

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

Auneau-Bleury- Saint-Symphorien

6e modification simplifiée du
plan local d'urbanisme

ANNEXES

Plan local d'urbanisme approuvé le 26 juillet 2004
Première modification du Plu approuvée le 26 juillet 2006
Première révision simplifiée du Plu approuvée le 26 juillet 2006
Deuxième modification du Plu approuvée le 11 juin 2008
Troisième modification du Plu approuvée le 21 avril 2012
Révision générale du Plu approuvée le 12 novembre 2014
Première modification simplifiée du Plu approuvée le 6 mai 2015
6e modification simplifiée du Plu engagée le 17 décembre 2021

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du
17 juin 2021
définissant les modalités de
mise à disposition de la 6e
modification simplifiée du Plu
de la commune d'Auneau-
Bleury-Saint-Symphorien

Le président,
Stéphane Lemoine

Date : **31 mai 2021**

Phase : **Mise à disposition du public**

N° de pièce :

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



ANNEXE 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU EN VIGUEUR COMPORTANT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'AUNEAU

DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR

RAPPORT DE PRESENTATION

Arrêté le 17 octobre 2013

Approuvé le 12 novembre 2014

PIECE DU PLU

1



www.cittanova.fr

Sommaire

Sommaire	1
INTRODUCTION	3
PREAMBULE	6
1. La procédure d'élaboration du PLU.....	7
2. LE P.L.U. D'AUNEAU	8
I – PRESENTATION DU TERRITOIRE, DU CADRE MORPHOLOGIQUE	9
1. Présentation générale	10
2. Le contexte supra-communal et le cadre réglementaire.....	14
3. Fabrication du territoire et morphologie urbaine	17
4. Occupation du sol et perceptions paysagères.....	31
II – ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	33
1. La population	34
2. Les logements.....	40
3. Analyse économique.....	45
4. Les équipements et les services.....	63
5. Mobilité et déplacements : la prédominance de la voiture.....	70
III – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	76
1. Sol et sous-sol	77
2. Eau	85
3. Biodiversité.....	95
4. Un plateau agricole beauceron très présent.....	103
5. Déchets	109
6. Les nuisances sonores	111
7. Qualité de l'air et effet de serre.....	113
8. Les sources d'énergie renouvelables	114
9. Activités économiques et environnement.....	117
10. Patrimoine bâti.....	122
11. La participation à la gestion de l'environnement.....	126
IV - ETUDE DES BESOINS ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	127
1. Atouts et contraintes du territoire	128
2. Objectifs démographiques et besoins identifiés à l'horizon 2025	130

3. Justifications des choix retenus pour établir le PADD communal	140
4. Justification des choix retenus en matière économique	148
5. Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.....	159
V – JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	161
1. La délimitation des zones	162
2. Evolutions générales des zones	164
3. Motifs des limitations à l'utilisation du sol – Changements apportés lors de la révision du PLU	171
4. Identification des secteurs de taille et de capacité limitée	211
5. Identification des éléments particuliers aux documents graphiques	223
6. Récapitulatif des surfaces des zones.....	231
VI – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	234
1. Rappel du contexte.....	235
2. L'agriculture à Auneau : repères.....	237
3. Le projet de PLU	242
VI – COMPATIBILITE DU PROJET ALNELOIS AVEC LES LOIS ET RECOMMANDATIONS	248
VII - ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET EN LIMITER LES CONSEQUENCES	254
1. Préambule.....	255
2. Méthodologie utilisée	255
3. Prise en compte de l'environnement.....	256
4. Résumé non technique.....	265
VIII – ETUDE D'INCIDENCES NATURA 2000	275
1. Cadre réglementaire.....	276
2. Présentation simplifiée du projet.....	277
3 - Présentation du site Natura 2000 concerné dans le cadre du PLU	282
4. Analyse des incidences directes du projet de PLU sur le site Natura 2000.....	290
5. Incidences indirectes du projet de PLU sur le site Natura 2000.....	292
6. Conclusion	301
IX – INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	304
ANNEXES	308

INTRODUCTION

L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auneau constitue une démarche spécifique et continue tout au long de l'élaboration jusqu'à l'approbation (évaluation *ex ante*) de ce document d'urbanisme. Elle initie aussi le **cadre du suivi** et de **l'évaluation ultérieure des objectifs fixés au sein du PLU** (évaluation *ex post*).

L'évaluation s'articule autour de préoccupations environnementales et d'exigences fortes dans les justifications des documents de planification. Elle s'approche d'une étude d'impact qui identifie les incidences d'un projet sur l'environnement afin de réduire sinon de compenser les impacts négatifs, à la différence que l'évaluation environnementale se rapporte à un document d'urbanisme d'échelle communale qui planifie et initie de nombreux projets.

De même, l'évaluation comprend l'exposition des motifs pour lesquels le projet de Plan Local a été retenu, au regard des objectifs de protection de l'environnement, du patrimoine paysager et de la gestion des ressources et la prise en compte des risques.

L'évaluation permet de s'insérer comme outil d'aide à la décision, dans la mesure où testant les impacts prévisibles du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement, il permet de les anticiper, plutôt que d'y remédier a posteriori.

L'évaluation environnementale répond à la directive européenne dite «*plans et programmes*» et à sa transposition dans le droit français par ordonnance 2004-489 du 3 juin 2004 et décret 2005-608 du 27 mai 2005. Ainsi, en se plaçant le plus en amont possible, au niveau de la planification et de la programmation, l'objectif de cette directive est d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration des considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption de plans et programmes en vue de promouvoir un développement durable.

L'évaluation environnementale comme le PLU s'inscrit au sein d'une démarche territoriale plus large et se doit être en cohérence avec les documents supra-communaux qui ont permis de fixer des objectifs en accord avec les multiples dynamiques territoriales.

Ainsi l'approche de l'évaluation environnementale d'Auneau, et en cohérence avec les textes de loi, est fondée sur 6 grandes thématiques :

- Biodiversité et milieux naturels,
- Pollutions et qualité des milieux,
- Ressources naturelles,
- Risques,
- Qualité du cadre de vie,
- Patrimoine (naturel, culturel...)

En croisant les objectifs pour un développement durable avec des enjeux environnementaux globaux, tels que la lutte contre la consommation spatiale, le changement climatique ou la consommation des énergies fossiles et en s'attachant, dans le projet spatial ainsi que dans les orientations, à croiser urbanisme et transports, urbanisme et espaces ouverts ou urbanisme et risques, **le PLU gagne ainsi en transversalité.**

La prise en compte de l'Environnement dans le plan local d'urbanisme

L'application de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme suppose déjà une prise en compte de l'Environnement dans l'élaboration du PLU et sa retranscription dans le rapport de présentation, notamment au travers de la manière dont le plan considère sa préservation et sa mise en valeur.

La commune d'Auneau est concernée par le **site Natura 2000 FR2400552 de la vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents**.

