

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE D'AUNEAU

DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR

REPONSE DE LA COLLECTIVITE SUITE A L'AVIS DES PPA



PIECE DU PLU

8.2.

Arrêté le 17 octobre 2013

Approuvé le 12 novembre 2014

PPA consultées	Avis des PPA	Observations des PPA	Réponses de la collectivité
<p style="text-align: center;">Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir</p> <p style="text-align: center;">Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat</p>	Favorable sous réserves	<p><u>Projet démographique</u> :</p> <p>Ramener la superficie des zones « AU habitat » à environ 25 logements/ha. Reclasser la zone AUh de « More Bouteille » en zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Problème en termes d'exposition au bruit - En partie située sur le périmètre de protection du captage de Penet - L'ARS a prononcé un avis défavorable au classement en zone AUh de la parcelle 182 (More Bouteille) 	<p>Aucun document prescriptif n'indique une telle densité de 25 logements par hectare. La commune a souhaité à travers son projet de territoire offrir une diversité de logements ce qui se traduit par une diversité en terme de superficie des terrains. La moyenne envisagée est de 15 à 20 logements par hectare. Le secteur 1AUh de More Bouteille a été supprimé au profit de la zone agricole afin de prendre en compte les deux problématiques de protection de la ressource en eau et de la zone de bruit.</p>
		<p><u>Projet économique</u> : Produire une étude d'opportunité dans un périmètre intercommunal adapté, prenant en compte les bassins d'emplois et les espaces voisins de l'Est Eure-et-Loir/Ouest Yvelines, ainsi que les projets de zones de grandes capacités voisines. Cette étude devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dresser un bilan exhaustif de l'offre de surfaces actuellement vacantes sur les zones d'activités situées à l'intérieur de la commune, et au-delà dans le périmètre d'étude - Apprécier sur ce territoire la demande des franges franciliennes (contexte et prévisions économique, besoins exprimés par les entreprises par activités, consommation de foncier passée ... 	<p>Le PLU à l'échelle communale n'a pas vocation à produire une étude d'opportunité économique à l'échelle intercommunale, car il ne s'agit pas de la même échelle de projet et du même porteur de projet. Cependant, l'étude des besoins et des espaces dédiés à l'activité économique semble nécessaire pour appréhender le développement économique inscrit au PLU d'Auneau. Le rapport de présentation a ainsi été complété des potentialités en matière économique à l'échelle intercommunale et communale.</p>
		<p><u>Eau potable</u> : La sécurité totale de l'alimentation en eau reste à démontrer en cas de dysfonctionnement sur le forage de Penet car la fourniture des besoins de pointe impliquerait une réorganisation de la production du syndicat d'Ablis.</p>	<p>La commune gère en régie 2 ressources en eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le captage de Pénet - le captage de Saint Rémy <p>La commune assure la compétence production et distribution. Ces 2 captages situés sur la commune, ont été retenus au schéma départemental d'alimentation en eau potable. Cependant, la commune rencontre des problèmes de qualité avec une pollution par des COHV (composés organo-halogénés-volatiles) sur ces ressources. Depuis le début 2004, le captage de Pénet assure seul l'alimentation en eau potable de la commune. Le captage St Rémy est arrêté. Une interconnexion avec le réseau d'eau potable du SIAEP d'Ablis à hauteur de 1300 m3/jour permet la sécurisation de l'alimentation en eau potable. L'annexe sanitaire précise les éléments de sécurisation de la ressource en eau.</p>

