les personnes publiques associées. Il est possible de faire part à tout moment de son avis, de ses observations ou de ses remarques, qui sont systématiquement enregistrées et analysées.

- 8 panneaux d'exposition
- 3 réunions publiques
- des articles au sein du bulletin municipal

### QUELLES SONT LES ÉTAPES DU PLU ?

LA PROCEDURE A SUIVRE

#### Délibération du Conseil Municipal

- QUI PRESCRIT L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- QUI FIXE LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

#### Démarche de projet

- ELABORATION DU DIAGNOSTIC PARTAGÉ
- DÉBAT DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LES ORIENTATIONS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)
- FINALISATION DU PADD ET DES AUTRES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME (RÈGLEMENT, ZONAGE)

#### Délibération du Conseil Municipal

- TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION
- ARRÊTANT LE PROJET

#### Consultation des personnes publiques associées DURANT 3 MOIS

#### ENQUETE PUBLIQUE (1 MOIS)

#### Délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU

Concertation

LA CONCERTATION SE DÉROULE TOUT AU LONG DE LA PROCÉDURE



### Calendrier du Plan Local d'urbanisme

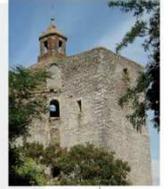




# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE D'AUNEAU - DIAGNOSTIC

### DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE



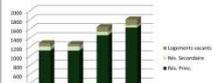
#### >>>> Situation Intercommunale



Auneau est un territoire intégré dans l'espace périurbain du pôle d'influence Parisien que l'on appelle « franges franciliennes », au sud-ouest de la région d'Île de France et à moins d'une heure de la capitale française grâce à des voies de communication performantes. Auneau, chef-lieu de canton est une commune polarisante par son offre en équipements et en services. L'aire d'influence de la région parisienne touche largement la commune d'Auneau et l'ensemble de son canton. Cette situation induit des migrations pendulaires des actifs très importantes et une forte pression démographique.

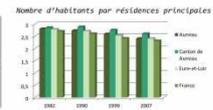
#### >>>> Le parc de logements

Auneau recense 1807 logements en 2007. Les résidences principales représentent 90,2% du parc total de logements en 2007. La part de la vacance est en hausse depuis 1999 pour atteindre 7,08% en 2007. Cette vacance est concentrée principalement dans le centre ancien d'Auneau et largement visible dans le paysage urbain. La production de logements neufs suit un rythme de 17 logements/an depuis 1999.



#### Un phénomène de desserrement des ménages

On constate une baisse du nombre d'habitants par résidence principale. Il faut donc construire toujours plus de logements pour héberger une population équivalente.



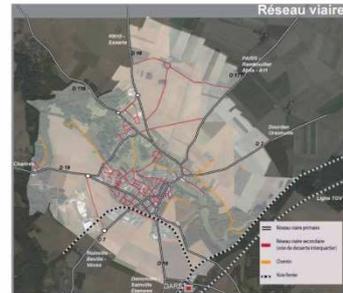
#### >>>> Les équipements publics



- Commerces et équipements**
  - 1 Centre commercial
  - 2 Mairie
  - 3 Château
- Equipements socio-culturels**
  - 4 Centre multiculturel Espace Dragon
  - 5 Espace jeunes
  - 6 Ecole de musique Saint-Joseph
  - 7 Foyer culturel
  - 8 Ecole primaire Zola
  - 9 Ecole et collège Saint-Joseph
  - 10 Collège Ferry
  - 11 Ecole primaire Zola
  - 12 Centre de loisir sans hébergement
  - 13 Centre multi-accueil La Coquille
- Services divers**
  - 14 Supermarché
  - 15 La Poste
  - 16 La gendarmerie
  - 17 Zone d'activités
  - 18 Cimetière et l'église Saint-Remy
  - 19 Maison de retraite
  - 20 Centre de secours
- Equipements sportifs et de loisirs**
  - 21 Stade
  - 22 Jardins de la préhistoire
  - 23 Gymnase
  - 24 Tir à l'arc
  - 25 Terrain de pétanque
  - 26 Piscine
  - 27 Etang - zone de loisir

#### >>>> Les déplacements

Une déviation qui désengorge le centre-ville >>>>



Jusqu'à présent, les poids lourds engorgeaient le centre bourg et généraient de nombreuses nuisances. La déviation règle totalement le problème. Une réflexion devra être menée sur le prolongement de la déviation.

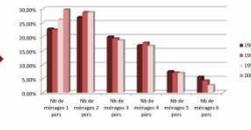
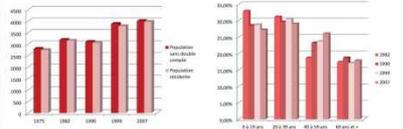
Des modes doux quasi-inexistants au cœur du centre urbain >>>>

On constate qu'aucun réseau de voies cyclables et piétonnes n'est clairement identifiable sur la commune d'Auneau.

#### >>>> Aspect démographique

La population résidente augmente depuis 1990 de façon constante : - on observe un sursaut démographique entre 1990-1999 - puis une évolution modérée entre 1999-2007. En 2008, la population d'Auneau s'élève à 4007 habitants.

Cette population est en phase de vieillissement depuis 1999.

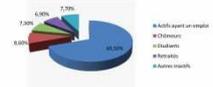


On assiste à un phénomène de décohabitation lié à un éclatement des structures familiales traditionnelles (divorces, séparations...), du vieillissement de la population, de l'augmentation du nombre de célibataires...

#### >>>> L'activité économique

Un dynamisme économique >>>>

Année	Population (2007)	Taux d'activité	Taux d'emploi	Taux de chômage
1999	3200	70%	60%	10%
2007	4007	78.1%	68.5%	8.6%



Les actifs sont en hausse sur la période 1999-2007 ainsi que le taux d'activités. Le secteur économique est dynamique avec seulement 8,6% de chômage. En 2007, Auneau compte 2183 emplois sur la commune pour 1822 actifs, soit un taux d'emplois très élevé.