Au vue des dispositions introduites par les articles **L.121-10 et R.121-14 du code de l'urbanisme**, en application de la directive européenne relative «à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement» (EIPPE) du 27 juin 2001 et sa transposition en droit français (ordonnance de 2004), il y a lieu d'examiner si le PLU autorise des travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter de façon notable le **site Natura 2000** (article L.414-4 du code de l'environnement). Il doit donc faire l'objet d'une **“évaluation environnementale”**.

Cette démarche d'évaluation environnementale, comprend successivement :

« 1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

2° Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;

3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;

5° L'exposé :

a) Des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ;

b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;

6° La présentation successive des mesures prises pour :

a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;

b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;

c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.

Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.

La description de ces mesures est accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes et de l'exposé de leurs effets attendus à l'égard des impacts du plan, schéma, programme ou document de planification identifiés au 5° ;

7° La présentation des critères, indicateurs et modalités – y compris les échéances – retenus :

a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;

b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;

8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport environnemental et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;

9° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessus. »

Dans le cas des documents d'urbanisme, il est prévu que le rapport sur les incidences environnementales soit intégré au rapport de présentation.

PREAMBULE

LE CONTEXTE JURIDIQUE

1. La procédure d'élaboration du PLU



Si le PLU est soumis à une Evaluation Environnementale, la démarche est intégrée à la procédure d'élaboration du PLU. L'évaluation environnementale doit être considérée comme un accompagnement permettant de traduire les enjeux environnementaux du territoire dans le but de prévenir les effets éventuellement néfastes du projet, voire de réduire ces derniers ou de les compenser. C'est un outil d'aide à la décision tout au long de l'élaboration du PLU et particulièrement lors du choix du projet retenu.

2. LE P.L.U. D'AUNEAU

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.

Le 26 juillet 2006, une première modification et une révision simplifiée ont été approuvées aux fins de classer une vaste zone à vocation industrielle et d'adapter certaines règles d'occupation des sols sur les parties centrales de la commune.

Le 11 juin 2008, une deuxième modification a été approuvée en vue de faire évoluer la constructibilité de la zone 1AUp destinée à l'accueil d'équipements publics et d'ajuster certaines règles des secteurs Urbains.

Une troisième modification approuvée le 21/04/2012 a permis l'ouverture à l'urbanisation des zones de réserves foncières, d'ajuster les nouveaux périmètres SEVESO sur le document graphique, de mettre à jour le document graphique et de refondre le règlement (une meilleure prise en compte de l'environnement).

Par une délibération en date du **25 novembre 2010**, une révision générale a été lancée. L'objectif est de mettre à jour les documents de référence (exemple : les plans d'alignement) et 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.

I – PRESENTATION DU TERRITOIRE, DU CADRE MORPHOLOGIQUE

1. Présentation générale

1.1. Situation géographique

Auneau se situe dans le département de l'Eure-et-Loir, à 25 km à l'est de Chartres, et limitrophe du département des Yvelines soit à 75 km de Paris et 22 km de Rambouillet. Cette proximité de l'Île de France induit une pression démographique et des migrations pendulaires importantes.

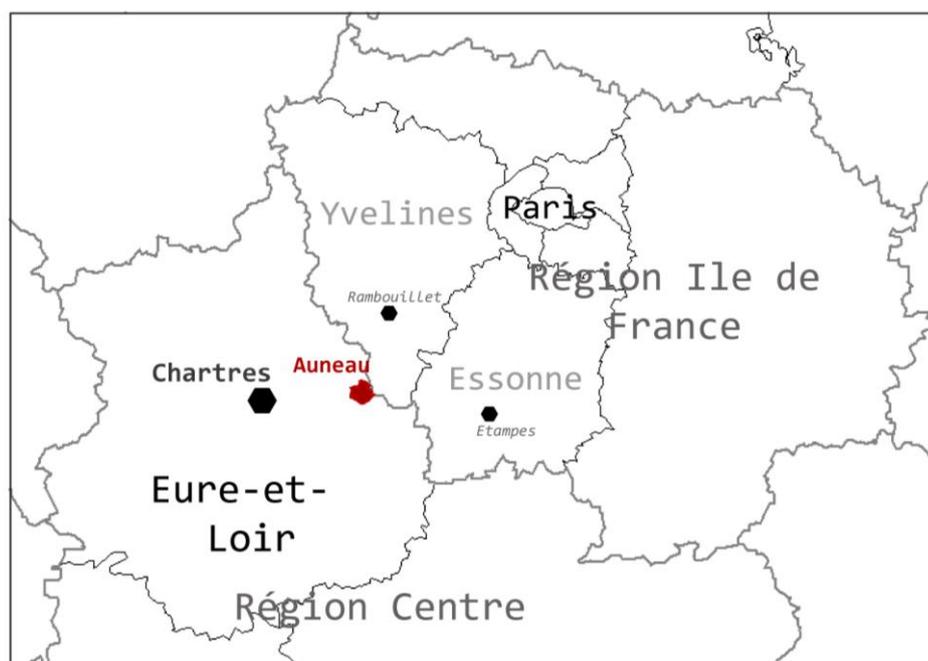
1.2. Contexte territorial

Chef-lieu du canton du même nom, qui regroupe 28 communes, elle fait partie du pays de Beauce, créé le 3 juin 1998.