		<p><u>Assainissement des eaux résiduaires urbaines</u> : Une réflexion sur la réhabilitation de la station d'épuration est à mener.</p>	<p>La station d'épuration de la commune d'Auneau, située au sud du lieu-dit Les Sablons, est dimensionnée pour 5330 équivalents-habitants. Elle peut donc subvenir aux besoins actuels de la commune en matière de traitement, et peut pallier à un accroissement de population dans les années à venir.</p> <p>Le zonage d'assainissement des eaux usées réalisé en parallèle de l'élaboration du PLU et annexé au dossier précise ces éléments.</p>
		<p><u>Eaux superficielles et souterraines</u> : Le paragraphe sur le SDAGE n'est pas clair (p.85 RP) Les zones humides renseignées par le SDAGE Nappe de Beauce semblent incomplètes (p.93 RP)</p>	<p>Le paragraphe p 85 du rapport de présentation a été précisé.</p> <p>En parallèle de l'élaboration du PLU, un recensement précis des zones humides a été réalisé sur la commune d'Auneau, conformément à ce que préconise le SAGE Nappe de la Beauce.</p> <p>L'annexe 6.4. du PLU précise les éléments de l'inventaire.</p>
		<p><u>Bruit</u> : L'implantation de nouvelles constructions à proximité d'une zone isolée classée Ab (où s'exerçait une activité de ball-trap) n'est pas recommandée tant que la situation administrative de cette activité ne sera pas résolue.</p>	<p>Un arrêté municipal en 2012 a stoppé l'activité de ball-trap. L'objectif du zonage Ab est d'éviter toute activité sur ce secteur.</p>
		<p><u>Biodiversité</u> : Revoir le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) de l'ensemble de la zone Natura 2000. Un contrat Natura 2000 prévoit le défrichement des zones humides pour réhabiliter le milieu or en EBC tout défrichement est interdit. Il faut retirer les EBC sur les zones du site vouées à être défrichées (p.265 RP)</p>	<p>Les EBC situés en zone Natura 2000 ont été supprimés. Ainsi, les sites Natura 2000 sont classés en zone Ni, naturelle inondable.</p>
		<p><u>Risques technologique</u> : Répertoire les sites qui ont accueilli par le passé une activité industrielle ou de service et identifier sur les plans la présence de ces anciens sites (Bases accessibles : Basol et Basias).</p>	<p>Le rapport de présentation (p81 à 83) présente et localise l'ensemble des sites et sols pollués présents sur la commune.</p>
		<p><u>Canalisations de transport</u> : Préciser les règles d'urbanismes relatives aux IGH et ERP autour des canalisations dans le rapport de présentation. Faire apparaître dans les documents d'urbanisme les préconisations en matière d'urbanisme imposées par des futurs arrêtés de SUP.</p>	<p>L'annexe relative aux servitudes reprend tous ces éléments.</p> <p>Pour un souci de lisibilité, les SUP ne sont pas reprises sur le document graphique.</p>
		<p><u>Règlement</u> : Revoir le zonage des zones naturelles, UA11, UB11, UB1 et les autres modifications concernant le règlement écrit.</p>	<p>Les zones naturelles ont été modifiées et sont ainsi définies :</p> <p>La zone N abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Na identifie les secteurs à vocation agricole. - Nh identifie un secteur d'habitation mesurée (hameau de Cossonville et lieudit d'Ombreville). - Nxc identifie un secteur d'artisanat et de commerce situé au sein de la zone naturelle ou ne seront permis que des évolutions mesurées du bâti existant - Nl identifie les secteurs à vocation de loisirs, touristiques, pédagogiques et sportifs de la

			commune. - Nlr identifie les secteurs à vocation d'équipements divers liés à la présence d'infrastructures d'hébergement et de restauration.
		<u>Etablissement industriels</u> : Reprendre dans le zonage les périmètres de maîtrise de l'urbanisation autour des établissements industriels à risque « Legendre-Delpierre » et coopérative agricole Agralys. Supprimer la possibilité offerte par le règlement d'autoriser des constructions destinées à l'habitation reconnues nécessaire à l'exercice des activités de gardiennage.	Ces périmètres ont été intégrés dans l'annexe relative aux SUP et aux contraintes. Les activités de gardiennage sont permises en secteur Ux mais leur intégration est maîtrisée à travers le règlement à l'article 2 car les locaux de surveillance ou de gardiennage doivent être intégrés au bâtiment d'activité et leur surface est limitée à 80 m2.
		Correction p.118 RP : le seuil de débit des véhicules à prendre en compte est de 2000 véhicules /jour et non 200.	Le rapport de présentation a été modifié dans ce sens.
		<u>OAP</u> : Mettre en cohérence les densités potentielles indiquées dans les zones à vocation d'habitat couvertes par les OAP et celles prévues dans le rapport de présentation. Les secteurs d'urbanisation à vocation artisanale et industrielle devraient faire l'objet d'un schéma d'organisation des voiries et des parkings + plan d'implantation des constructions et pré-verdissement.	Les OAP habitat ont été mises en cohérence avec le rapport de présentation. Les secteurs 1AUx ont fait l'objet d'une OAP afin de garantir une cohérence d'aménagement d'ensemble.