On observe une forte mobilité des actifs du fait de la position frontalière de la commune avec la région Ile de France. En 2007, seulement 1/3 des actifs travaillent et résident sur la commune alors que près de la moitié (45,6%) travaillent dans une autre région.

#### Auneau, commune polarisante à l'échelle de son canton >>>>

La ville d'Auneau dispose d'un certain nombre d'équipements de qualité qui atteste de son rôle de chef de canton (centre multiculturel, foyer culturel, collège, maison de retraite...) et de sa position en tant que ville moyenne.

Auneau, commune polarisante, doit répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements (sportifs, scolaires...) et de services de la plupart des communes du canton.

Néanmoins, un certain nombre de ces équipements arrive à saturation : la structure d'accueil de la petite enfance, la cantine scolaire, et l'école primaire Emile Zola. Par ailleurs, le collège nécessitera une extension ce qui entraînera une délocalisation de l'activité qui le jouxte.

En revanche, sur le plan culturel, l'offre est de qualité et permet de répondre aux besoins des communes du canton.



#### >>>> Prospective territoriale

L'hypothèse de développement retenue pour la commune d'ici 2025 est une évolution démographique de 1<sup>er</sup> ordre de 2%/an, soit un apport de près de 1400 habitants supplémentaires.

Des besoins en équipements identifiés >>>>

Dans le cadre de son développement, la commune devra répondre à un certain nombre de besoins en équipements :  
 - Création d'une nouvelle salle de restauration pour les groupes scolaires,  
 - Extension des groupes scolaires existants (maternelle et primaire),  
 - Extension du collège.

Développement selon une évolution à 2%/an	
Taux de variation annuel projeté	2%/an
Population à l'horizon 2025	5393 habitants
Population supplémentaire par rapport à 2007	1386 habitants
Prise en compte des 4 phénomènes de consommation de logements	Entre 32 et +8
Besoins en logements induits d'ici 2025	
Besoins en logements induits	Entre 582 et 635



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE D'AUNEAU - DIAGNOSTIC

### DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



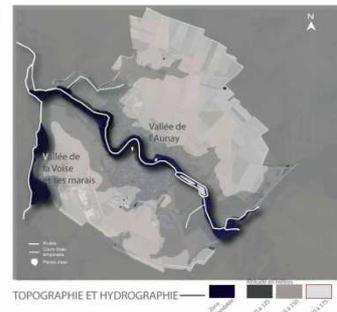
#### >>>> Caractéristiques physiques >>>>

##### Topographie >>>

La ville d'Auneau se situe dans la partie nord-est de la Beauce, vaste zone agricole qui s'étend dans une zone comprise entre les villes de Chartres et Orléans, dont la majeure partie se situe dans le département de l'Eure-et-Loir. Auneau se distingue du relief Beauceron par des caractéristiques plus marquées au niveau du relief ; le territoire de la commune est en effet traversé par deux rivières, qui ponctuent l'uniformité de la région. De plus, le centre-ville de la commune se situe sur la partie la plus haute du territoire, face à la vallée de l'Aunay, très encaissée ; ce site fait figure d'oppidum.

##### Le réseau hydrographique >>>

Le territoire communal est traversé et a été façonné par deux rivières :  
 - L'Aunay qui coule du sud-est au nord-ouest, en longeant la partie nord du centre-ville,  
 - et la Voise qui irrigue la partie ouest du territoire et forme la limite communale avec Oinville-sous-Auneau.  
 Les deux vallées constituent les zones les plus basses d'Auneau.  
 En plus des deux rivières qui traversent le territoire communal, des points d'eau ponctuent le paysage. Leur existence est corrélée à la présence de la Voise et de l'Aunay. Il s'agit d'un étang dans la vallée de l'Aunay, et des marais de la vallée de la Voise.  
 Présence du risque inondation de l'Aunay : l'atlas des zones inondables identifie les secteurs inondables.



#### >>>> Espaces naturels et agricoles >>>>



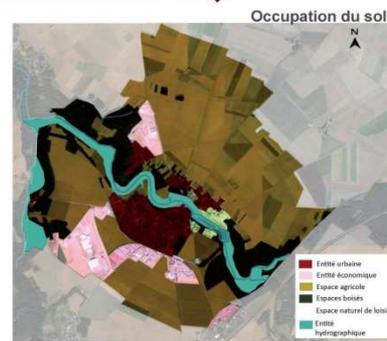
##### Espaces à vocation agricole : le plateau agricole beauceron, valeur identitaire forte >>>

Outre les deux vallées présentes à Auneau, la principale entité paysagère du territoire de la commune demeure le plateau beauceron, vaste espace agricole ouvert de cultures céréalières (blé majoritairement).

Il constitue un élément structurant du paysage de la commune. En premier lieu, il couvre plus de la moitié du territoire communal. Ensuite, ce plateau rattache la commune à la Beauce, et a donc une forte valeur identitaire. Enfin son exploitation est issue d'une longue tradition, même si celle-ci a évolué avec le temps (des vignobles du Moyen-Age, aux céréales).

##### Espaces à vocation naturelle >>>

Trois protections du paysage sont présentes sur Auneau : les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique), et les sites classés Natura 2000.  
**ZNIEFF DE TYPE I** : les marais de la Voise  
**ZNIEFF DE TYPE II** : les vallées de la Voise et de l'Aunay  
**Site Natura 2000** : les marais de la Voise et la vallée de la Voise



#### >>>> Occupation du sol et perceptions paysagères >>>>



Les entités paysagères d'Auneau sont composées ainsi :  
 - Les deux vallées boisées  
 - Le plateau agricole beauceron  
 - Les espaces construits à vocation économique  
 - Les espaces construits à vocation d'habitat et de service

La naissance de la ville d'Auneau date du Moyen-Age, vers 1080. La commune s'est ensuite développée autour de ce centre historique ainsi qu'autour des principaux hameaux : Equillemont et La Chaumière.