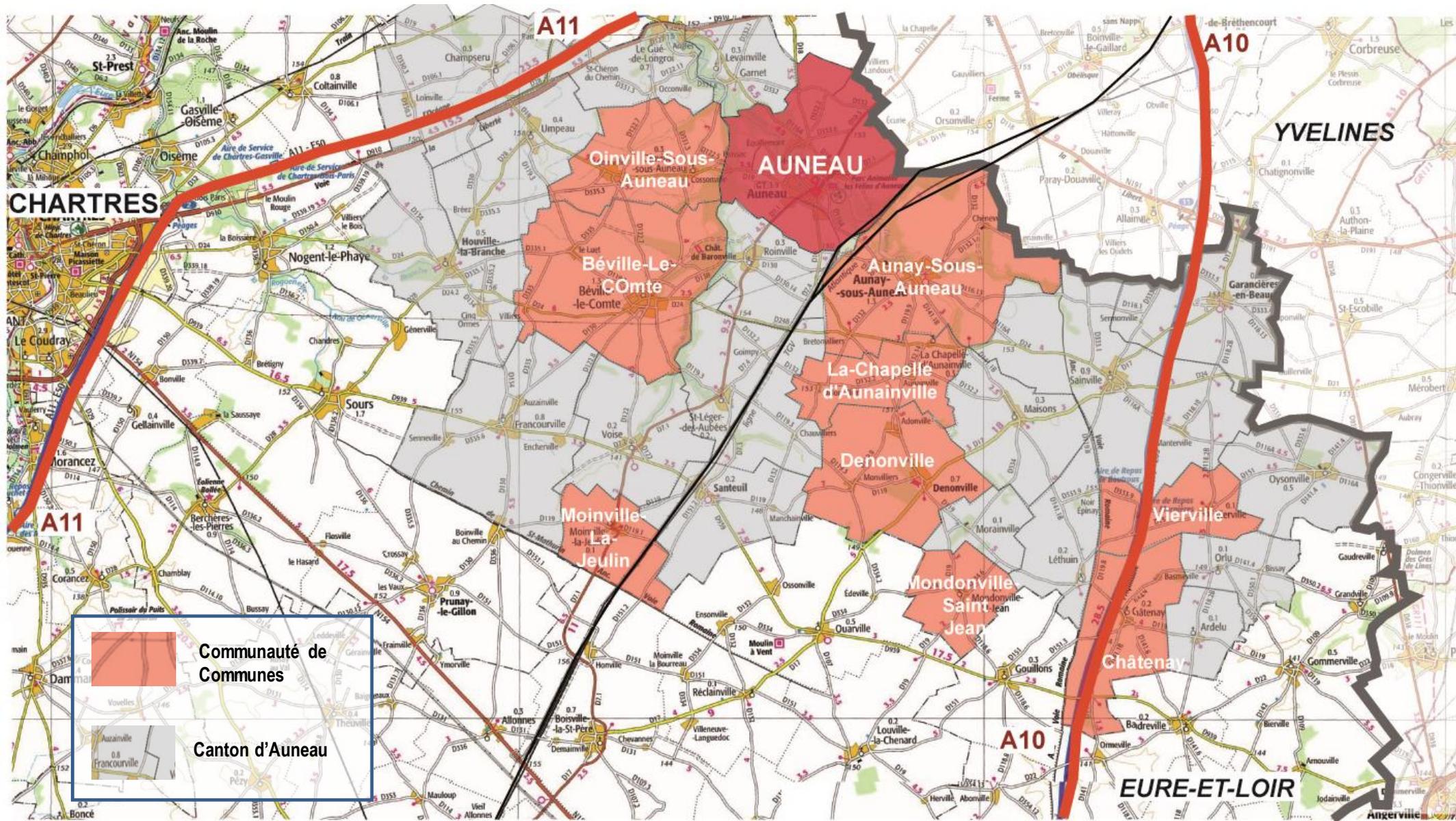
FICHE SIGNALÉTIQUE DE LA COMMUNE D'AUNEAU	
Région	Centre
Département	Eure-et-Loir
Arrondissement	Chartres
Canton	Auneau, chef-lieu de canton
Intercommunalité	Communauté de Communes de Communes de la Beauce Alnéoïse
Superficie	1711 ha
Population 2009	4 094
Densité 2009	240,1 habitants/km ²

Par ailleurs, la commune est membre de la Communauté de Communes de la Beauce Alnéoïse qui regroupe 24 communes depuis l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2012.

La ville d'Auneau possède une très bonne accessibilité favorisée par un réseau routier important. En limite de la région Ile-de-France, elle se voit desservie par de bonnes infrastructures routières et ferroviaires la reliant aux centres urbains environnants que sont Chartres, Rambouillet, Ablis, Etampes et Paris. En effet, bordée au nord par la RD 910 et l'A11 et à l'est par l'A 10, seulement 25 kms séparent Auneau de Chartres, de Rambouillet et de Dourdan. En empruntant l'A10, Auneau se situe à 70 kms de Paris et 80 kms d'Orléans.



Localisation de la commune d'Auneau au sein de son canton



1.3. Un territoire façonné par les vallées de l'Aunay et de la Voise et de la Voise

AUNEAU couvre une superficie de 1705 hectares avec 4007 habitants au dernier recensement de 2009. Son territoire est largement occupé par l'espace agricole.

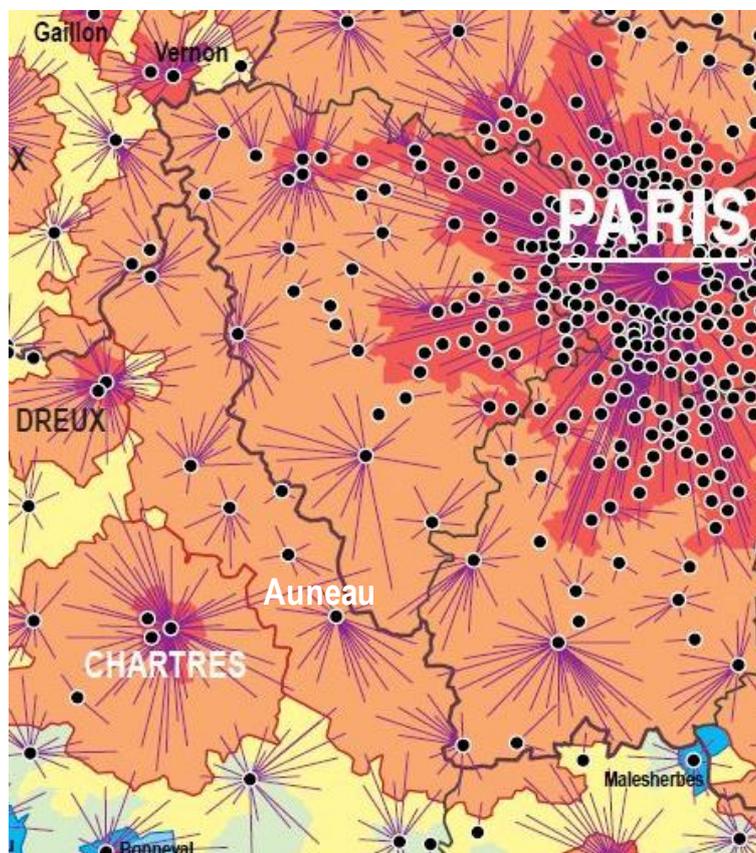
Auneau se situe dans la partie nord-est du plateau agricole de la Beauce. Toutefois, le territoire communal se distingue par son relief identifiable. Les rivières de l'Aunay et de la Voise ponctuent l'uniformité de la région.



Les communes limitrophes d'Auneau sont les suivantes :

- Oinville-sous-Auneau
- Levainville
- Roinville
- Aunay-sous-Auneau
- Orsonville
- Prunay-en-Yvelines
- Saint-Symphorien-le-Château

1.4. Auneau, chef-lieu de canton, une commune polarisante sous l'influence de la région Ile de France



Aires urbaines (définition simplifiée)

Pôles urbains (354 pôles représentant 3 100 communes)
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus.

Couronnes périurbaines (10 808 communes)
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.

Communes multipolarisées (4 122 communes)

Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

• Pôle de services intermédiaires ou commune bien équipée

Pôle de services intermédiaires (commune exerçant par les équipements de sa gamme intermédiaire une attraction sur les habitants d'au moins une autre commune) ou **commune bien équipée** (possédant 9 équipements ou plus parmi les 16 caractérisant cette gamme*). Soit 4 054 communes

• Aire d'influence des pôles de services intermédiaires

Chaque commune est reliée par un trait au pôle de services intermédiaires fréquenté habituellement.