Autorité Environnementale	Favorable sous réserves	<u>Consommation d'espaces naturels et agricoles</u> : L'ouverture de nouvelles zones d'activités économiques aurait mérité d'être justifiée. Une réflexion préalable sur la densification urbaine serait souhaitable, eu égard à la situation de la ville à proximité de l'agglomération chartraine et de l'Ile-de-France.	Le rapport de présentation a été complété par une partie intitulée "justification des choix retenus en matière économique ».
		<u>Eau</u> : La fourniture des besoins de pointe en cas de défaillance du captage de Pénet n'est pas démontrée dans le dossier. Le cas particulier de l'usine « Andros » qui dispose de sa propre station d'épuration aurait mérité d'être mieux précisé. Préciser la capacité prévue pour le projet de la nouvelle station d'épuration afin de s'assurer de son adéquation aux besoins.	La commune gère en régie 2 ressources en eau potable : - le captage de Pénet - le captage de Saint Rémy La commune assure la compétence production et distribution. Ces 2 captages situés sur la commune, ont été retenus au schéma départemental d'alimentation en eau potable. Cependant, la commune rencontre des problèmes de qualité avec une pollution par des COHV (composés organo-halogénés-volatiles) sur ces ressources. Depuis le début 2004, le captage de Pénet assure seul l'alimentation en eau potable de la commune. Le captage St Rémy est arrêté. Une interconnexion avec le réseau d'eau potable du

			<p>SIAEP d'Ablis à hauteur de 1300 m³/jour permet la sécurisation de l'alimentation en eau potable. L'annexe sanitaire précise les éléments de sécurisation de la ressource en eau.</p> <p>La station d'épuration de la commune d'Auneau, située au sud du lieu-dit Les Sablons, est dimensionnée pour 5330 équivalents-habitants. Elle peut donc subvenir aux besoins actuels de la commune en matière de traitement, et peut pallier à un accroissement de population dans les années à venir. Le zonage d'assainissement des eaux usées réalisé en parallèle de l'élaboration du PLU et annexé au dossier précise ces éléments.</p>
		<p><u>Risques technologiques</u> : Localiser dans un document cartographique d'ensemble les sites dont les sols sont pollués ou potentiellement pollués</p>	<p>Le rapport de présentation (p81 à 83) présente et localise l'ensemble des sites et sols pollués présents sur la commune.</p>
		<p><u>Biodiversité</u> : Le classement en zone AUh du secteur de « More Bouteille » partiellement couvert par le périmètre de protection du captage de Pénet semble peu cohérent avec l'objectif de préservation de la ressource en eau potable. Les périmètres de maîtrise de l'urbanisation autour des établissements « Legendre-Delpierre » ne sont pas repris dans le plan de zonage. La bande inconstructible de part et d'autre de la canalisation de gaz « St-Symphorien-le-château/Auneau » n'est pas matérialisée dans le plan de zonage et les SUP qui s'y rattachent ne sont pas mentionnées dans le règlement.</p>	<p>Le secteur 1AUh de More Bouteille a été largement réduit de près de 10,5ha afin de préserver le captage du Pénet. Dans un souci de lisibilité, les SUP n'apparaissent pas sur le plan de zonage du PLU.</p>
DDT – Service SAUH		<p>La CDNPS réunie le 11 juillet 2013 a émis un avis favorable sur le dossier de révision du PLU. Considérant que les inconvénients du projet envisagés pour les communes voisines pour l'environnement ou pour les activités agricoles ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'il représente pour la commune d'Auneau, la dérogation aux dispositions au titre de l'article L122-2 du CU est accordée avec une réserve : en zone Na les bâtiments d'habitations nécessaires à l'activité agricole devront être situés à proximité des sièges d'exploitations.</p>	<p>Les zones Na du PLU ont été redéfinies aux exploitations en place, situées dans la vallée de l'Aunay.</p>
Chambre d'Agriculture Eure-et-Loir	Défavorable car manque de cohésion avec les communes voisines	<p><u>Activité agricole</u> : Afin de permettre le maintien de l'activité du centre équestre « La Margotière » il est nécessaire de reclasser l'ensemble des parcelles en zone Agricole.</p>	<p>Ce secteur est identifié au sein du PLU en secteur d'équipement. Le PADD, projet communal de la commune identifie ce secteur comme important dans le cadre du développement du plateau Nord. En effet, l'accueil d'habitants doit être mis en corrélation avec des équipements publics et collectifs adaptés. Ainsi, ce secteur (initialement classé au PLU avant révision générale en zone à vocation économique) paraît judicieusement localisé.</p>
		<p>De même, les serres horticoles situées en zone UXc (secteur commercial de More Bouteille) devraient être reclassées en zone A.</p>	<p>L'activité actuelle s'apparente plus à une activité commerciale qui justifie le zonage UXc.</p>
		<p>Le centre équestre « La Ruade », l'échelle des plans fournis ne permet pas de situer avec certitude cette</p>	<p>Un secteur Na a été identifié pour le centre équestre La</p>