Les années 1980 sont caractérisées par un développement pavillonnaire de l'urbanisation. Les dernières opérations réalisées depuis les années 2000 concernent principalement le développement économique de la commune.



##### Les zones d'activités : un marqueur important de l'identité d'Auneau >>>



Auneau, pôle d'emploi rayonnant à l'échelle du canton, a vu ses zones d'activités se multiplier cette dernière décennie, laissant ainsi une trace indélébile au cœur de la plaine agricole de la Beauce. Le secteur Sud est particulièrement touché par cette expansion économique.  
 Peu à peu, les activités industrielles et artisanales investissent le plateau agricole sud laissant les derniers espaces agricoles tels des espaces enclavés.  
 Ainsi, le secteur Sud du territoire communal est clairement identifié comme un secteur d'expansion économique d'Auneau.



#### >>>> Patrimoine >>>>



##### Un patrimoine remarquable >>>

Sur la commune d'Auneau, 2 édifices sont inscrits au titre des Monuments Historiques bénéficiant ainsi d'un périmètre de protection de 500 mètres :  
 - La Tour du château : inscription par arrêté du 7 novembre 1927  
 - L'Eglise Saint-Rémy : inscription par arrêté du 28 février 1967  
 On dénombre de nombreux éléments non classés du patrimoine, mais néanmoins remarquables : ce sont pour la plupart des maisons bourgeoises situées près du centre ville. Ce patrimoine identitaire mérite d'être préservé au PLU.



Cittanova 5 avenue de La Gare de Lejeu 44300 NANTES - 02.49.98.97.89.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE D'AUNEAU - PADD

### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



#### >>>> Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....

Le projet d'aménagement et de développement durable, pièce maîtresse du dossier de plan local d'urbanisme définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

#### Les principes fondamentaux >>>>

L'équilibre entre le développement urbain et l'espace rural,  
La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,  
Le respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace

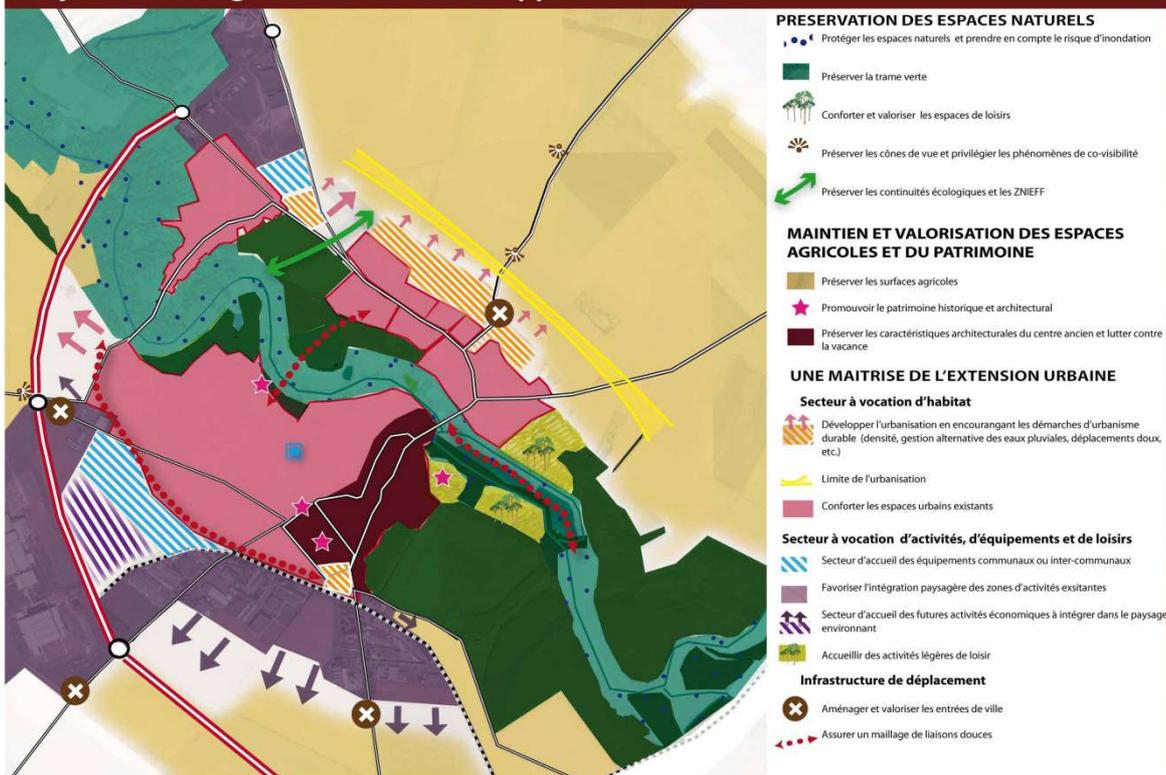
#### >>>> Les Axes Stratégiques .....

Les axes de réflexion et les objectifs communaux ont été menés à partir de constats et de tendances observés et devant conduire à un projet équilibré afin de préserver le cadre de vie d'AUNEAU. Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine et préservation du cadre de vie.