INSEE 2002

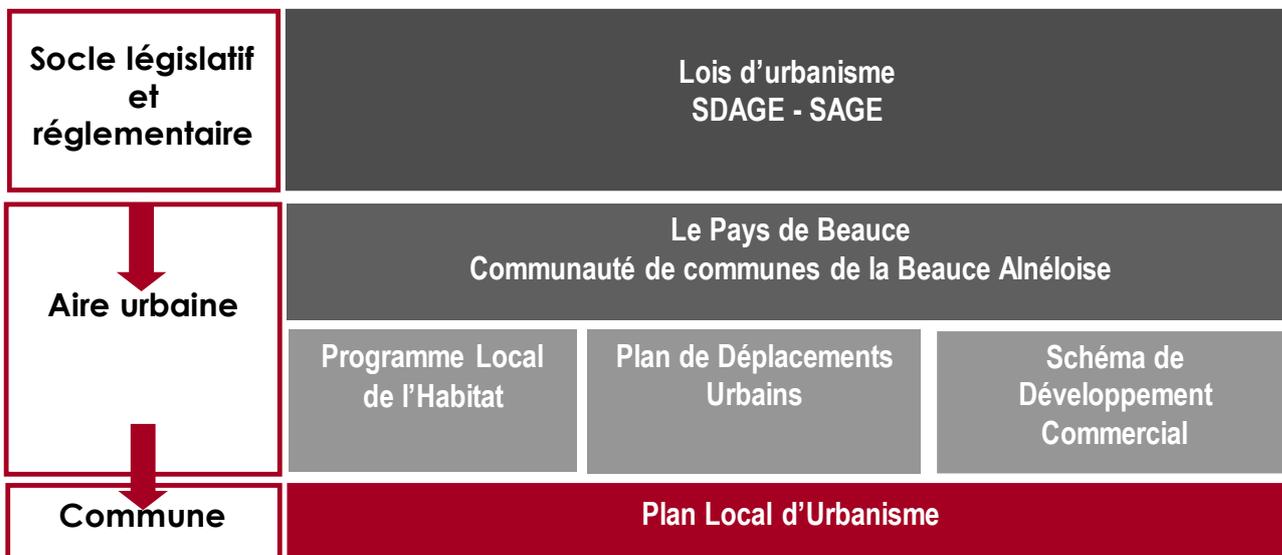
Auneau est un territoire intégré dans l'espace périurbain du pôle d'influence Parisien que l'on appelle « **franges franciliennes** », au sud-ouest de la région d'Ile de France et à moins d'une heure de la capitale française grâce à des voies de communication performantes.

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 a progressé ces dernières années et 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. En 2009, 47,6% des actifs travaillent en région Ile de France, soit près de la moitié des actifs. Ce constat ne cesse de se renforcer au fil des années.

De par sa position géographique, Auneau présente une certaine dualité : ce territoire périurbain situé à proximité immédiate des agglomérations de Chartres et de Paris et soumis à une forte pression foncière présente des caractéristiques rurales. En effet, un vaste plateau agricole au Nord de son territoire, un corridor hydrographique et naturel scinde la commune en deux et participent à une qualité du cadre de vie très recherchée ce qui fait de la commune d'Auneau un territoire particulièrement attractif.

2. Le contexte supra-communal et le cadre réglementaire

Le document de niveau supérieur impose ses orientations à celui de niveau inférieur.



2.1. Le Pays de Beauce

Le territoire d'Auneau est inclus dans l'entité du Pays de Beauce. La charte de Développement du Pays, rédigée en 1998 et actualisée en 2007, portée par le syndicat du Pays de Beauce a défini le projet global de territoire « Agir ensemble pour un développement solidaire du territoire et une attractivité renforcée ».

Cette nouvelle Charte de Développement donne la priorité au développement des services à la population en particulier à destination de la petite enfance et de l'enfance ainsi qu'au développement des services de santé très déficitaires dans une large partie du Pays de Beauce.

La mise en place de ces services nécessite également de conforter le système économique local à l'échelle des quatre bassins de vie et notamment l'artisanat et le commerce de proximité, nécessaires au dynamisme des petites communes.

L'attractivité du territoire du Pays de Beauce passe aussi par la préservation d'un cadre de vie de qualité et par la prise en compte de manière transversale du Développement Durable dans l'ensemble des actions à travers l'élaboration d'un Agenda 21 local.

2.2. La Communauté de Communes de la Beauce Alnéloise

La Communauté de Communes de la Beauce Alnéloise (C.C.B.A.) a été créée en décembre 2003, autour de quatre communes : Aunay-sous-Auneau, Auneau, Béville-le-Comte, Oinville-sous-Auneau.

Elle accueille 24 communes depuis l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2012.

Les compétences obligatoires de la Communauté de Communes de la Beauce Alnéloise

- **Aménagement de l'espace communautaire**
 - Participation à l'élaboration d'un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).
 - Réflexion et élaboration de toute étude d'intérêt général sur la répartition des activités et des hommes.
 - Constitution de réserves foncières à des fins d'aménagements d'intérêt communautaire.
 - Aménagement rural.
- **Action de développement économique**
 - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités d'intérêt communautaire. Sont déclarées d'intérêt communautaire :
 La zone d'activités de l'ancien camp militaire « ETAMA », située sur le territoire des Communes d'Aunay-sous-Auneau et d'Auneau
 Les zones d'activités « sud » et « ZAC du Pays Alnélois », situées sur le territoire de la Commune d'Auneau
 - Mise en place de « maisons de services » (notamment de services liés à l'emploi).
 - Soutien aux initiatives visant à maintenir et à développer le commerce, l'artisanat, les PME, l'industrie ainsi que l'aide au montage des dossiers de financement.

Compétences Optionnelles de la Communauté de Communes de la Beauce Alnéloise

- **Protection et mise en valeur de l'environnement**
 - Collecte et traitement des ordures ménagères. Dans ce cadre, la Communauté de communes se substitue de plein droit aux Communes membres du SICTOM de la région d'Auneau.
 - Recyclage des boues de la station d'épuration. Dans ce cadre, la Communauté de communes se substitue de plein droit aux Communes membres du SIREB de la région d'Auneau.
- **Politique du logement**
 - Elaboration d'un projet d'intérêt général sur l'habitat.
 - Mise en œuvre d'actions en faveur du logement des personnes défavorisées.
- **Création, gestion, entretien et fonctionnement d'équipement de service**
 - Organisation et gestion des transports scolaires. Dans ce cadre, la Communauté de communes se substitue de plein droit aux Communes membres du SIVOS de la région d'Auneau.
 - Mise en œuvre et gestion de programmes d'accueil jeunesse et petite enfance d'intérêt communautaire.
 Sont déclarés d'intérêt communautaire les sites suivants de la commune d'Auneau : l'Espace Jeunes / le centre de loisirs sans hébergement « Les Marronniers » / la crèche/ halte-garderie
 - Aménagement et gestion des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage.
- **Création, gestion, entretien et fonctionnement d'équipement culturels et sportifs**
 - Création, gestion et entretien des équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire. Est d'intérêt communautaire : la création et la gestion d'un complexe sportif et ludique, composé d'équipements comprenant notamment une piscine intercommunale.