		exploitation : Nh ou Na ? La Chambre demande le classement en Na car activité agricole.	Ruade.
		Le parc du château étant une zone cultivée bénéficiant de droit à prime pourquoi n'est-elle pas classée en A ?	Le parc du château a été reclassé en zone Agricole au regard de sa vocation actuelle.
Conseil Général d'Eure-et-Loir	Favorable sous réserves	<u>Logement</u> : Les extensions auraient pu faire l'objet d'une densité supérieure : harmoniser le rapport de présentation et les OAP.	Les OAP et le rapport de présentation ont été harmonisés.
		<u>Le collège</u> : Certains articles du règlement doivent être assouplis afin de ne pas entraver l'extension prévue des bâtiments du collège.	Le règlement a été modifié dans ce sens.
		<u>Les SUP</u> : La liste et le plan des servitudes d'alignement insérés dans le document doivent être modifiés pour prendre en compte les échanges qui ont eu lieu entre la commune et le Conseil général. Correction à apporter concernant le patrimoine naturel, les itinéraires de promenades et de randonnée et l'eau potable.	Le plan d'alignement est en cours de réalisation. A ce stade, il ne peut être inséré dans le dossier du PLU. Ces modifications ont été apportées dans le rapport de présentation.
Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles	Favorable sous réserves	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la zone AUh à l'ouest de la commune - Justification des zones 1AUx par un diagnostic présentant l'identification et la localisation des zones d'activités. 	Le secteur 1AUh de More Bouteille a été largement réduit de près de 10,5ha afin de préserver le captage du Pénéet. L'étude des besoins et des espaces dédiés à l'activité économique semble nécessaire pour appréhender le développement économique inscrit au PLU d'Auneau. Le rapport de présentation a ainsi été complété des potentialités en matière économique à l'échelle intercommunale et communale.
ARS	Défavorable	<u>Eau potable</u> : Avis défavorable quant au classement en zone 1AUh de la parcelle 182 comprise dans le périmètre de protection rapprochée du captage.	Le secteur 1AUh de More Bouteille a été supprimé au profit de la zone agricole afin de préserver le captage du Pénéet.
		<u>Bruit</u> : Secteur situé côté ouest de la zone AUh risque d'être affecté par le bruit de l'infrastructure de transport terrestre (rocade). Les secteurs situés au nord de la commune sont proches d'une zone isolée classée Ab sur laquelle s'exerce une activité de ball-trap.	L'activité de ball-trap a été stoppée par arrêté municipal en 2012.
		Demande d'identification des anciens sites industriels.	Le rapport de présentation (p81 à 83) présente et localise l'ensemble des sites et sols pollués présents sur la commune.
DDCSPP Conseil Régional CCI Eure-et-Loir	Favorable	Pas d'observations particulières.	Remarques n'amenant pas de modification du document d'urbanisme.
SICTOM Région d'Auneau		Pas d'observations particulières sauf un rappel des règles à observer afin de respecter les contraintes liées aux collectes.	
CCI	Favorable	Pas d'observations particulières.	

Avis de la CDCEA lors du passage en commission le 7 octobre 2014.

La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles d'Eure-et-Loir réunie le 2 octobre 2014 a émis un avis favorable sous réserve au projet de PLU d'Auneau. La réserve porte sur la suppression de la zone d'ouverture à l'urbanisation AUh Ouest au vu des nombreuses zones d'ouverture à l'urbanisation situées au nord du centre-ville et de sa localisation ne permettant pas une bonne intégration des nouvelles opérations dans le tissu existant.

Par ailleurs, la CDCEA émet un avis favorable sur les STECAL (secteurs de taille et de capacité limité) de la commune d'Auneau.

Réponse de la collectivité

Suite à la CDCEA du 2 octobre, la commune a décidé de supprimer la zone de développement 1AUh au profit de la zone agricole. En effet, l'aménagement de la zone apparaît difficile.