ASSURER L'ACCUEIL DES POPULATIONS NOUVELLES TOUT EN MAITRISANT L'EXTENSION DE LA VILLE  
RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET EN SERVICES  
CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE  
PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET L'IDENTITE AGRICOLE BEAUCERONNE  
PERMETTRE UNE DIVERSITE DES MODES DE DEPLACEMENTS  
OPTIMISER LES RESSOURCES ET PREVENIR LES RISQUES

#### >>>> Sa traduction cartographique .....

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables Commune d'Auneau



Cittanova 5 avenue de La Gare de Léglé 41200 MANTES

### 1.3. La mise en place d'un cahier permettant de recueillir les observations des personnes

Au moment de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune a mis à disposition de la population un livre ouvert pour permettre d'y consigner toutes remarques ou demandes particulières.

Cette démarche avait été annoncée via le bulletin municipal.

A l'issue de l'élaboration du PLU, avant l'arrêt en conseil municipal, aucune remarque n'a été consignée sur le cahier.

### 1.4. La mise en place d'une information sur le site internet de la commune

Au fur et à mesure de l'avancée du PLU, le site Internet de la commune d'Auneau a été alimenté des panneaux de concertation affichés en mairie. Les différentes réunions publiques y ont été annoncées. Enfin, le PADD y était téléchargeable.

**Ville d'Auneau**  
L'esprit développement durable

Mardi 1 octobre 2013

**Plan Local d'Urbanisme**

Le PLU: qu'est ce que c'est? [Télécharger](#)

Le rapport de présentation - [Télécharger](#)  
Les modifications réglementaires - [Télécharger](#)  
Le règlement - [Télécharger](#)  
Le plan de zonage - [Télécharger](#)  
Fiches architecturales et paysagères : [Télécharger](#) (vous pouvez consulter l'ensemble des fiches à l'accueil de la mairie d'Auneau)

« Dans le cadre de la troisième révision du PLU, un dossier de concertation est mis à disposition du public à l'accueil de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Il comprend notamment un registre sur lequel peuvent être reportées toutes remarques ou observations. On rappelle également que des panneaux d'exposition situés également dans le hall de la mairie expliquent la démarche, donnent les grandes lignes du diagnostic et les orientations retenues.  
Cette concertation se fait pendant l'élaboration du dossier de révision, au préalable de l'enquête publique qui aura lieu dès l'arrêt définitif du projet de révision et dont les dates vous seront communiquées au moment voulu. »

Consulter le Plan d'Aménagement et de Développement Durable : [Télécharger](#)

Tous droits réservés - Mairie de Auneau 2013 - Plan du site | Informations légales

## 1.5. La mise en place d'une information via la publication d'articles

Via le magazine de la ville d'Auneau, « Auneau à la Une », de nombreux articles ont été publiés sur le PLU. ils sont ci-dessous présentés.

### « Auneau à la une », février 2011

#### Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) en 2011 et les années à venir

Le 25 novembre dernier, le conseil municipal a décidé de lancer deux procédures visant à revoir le PLU. Celui-ci approuvé en 2004 a déjà subi une révision et deux modifications. Or, la dernière datant du 11 juillet 2008 n'avait pas permis d'ouvrir à l'urbanisation les réserves foncières prévues à cet effet. Les services de l'Etat avaient en effet, émis un avis négatif au motif que la commune ne pouvait répondre aux besoins des futurs habitants en matière d'eau potable et d'assainissement. Depuis, des mesures et des travaux ont été entrepris afin de résoudre ces problèmes. Ces réserves foncières vont donc pouvoir être constructibles. La commune entend en effet approuver cette modification d'ici le mois de novembre de cette

année. Parallèlement à la procédure de modification, la municipalité a souhaité engager une révision du PLU. Cette démarche, plus longue, a pour objectif de définir les futurs axes de développement de la commune pour les 10 prochaines années, tout en intégrant les préoccupations environnementales qu'imposent les dernières mesures législatives. Quel sera le « visage » du Auneau de 2015 ? Tel sera le fil conducteur de cette révision. Cette révision du PLU ne se fera pas sans concertation. Des réunions publiques et une information diffusée régulièrement vous permettra de suivre au fur et à mesure de l'avancée des études, l'évolution de la procédure

et de vous exprimer sur les choix envisagés. Nous ne manquerons pas de vous tenir au courant le moment venu.

La première étape de ces 2 procédures va être de désigner un cabinet d'études qui mènera les études et l'ensemble des démarches nécessaires à la conduite de la modification et de la révision du PLU. Pour ce faire, un marché public a été lancé. Les postulants ont eu jusqu'au lundi 31 janvier pour envoyer leur offre. Au moment de la mise sous presse de ce bulletin nous ne pouvons vous donner le nom du candidat retenu. Il faudra attendre le prochain numéro pour le connaître.

A suivre donc...

*Karine THIBAUT  
Service urbanisme*



« Auneau à la une », mai 2011

ÉDITO

# Un bilan après 3 ans ...

Chères Alnéolaises, Chers Alnéolois,

Nous vous faisons parvenir ce journal de bord qui retrace le parcours accompli depuis Mars 2008, pour vous tenir informés des actions que nous conduisons avec mon équipe. Trois ans, c'est la période idéale pour se questionner sur les réalisations et les résultats, tout en nous préparant pour aborder la seconde partie du mandat.

Durant ces trois premières années nous nous sommes énormément investis pour solutionner les problèmes majeurs de votre vie quotidienne et de votre bien-être :

- aucune augmentation des taux d'imposition,
- grands travaux sur l'eau potable et eaux usées,
- rénovation de l'état de la voirie nous appartenant,
- déviation de la commune,
- travaux d'entretien dans les écoles.

En tant que Vice-Président chargé de l'Economie à la Communauté de Communes de la Beauce Alnéolaise, mon souci a été de faire évoluer notre tissu industriel et commercial avec 2 objectifs : la création d'emplois et la création de recettes fiscales supplémentaires ne pesant pas sur les ménages.