Compétences Facultatives : Mise en œuvre d'actions de jumelage

2.3. Auneau est soumise à la règle d'urbanisation limitée selon l'article L 122-2 du code de l'Urbanisme.

L'article L122-2 du code de l'urbanisme met en place un dispositif de limitation de l'urbanisation dans les communes situées à moins de 15 km des agglomérations de plus de 50 000 habitants qui ne sont incluses dans un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable. Cet article stipule que le PLU ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou une zone naturelle.

« Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. ».

La commune d'Auneau entre dans le champ d'application de cette règle étant comprise dans le périmètre des 15 km de Chartres.

2.4. Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage révisé indique la réalisation par la communauté de communes d'une aire d'accueil de 12 places caravane soit 6 emplacements.

La commune a inscrit au sein du plan de zonage une aire d'accueil pour les gens du voyage.

2.5. Le schéma de développement commercial (SDC) en Eure et Loir

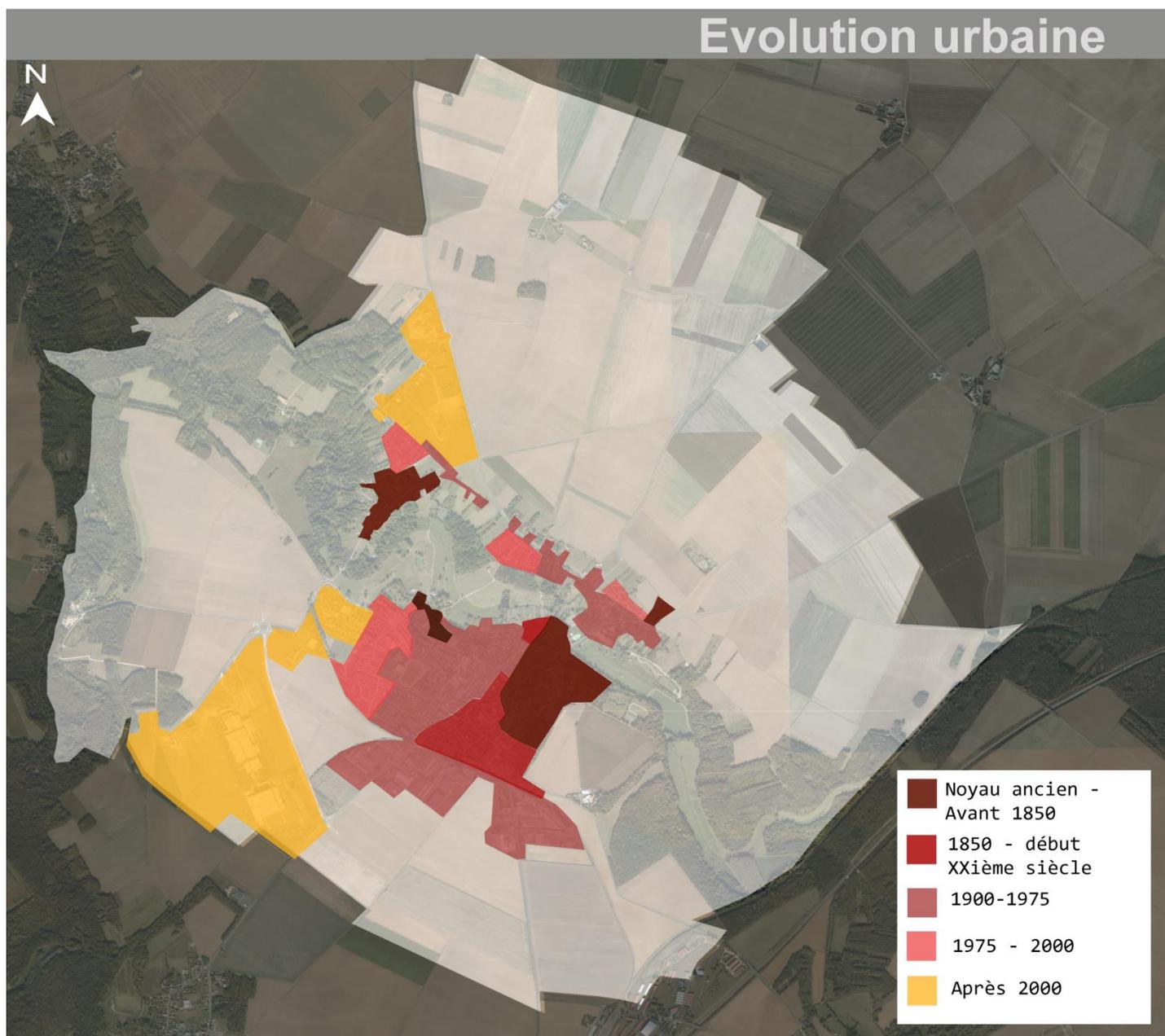
Approuvé le 9/07/04, il a comme finalité de :

- Répartir harmonieusement l'appareil commercial au sein du territoire
- Contenir l'offre de la périphérie dans le cadre d'un développement maîtrisé et renforcer la lisibilité des pôles commerciaux
- Maintenir un maillage commercial de territoire

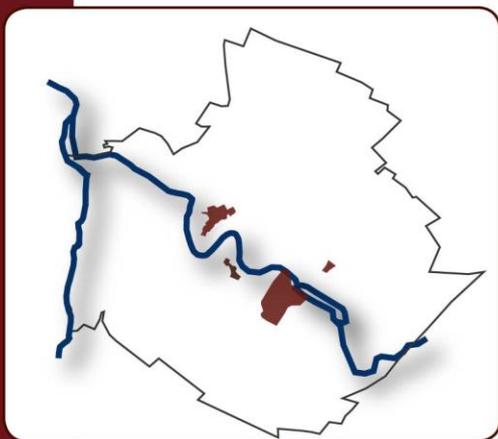
3. Fabrication du territoire et morphologie urbaine

3.1. Analyse de l'évolution urbaine

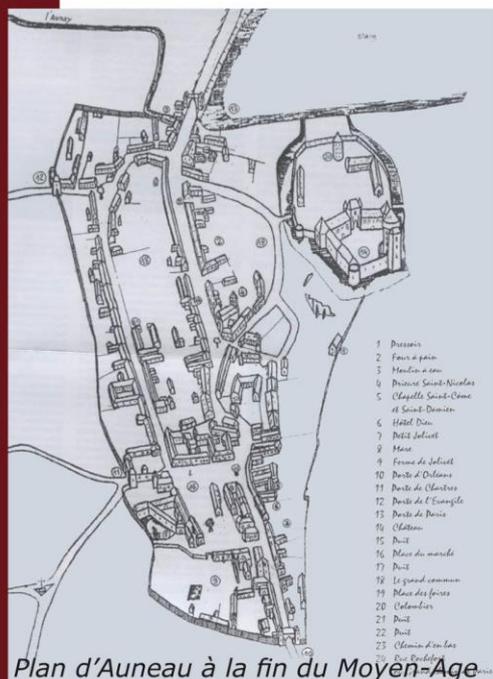
La naissance de la ville d'Auneau date du Moyen-Age, vers 1080. La commune s'est ensuite développée autour de ce centre historique ainsi qu'autour des principaux hameaux : Equillemont et La Chaumière. Les années 1980 sont caractérisées par un développement pavillonnaire de l'urbanisation. Les dernières opérations réalisées depuis les années 2000 concernent principalement le développement économique de la commune.