« Une réelle volonté de transparence »

Si le succès de la ZAC du Pays Alnéolois, totalement aménagée et commercialisée à 80%, témoigne de ces efforts, force est de constater que nous sommes

totalement à l'arrêt sur l'aménagement de la zone industrielle Sud de la commune, du fait d'une attitude de blocage incompréhensible de la part de la gouvernance actuelle de la Communauté de Communes de la Beauce Alnéolaise. Cet état de fait, à un moment charnière, où nous devrions être soudés pour relever les défis de la crise économique et du risque de fermeture d'ETHICON, nous

oblige à engager le choix difficile du retrait de la ville d'AUNEAU de la Communauté de Communes de la Beauce Alnéolaise.

Cette phase de mi-mandat nous permet aussi par ailleurs, de faire le point sur notre organisation municipale, d'identifier les forces et les faiblesses de fonctionnement de nos services.

Nous allons continuer dans les trois années à venir à professionnaliser l'administration municipale afin de proposer une efficacité de plus en plus importante à votre service. L'apport de cadres plus expérimentés au sein de l'administration nous permettra aussi de renforcer le travail d'équipe des élus afin qu'une cohésion de travail certaine s'établisse et nous permette d'affronter les défis à venir pour la ville d'AUNEAU.

Vous le comprenez, bien du chemin reste à parcourir pour moderniser notre ville et améliorer notre qualité de vie. Nous vous assurons de notre total engagement pour y parvenir activement.



Michel SCICLUNA  
Maire d'Auneau

Réunion publique spéciale  
**PLU / Mi-mandat**  
**Mercredi 15 juin**  
à 20h  
Espace Dagron

BULLETIN D'INFORMATIONS MUNICIPALES  
• Directeur de la publication : Michel SCICLUNA • Comité de rédaction : Michel SCICLUNA, Le service communication • Crédit photos : service communication • PAO : Stéphanie Mallet - Service communication  
• Impression : Mairie d'Auneau • Tirages : 1850 exemplaires  
Mairie d'Auneau - BP 90 - 28 701 Auneau Cedex  
Tel : 02.37.31.70.20 - Fax : 02.37.31.29.47  
courriel : mairie-auneau@wanadoo.fr - site internet : www.mairie-auneau.fr

« Auneau à la une », juin 2011

## DOSSIER : PLAN LOCAL D'URBANISME

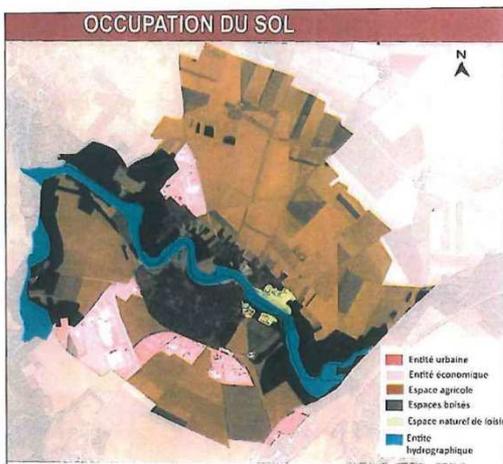
### Quelle perspective de croissance pour Auneau d'ici 2025 ?

*Le 25 novembre 2010, le Conseil Municipal a décidé de lancer une révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).*

*Découvrez les premières analyses livrées par le cabinet Cittanova en charge de cette étude.*

Le cabinet Cittanova a présenté lors du conseil municipal du 13 mai dernier son diagnostic du territoire communal et trois hypothèses de développement.

En 2011, Auneau compte 4 007 habitants répartis sur un territoire de 1 705 ha dont 239,91 ha d'Espaces Boisés Classés soit 16,7 % du territoire communal.



L'analyse des données socio-économiques met en évidence un certain nombre de caractéristiques propres à la commune qui serviront de base à l'élaboration du nouveau document d'urbanisme. Dans les 5 principaux domaines d'analyse, voici les conclusions essentielles :

#### • En matière démographique :

La population aunoise est en constante augmentation depuis 1990 mais d'une façon plus ralentie entre 1999 et 2007.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal le 26 juillet 2004, rendu exécutoire le 5 septembre 2004. Par une délibération en date du 25 novembre 2010, une modification du PLU ainsi qu'une révision générale ont été lancées. Leurs nouveaux objectifs sont les suivants :

- La modification du PLU va permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones de réserves foncières et de prévoir la création d'emplacements réservés pour une future station d'épuration et de futurs équipements publics.
- Par ailleurs, elle a également pour objet de produire les analyses nécessaires qui conduiront à la révision globale du PLU. L'objectif est de concevoir un cadrage des conditions et des modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans une perspective de préservation des enjeux naturels et paysagers.

#### Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Un outil de gestion du sol : le Plan Local d'Urbanisme (PLU) organise le cadre de vie à l'intérieur du territoire. Bien plus qu'un règlement, c'est avant tout un projet de ville. Il dessine le visage d'AUNEAU pour demain. C'est un outil réglementaire qui définit et règle l'usage des

sols sur l'ensemble du territoire communal.

Il divise le territoire en zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle. Chaque zone possède un règlement où sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées.

C'est sur la base de ces règles que seront accordées ou refusées les permis de construire, de démolir et d'aménager.

#### Que contient le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme contient 5 pièces :

Le rapport de présentation composé d'un diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ainsi que l'ensemble des justifications du projet du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune

Les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement qui se compose d'un document écrit et d'un document graphique qui définit les règles générales d'urbanisation du territoire communal

Des annexes (servitudes d'utilité publique, plan des réseaux ...)

# DOSSIER : PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette évolution, à l'image du contexte territorial local montre :

- une augmentation du solde naturel (rapport naissances/décès) ;
- un solde migratoire (rapport arrivée/départ habitants) nul voire déficitaire ;
- un indice de jeunesse en baisse entre 1999 et 2007.

La taille des ménages est de plus en plus réduite : la commune connaît un phénomène de décohabitation (tendance observée aussi au niveau national).



## • En matière de logement :

Le parc immobilier est en constante augmentation. En 2007, on compte 1807

logements, dont une majorité de résidences principales (90,2% du parc total).

On observe une vacance, en hausse depuis 1999, particulièrement visible dans le paysage urbain et concentrée dans le centre ancien.

La production de logements neufs connaît un rythme de construction assez élevé entre 1999 et 2010 : 17 logements/an. Même si la typologie des logements est plus diversifiée qu'à l'échelle du canton et du département, elle compte une majorité de maisons individuelles avec 60,9 % du parc contre 38,5% de logements collectifs. On constate un équilibre entre propriétaires (52%) et locataires (45,8%).

La commune comptabilise 450 logements sociaux en 2011, soit plus des 20% minimum requis par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) de 2000.



## • En matière économique :

Le nombre des actifs a progressé de +142 entre 1999 et 2007.

Le taux de chômage est en légère progression : de 8,2 % en 1999, on passe à 8,6 % en 2007 ; ce qui reste inférieur à la moyenne nationale qui tourne autour de 9,1 %.

Les ouvriers constituent la catégorie socio-professionnelle la plus représentée avec 48 %.

Si le taux d'emplois reste élevé, il est en baisse depuis 1999 : - 43 emplois dans la zone.

Le point important est la forte mobilité des actifs vers la région parisienne : en 2007, seulement 1/3 des actifs travaille et réside sur la commune alors que près de la moitié (45,6%) travaille dans une autre région.



## • En matière de déplacements :

La déviation qui est en passe de se terminer, va permettre de désengorger le

centre-ville mais va créer aussi des espaces agricoles enclavés au milieu des zones d'activités sud. La révision du PLU est l'occasion d'engager une réflexion sur leur devenir.

Autre axe de réflexion : le prolongement de la déviation sur le plateau nord jusqu'à la route d'Ablis. Par ailleurs, on constate que les modes doux de déplacements (pistes cyclables, chemins piétonniers, ...) sont inexistantes au sein du secteur urbain de la commune.



## • En matière d'équipements :

Les équipements de la petite enfance et scolaires arrivent à saturation.

Chaque année le centre multi-accueil voit de nombreuses demandes insatisfaites.

Si les effectifs scolaires restent stables, le taux de remplissage des salles de restauration atteint son maximum.

Même constat pour les équipements sportifs.

L'extension du collège Jules Ferry est elle aussi à prévoir. Elle ne pourra se faire que sur le site de la marbrerie Boudier (en cours de délocalisation sur la ZAPA).

En revanche, l'offre est satisfaisante en matière d'équipements sanitaires et sociaux et de qualité en matière culturelle.

## Le Plan Local d'Urbanisme et la concertation publique

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme se fait dans le cadre d'une concertation permanente avec la population et les personnes publiques associées. Il est possible de faire part à tout moment de son avis, de ses observations ou de ses remarques, qui sont systématiquement enregistrés et analysés.

# DOSSIER : PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte tenu de ce diagnostic, 3 hypothèses de développement ont été envisagées :

- La poursuite des objectifs de croissance fixés dans le projet de territoire élaboré en 2004 : 1,84% par an
- Un développement légèrement plus élevé selon un rythme de : 2% par an
- Un développement selon l'évolution constatée entre 1990 et 1999 : 2,5% par an. Quelque soit le taux de

croissance, il est nécessaire de prévoir l'extension de tous les équipements scolaires, la création d'une nouvelle salle de restauration, de nouveaux terrains de sport, d'aires de jeux et de places supplémentaires en centre de loisirs.

En matière d'eau, les besoins accrus sont et seront couverts pour ce qui est de l'eau potable. L'interconnexion réalisée cette année avec le réseau

d'Ablis permet en effet d'assurer la fourniture en eau potable de l'ensemble de la population alnéoise, et ce même à long terme.

Concernant l'assainissement, la station d'épuration actuelle répond aux besoins aussi bien dans le cadre du scénario 1 que dans le 2 (sur les 5 300 eq/hab\* maximum qu'elle peut recevoir, 3 700 sont actuellement utilisés).

	<b>Scénario 1</b> Croissance 1,84%/an	<b>Scénario 2</b> Croissance 2%/an	<b>Scénario 3</b> Croissance 2,5%/an
<b>Population horizon 2025</b>	5 260 hab.	5 393 hab.	5 803 hab.
Nb d'habitants supplémentaires / 2007	+ 1 253 hab.	+ 1 386 hab.	+ 1 796 hab.
Besoin en logts induits d'ici 2025	Entre 525 et 577	Entre 582 et 635	Entre 756 et 813
Nb logts construits par an	Entre 35 et 38,4	Entre 38,8 et 42,3	Entre 50,4 et 54,2
<b>Besoins en foncier :</b>			
Hypothèse 1 : 15 logts/hectares	Entre 35 et 38,4 ha	Entre 38,8 et 42 ha	Entre 50,4 et 54,2 ha
Hypothèse 2 : 20 logts/hectares	Entre 26,2 et 28,8 ha	Entre 29,1 et 32 ha	Entre 37,8 et 40,7 ha
Hypothèse 3 : 30 logts/hectares	Entre 17,5 et 19,2 ha	Entre 19,4 et 21 ha	Entre 25,2 et 27,1 ha
<b>Besoins en équipements petite enfance et scolaires :</b>			
Petite enfance 1 place/150 logts 1 ouverture dès 30 places	+3,8 places	+4 places	+5,5 places
Ecoles maternelles 0,1 élèves/logts Création 1 classe dès 25 élèves	+2 classes	+2 classes	+3 classes
Ecoles élémentaires 0,15 élèves/logts Création 1 classe dès 25 élèves	+3,5 classes	+4 classes	+5 classes
Collège 0,34 élèves/logts Création 1 classe dès 25 élèves	+6,5 classes	+7 classes	+9 classes
<b>Besoins en réseaux urbains :</b>			
Eau potable Base 150l/jour/hab.	187 950	207 900	269 400
Assainissement Base 1eq/hab.	+1 253 eq/hab.	+1 386 eq/hab.	+1 796 eq/hab.
Déchets Base 1 kg/jr/hab.	456 tonnes/an	506 tonnes/an	655 tonnes/an