LE CENTRE ANCIEN



La naissance de la ville sur le site actuel date du Moyen-Age, l'installation a eu lieu vers 1080. L'existence d'Auneau est avant tout stratégique, puisque le Seigneur chargé de s'installer (Hugues de Gallardon) était missionné par les Comtes de Chartres afin de contrer le Pays de Rochefort, alors possession du Roi de France, qui atteignait la vallée de l'Aunay. Hugues de Gallardon fait alors construire le Château sur le promontoire (il ne reste plus que la tour aujourd'hui), ainsi qu'un four, un moulin, un lavoir, et une place de marché, éléments essentiels au développement de la vie sur place.



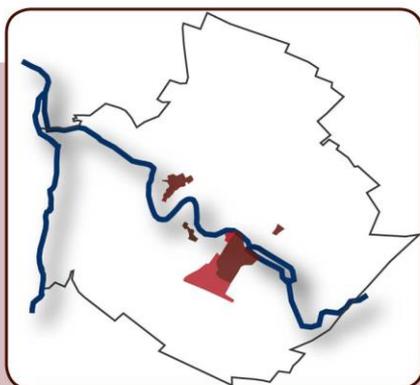
Plan d'Auneau à la fin du Moyen-Age

Au Moyen-Age, Auneau est donc une place forte, ceinturée par une palissade, qui englobe au XIII^{ème} siècle les actuelles rues Marceau et Pasteur, ainsi que la place du Marché.

La commune n'évoluera que très peu jusqu'à la guerre de 1870. Les rares évolutions ont lieu selon un axe Nord-Sud et sont stoppées par l'Aunay et la voie SNCF (vers 1900), qui sont des frontières physiques très marquées.

L'élément fédérateur de la ville demeure la place du Marché, espace public symbolique et véritable lieu stratégique de la ville.

LES EXTENSIONS DE 1900 à 1950



Au XIX^{ème} siècle, un nouveau quartier est constitué autour des actuelles rues Labiche et Carnot. Ce quartier est composé de maisons bourgeoises construites vers 1900, qui sont liées à la prospérité d'Auneau et de son marché. Il s'agit d'une phase importante du développement de la commune, qui allia constructions de logements et d'équipements.

L'urbanisation de la commune se poursuit ensuite le long de l'axe incarné par la rue de Chartres. Le bâti existant dans cette rue est de plus en plus récent à fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville.



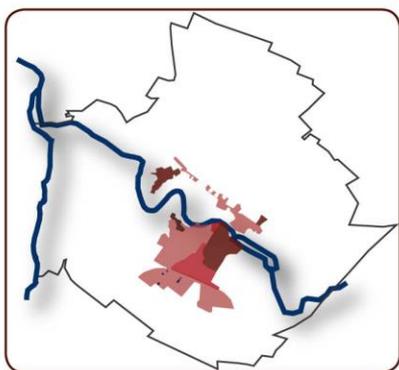
Rue de Chartres

Différents styles architecturaux se côtoient le long de la rue de Chartres ; ainsi, on trouve de grandes maisons bourgeoises comme la Maison de l'Architecte (1907), des maisons de ville, des pavillons ouvriers (1909) en sortie de ville. Les constructions présentes sur le côté nord de la rue sont plus récentes, on recense toujours des maisons individuelles, mais aussi des immeubles collectifs.

Avant la première guerre mondiale, Auneau a nettement dépassé ses limites antérieures, anciennement matérialisées par une palissade. Un nouveau quartier est venu se greffer au centre-bourg, et les fermes qui étaient juste en bordure des limites communales sont désormais rattachées au reste du bâti. Les rares constructions éloignées du bourg et isolées sont des sites d'activités, ou des équipements comme des réserves d'eau.

La vallée de l'Aunay n'a pas encore été appropriée, et les hameaux d'Equillemont et de Saint-Rémy restent en retrait. Equillemont, petit village de vigneron (les dernières vignes ont disparu vers 1975 au profit de la céréaliculture) installé sur le versant est de la vallée de l'Aunay, n'a pas évolué. Le hameau de Saint-Rémy se réduit à quelques fermes au niveau de la place, ainsi qu'à un couvent des Sœurs de Bonsecours, ordre fondé par l'Abbé Cassegrain et installé à Chartres.

L'aspect de la commune restera au statu quo jusqu'à la fin de la seconde guerre mondiale. L'urbanisation est ceinturée par l'Aunay et par la voie ferrée, qui seront franchies plus tardivement.



L'ELARGISSEMENT DU CENTRE-VILLE APRES 1950

L'urbanisation de la commune reprend dans les années 1950. Les terrains construits entre 1950 et 1970 sont compris entre la rue de Chartres et le stade. La concentration du centre-ville se déporte au fur et à mesure vers l'Ouest de la commune. L'ensemble des extensions réalisées sont connectées au centre-ville uniquement par des voies de circulation ; il n'existe pas d'espaces de respiration pouvant fédérer les différents quartiers. De plus, elles s'organisent de façon éparse sur le territoire, ne suivant pas la continuité bâtie du centre-ville.



Rue du Maréchal Leclerc

La ville d'Auneau doit faire face à une demande importante en logements, dont le manque devient critique. Les lotissements sont réalisés rue du Maréchal Leclerc (1954), et l'ensemble de cette zone sera urbanisée en une dizaine d'années. En effet, le groupe scolaire Jules Ferry est créé en 1964, et le lotissement Saint-Rémy sera construit entre 1966 et 1968.



Les Acacias

Conjointement à la construction de lotissements situés entre les rues Jules Ferry et Jean Jaurès, un autre est créé entre la rue Aristide Briand et la voie ferrée. Celui-ci s'est matérialisé par la construction de 24 logements HLM en 1963, il s'agit de la cité des Acacias, rue de Verdun

La ville d'Auneau permet aussi le développement des activités sur le territoire communal en construisant une zone industrielle en 1962 au sud des voies ferrées. Cet essor n'a pas pu être permis avant par manque de place pour les industries. La réalisation d'un espace économique était fortement sollicité par la population communale. La première barrière de la ville (les voies ferrées) est franchie.

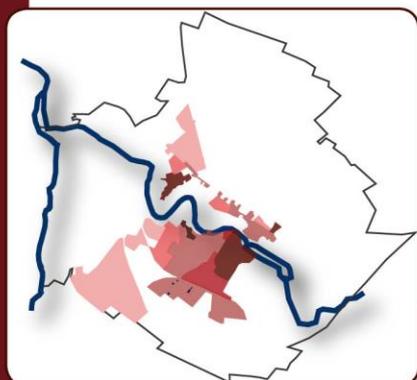
A partir des années 1970, l'urbanisation, de type pavillonnaire, dépasse le stade, mais franchit également la deuxième barrière : l'Aunay. L'urbanisation devient continue entre le centre-ville et les anciens hameaux. Ainsi, en marge de la route de Gallardon, deux lotissements ont été construits récemment, sur le versant est de la vallée de l'Aunay, entre La Folie et Equillemont.