\*eq/hab = équivalent habitant de charge polluante

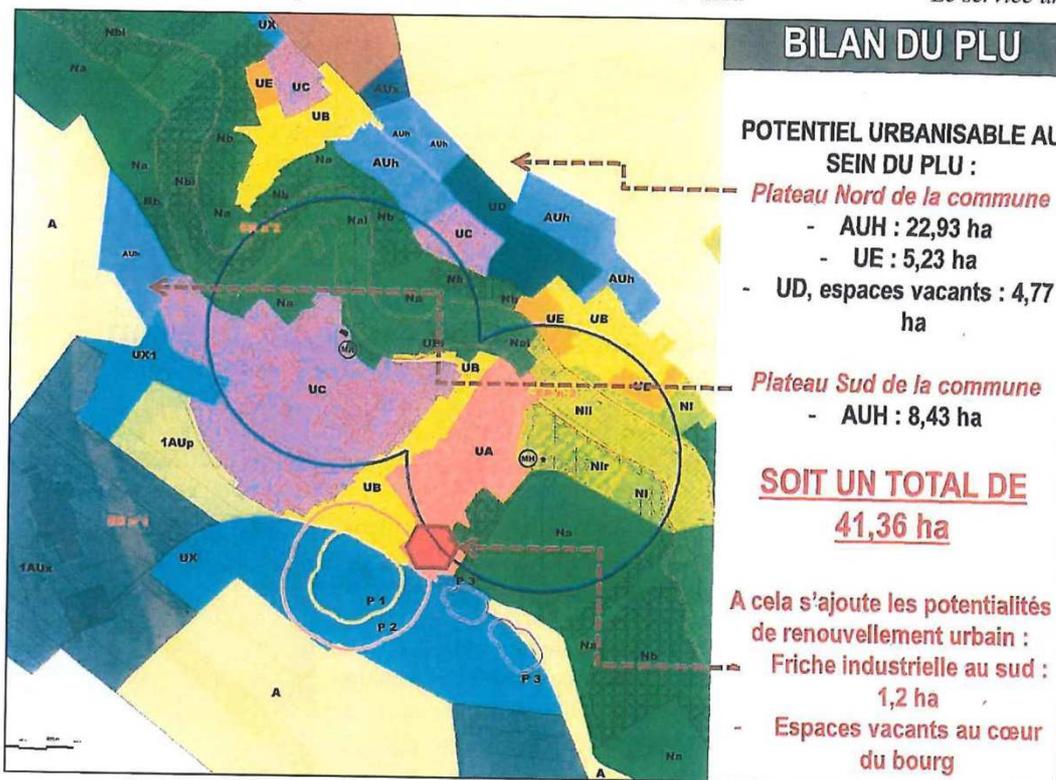
# DOSSIER : PLAN LOCAL D'URBANISME

La carte intitulée BILAN DU PLU montre que le PLU actuel permet déjà d'absorber les besoins en foncier, puisque près de 41 hectares restent à construire. Il faut cependant pour

cela que les réserves foncières (AUh) soient ouvertes à l'urbanisation, mais qu'elles le soient sous forme de plans d'ensemble pour garder ou recréer une certaine cohérence avec le tissu

urbain existant. C'est là tout l'enjeu de la modification du PLU.

*Le service urbanisme*



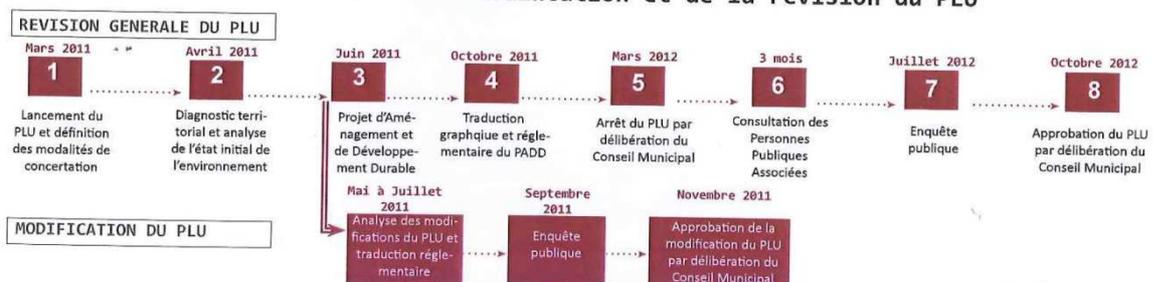
A l'issue de l'exposé de ce diagnostic, le conseil municipal a choisi d'opter pour le scénario 2, soit un taux de croissance de 2% par an. C'est par conséquent un objectif d'environ 5 400 habitants que la

municipalité se fixe pour 2025.

La prochaine étape : l'enquête publique qui devrait se dérouler en septembre-octobre. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des dates

exactes de celle-ci. Vous pourrez alors consulter le dossier et apporter toutes vos remarques ou suggestions sur le registre prévu à cet effet.

## Calendrier de la modification et de la révision du PLU



**« Auneau à la une », janvier 2012**

## Le PLU

Pour mémoire, le conseil municipal a décidé en novembre 2010 de lancer une double procédure afin de faire évoluer le PLU : dans un premier temps une modification ayant pour principal objectif l'ouverture à l'urbanisation de zones de réserve foncière, et dans un deuxième temps une révision générale permettant d'envisager le développement à long terme de la commune.