Equillemont

Les différents lotissements construits à cette époque comprennent des zones pavillonnaires, et des zones de logements collectifs. L'objectif est toujours de répondre à la demande importante en logements sur la commune. Des équipements ont également été installés (une école, un gymnase, un centre commercial), mais la majorité d'entre eux sont localisés au centre-ville.

En 1975, 50 logements HLM sont réalisés rue de l'Abbé Cassegrain, ainsi que des maisons individuelles. En 1977, les constructions dans cette rue se poursuivent (44 logements HLM de plus), et atteignent la rue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord (14 logements).



LES EXTENSIONS RECENTES

Après les années 1980, quelques autres opérations sont lancées sur l'ensemble du territoire ; il s'agit de programmes de constructions sur des terrains libres (extension de la zone industrielle sud, Clos Saint-Rémy, lotissement des Floralies, lotissement des Frémonts à Equillemont, zone d'activités Nord, ...), ou de réhabilitation du bâti ancien dans le centre-ville (réhabilitation des ateliers Gougis, rue Carnot, rue de Chartres, ...).



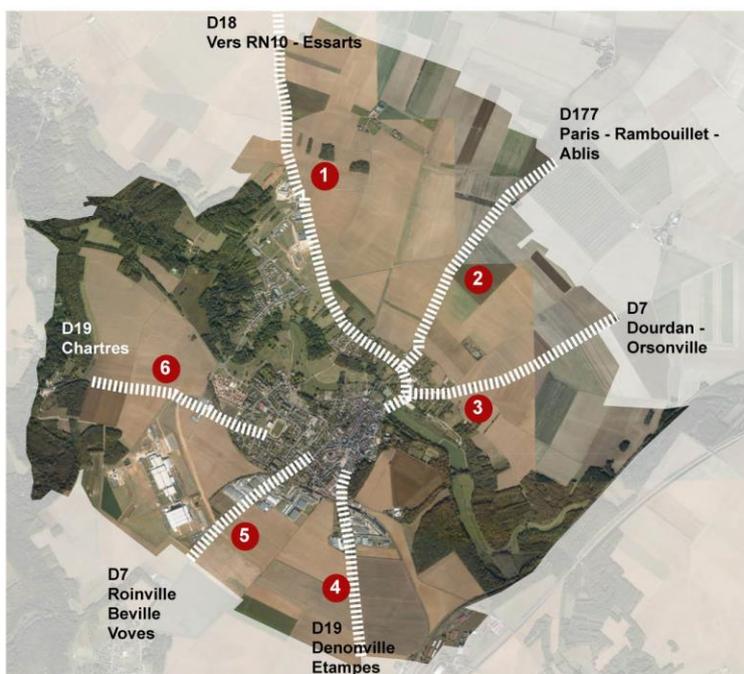
**Le Clos Saint-Rémy
(1981)**

L'urbanisation atteint alors des zones jusqu'alors reculées et relativement épargnées, notamment dans la vallée de l'Aunay. Aujourd'hui, la situation de l'offre de logements est toujours délicate à Auneau, la rareté fait de plus flamber les prix du foncier, qui par conséquent sont peu adaptés à des personnes à faibles revenus, ou aux jeunes. Il y a un manque certain en primo-accession, qui permettrait de sédentariser cette dernière catégorie de population.



**Dernière opération de
lotissement à l'Ouest**

D ES ENTREES DE VILLE DISPARATES



1 Entrée de ville Nord, par la RD18



L'entrée de ville par la RD18 est mise en scène par la zone d'activités intercommunale et ses bâtiments imposants. On observe une bonne intégration du bâtiment au site qui épousé le léger relief. On traverse ensuite des zones d'habitats parsemées au sein d'un paysage au caractère boisé.

L'urbanisme pavillonnaire très aéré s'est constitué de façon linéaire le long des voies sans réelle cohérence.



2 Entrée de ville Nord-Ouest, par la RD 7



Cette entrée de ville, depuis la route d'Ablis, est mise en scène par une vue intéressante sur le clocher de l'église et sur l'ensemble du plateau Sud.

LE POURTOUR URBAIN

Dans une approche globale, on constate un pourtour urbain plutôt disparate dont le contact avec son environnement proche.

Au Nord, les constructions se sont installées dans un écrin de verdure. L'impact des constructions est ainsi fortement réduit. Cette trame bocagère existante devra être préservée.



En revanche les limites urbaines Sud sont moins heureuses avec la plaine agricole. Par l'absence d'obstacle visuel, la frange urbaine est visible depuis des points de la commune très distants.

Les zones d'activités qui s'étirent vers le Sud du territoire mais également au Nord entretiennent un rapport délicat avec leur environnement proche agricole marquant très fortement l'uniformité de la plaine de la Beauce. Une réflexion sur l'insertion des zones d'activités pourra être menée afin de limiter les impacts visuels.