Pour cela, un cabinet d'études a été mandaté ; il s'agit de la société Cittanova, basée à Nantes. Son premier travail a été d'élaborer un diagnostic complet de la commune à partir duquel des pistes de travail ont été définies.

L'élaboration du dossier de modification arrive à son terme et doit par conséquent être soumis à enquête publique. Celle-ci se déroulera du lundi 23 janvier au samedi 25 février 2012 inclus. M. NOUVELLON a été

désigné comme commissaire enquêteur. Il tiendra des permanences les : lundi 23 janvier, vendredi 10 février et samedi 25 février, à chaque fois de 9h00 à 12h00.

Le dossier d'enquête est consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels. Un registre sera mis à disposition de quiconque voudra faire part de ses remarques. Celles-ci peuvent être également adressées sur papier libre à la mairie – service urbanisme.

Au terme de cette enquête publique, le commissaire enquêteur disposera d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions à Monsieur le Maire, à la suite de quoi le dossier de modification pourra être approuvé.

*Benoît GARENNE  
Adjoint à l'urbanisme*

« Auneau à la une », septembre 2012

## URBANISME



## PLU : révision générale

Nous vous l'avons déjà annoncé, après la modification du PLU (approuvée le 20 avril 2012), la commune entendait poursuivre l'évolution de son document d'urbanisme par une révision.

Nous sommes aujourd'hui au stade de la définition du PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce maîtresse du dossier de révision puisqu'elle définit les choix, les orientations en matière d'aménagement et de développement à long terme du territoire communal.

Le PADD a été présenté le 10 septembre dernier aux personnes publiques associées c'est-à-dire toutes les administrations, tous les organismes concernés par la révision du PLU comme les services de l'Etat (Préfecture, DDT), les chambres d'agriculture,

de métiers, les sociétés de transport (SNCF, SIVOS) et les structures intercommunales dont la CCBA. Leurs avis et observations sont indispensables pour établir un document conforme aux différentes réglementations.

La commune a choisi un développement raisonnable et raisonné dans le sens où il devra s'insérer au sud dans les limites imposées par la déviation et au nord sur le plateau agricole par la recherche d'une continuité entre les espaces urbanisés existants. L'objectif principal est d'assurer un équilibre entre le développement urbain et l'espace rural et de conforter la dynamique économique et commerciale tout en préservant les espaces naturels et l'identité agricole beauceronne.

La concertation obligatoire lors d'une

révision, se fera également sous la forme d'une réunion publique qui aura lieu le mardi 2 octobre à l'Espace Dagron. Les élus et le cabinet Cittanova présenteront le PADD et l'esquisse du prochain plan de zonage.

Le défi est grand mais réalisable pour qu'Auneau puisse être encore dans les 20 ans à venir une ville où il fait bon vivre.

*Benoît GARENNE  
Adjoint à l'urbanisme*

Réunion publique concernant le  
Plan Local d'Urbanisme

**Mardi 2 octobre 2012  
Espace Dagron à 20h00**

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Commune d'Auneau



## PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

- • • Protéger les espaces naturels et prendre en compte le risque d'inondation
- Préserver la trame verte
- 🌳 Conforter et valoriser les espaces de loisirs
- 🌳 Préserver les cônes de vue et privilégier les phénomènes de co-visibilité
- ➡ Préserver les continuités écologiques et les ZNIEFF

## MAINTIEN ET VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES ET DU PATRIMOINE

- Préserver les surfaces agricoles
- ★ Promouvoir le patrimoine historique et architectural
- Préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien et lutter contre la vacance

## UNE MAITRISE DE L'EXTENSION URBAINE

- Secteur à vocation d'habitat**
- Favoriser le renouvellement urbain dans le cœur d'Auneau
- Développer l'urbanisation en encourageant les démarches d'urbanisme durable (densité, gestion alternative des eaux pluviales, déplacements doux, etc.)
- Limite de l'urbanisation
- Conforter les espaces urbains existants

## Secteur à vocation d'activités, d'équipements et de loisirs

- Secteur d'accueil des équipements communaux ou inter-communaux
- Favoriser l'intégration paysagère des zones d'activités existantes
- Secteur d'accueil des futures activités économiques à intégrer dans le paysage environnant
- Accueillir des activités légères de loisir

## Infrastructure de déplacement

- ⊗ Aménager et valoriser les entrées de ville
- ➡ Assurer un maillage de liaisons douces

14

Auneau à la Une

**« Auneau à la une », décembre 2012**

Dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> révision du PLU, un dossier de concertation est mis à disposition du public à l'accueil de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Il comprend un registre sur lequel peuvent être reportées toutes remarques ou observations. Nous vous rappelons également que des panneaux d'exposition situés dans le hall de la mairie expliquent la démarche, donnent les grandes lignes du diagnostic et les orientations retenues.

Cette concertation se fait pendant l'élaboration du dossier de révision, au préalable de l'enquête publique qui aura lieu dès l'arrêt définitif du projet de révision et dont les dates vous seront communiquées au moment voulu.

Auneau à la Une

19

## 4. BILAN GLOBAL DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

---

Ce bilan de la concertation permet au Conseil municipal, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que :

- l'ensemble des moyens de concertation annoncés par les différentes délibérations énoncées plus haut ont été mis en œuvre au cours de la démarche et même au-delà de ceux initialement prévus,
- les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,
- cette concertation a permis aux habitants de comprendre et de mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme et de les sensibiliser au devenir de la commune que l'équipe municipale envisage pour les vingt prochaines années.

Ce bilan est entériné par délibération du Conseil municipal le **17 octobre 2013**.