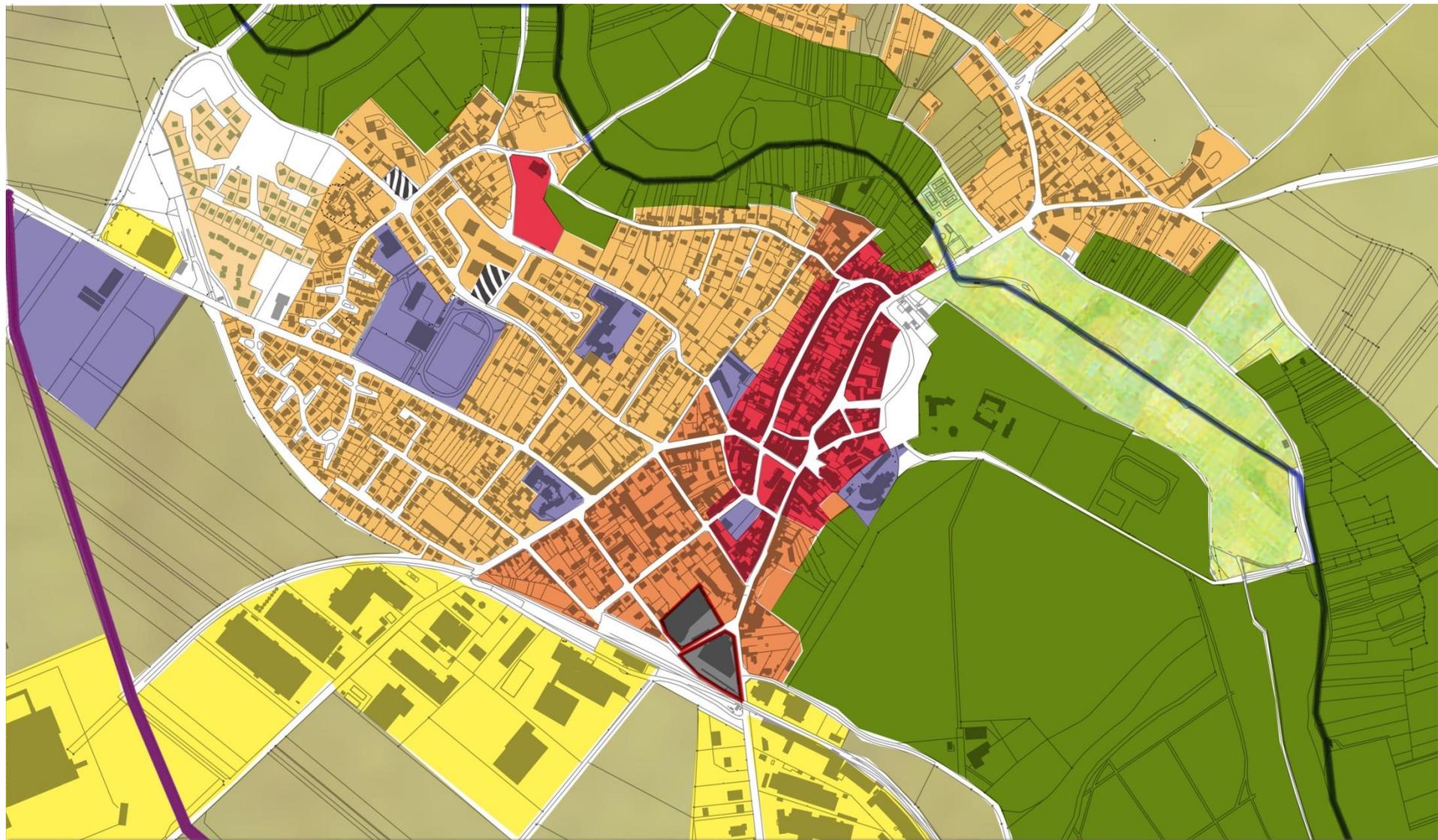


Les zones d'habitat nord sont intégrées dans un environnement boisé qui permet une bonne intégration avec l'environnement immédiat

A l'Ouest, la zone d'artisanat accueillant l'usine Andros est largement visible depuis les hauteurs du plateau Nord

Au Sud, on observe un impact fort des constructions et des zones d'activités

3.3. Morphologie urbaine et architecturale



MORPHOLOGIE URBAINE

AUNEAU

- | | | | | | |
|--|--|--|---|---|---|
|  Espaces naturels |  Centre ancien |  2ème extensions |  Agriculture |  Zones d'activités |  Zones à requalifier |
|  Zone de loisirs |  1ères extensions |  Dernières extensions |  Equipements | |  Espaces vacants |

LE CENTRE ANCIEN



Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions à l'alignement de la voie,
- implantées majoritairement sur les deux limites séparatives,
- d'une hauteur générale : RDC + 1 étage + combles aménageables)



Le centre bourg ancien est caractérisé par un bâti ancien dense et mitoyen, les architectures sont souvent traditionnelles avec des matériaux du pays; les éléments patrimoniaux se retrouvent au sein de cette entité (église, château...)

Les maisons traditionnelles sont réparties sur la globalité du territoire communal. Les caractères typiques y sont récurrents.

L'espace occupé par le bourg ancien d'Auneau présente la rotule constitutive de l'entité urbaine. Le centre bourg concentre la majorité des équipements, services et commerces de la commune.

Véritable lieu de vie communale, il s'organise autour de plusieurs places : place du château, place de la mairie et place devant l'espace Dagron.



UNE VACANCE IMPORTANTE QUI MARQUE LE PAYSAGE URBAIN



La vacance du centre ancien marque très fortement le paysage urbain. Les volets fermés, les façades dégradées ne participent pas à une bonne image communale.

Exemples de maisons vacantes rue de la Résistance.

Différents outils devront être mis en place afin de lutter contre cette vacance.

LE CENTRE ANCIEN



UN PATRIMOINE INDUSTRIEL A REHABILITER

Auneau est doté d'un patrimoine industriel vacant et principalement au sud du centre ville.

Des projets de réhabilitation et de réorganisation de l'entrée de ville sont actuellement en cours.



Friche industrielle actuelle - entrée de ville sud d'Auneau

Un projet de réhabilitation de l'ensemble est en cours de réflexion.



LE CENTRE-VILLE D'AUNEAU

LES EXTENSION URBAINES : le plateau Sud, continuité directe du bourg



Les récentes extensions aux formes régulières et répétées, sont implantées souvent en milieu de parcelle. Les caractères architecturaux sont peu en lien avec celles connues dans la région et restent très homogènes.

Les extensions des bourgs sont de type pavillonnaire/linéaire. Composé de constructions relativement récentes (XX/XXIème siècles), ce développement a étiré le profil urbain du bourg. Elles sont marquées par l'apparition du modèle pavillonnaire : une maison construite avec des matériaux manufacturés, reprenant plusieurs typologies architecturales régionales, et implantée en milieu de parcelle avec une voirie souvent sans issue.

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes très diversifiées avec une certaine mixité urbaine et sociale :

- des constructions pavillonnaires majoritaires, en milieu de parcelle, rez-de chaussée + combles aménageables
- des logements collectifs R+4 maximum. Les abords ont une ambiance minérale prédominante.



Habitat individuel : des clôtures disparates



Logements collectifs de type R+4 et R+3



L'ouest du bourg présente une diversité de logements : des logements de ville en mitoyenneté, des logements collectifs, des maisons individuelles. Différentes époques se succèdent sans réel lien inter-quartier. Les voies en impasse ne favorisent pas les échanges inter-quartiers.

LES EXTENSION URBAINES : le plateau Nord



Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions pavillonnaires,
- implantées majoritairement en milieu de parcelle
- d'une hauteur générale RDC+ combles aménageables
- des voies desservant uniquement le secteur

Les extensions sous forme de maisons individuelles semblent déconnectées de la trame bâtie du bourg. Elle possède la plupart du temps un jardin. L'urbanisation s'est égrainée le long des voies sans réelle cohérence d'ensemble.



TYPLOGIE URBAINE

Commune de **AUNEAU** (28)

LES ZONES D'ACTIVITES

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 coeur 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.

On observe un rapport brutal entre les zones d'activités au sud et le plateau agricole. Les activités sont venues s'installer au gré des opportunités foncières sans réel projet d'ensemble.

Ainsi, une attention particulière devra être portée sur l'intégration paysagère des zones d'activités existantes et futures. Afin de préserver l'identité communale et de ne pas altérer l'image de la commune, il est nécessaire d'organiser et de repenser les futures zones d'activités en intégrant des principes de développement durable :

- une gestion économe du foncier
- une meilleure insertion des parcs dans leur environnement urbain et naturel
- une gestion économe de l'énergie et des ressources naturelles, notamment en eau.



Vues aériennes des zones d'activités au Sud de la commune d'Auneau



LES ACTIVITES ECONOMIQUES SUD

Commune de AUNEAU (28)



La friche militaire, un impact paysager fort



Au Sud de la commune, limitrophe avec la commune d'Aunay sous-Auneau, la friche militaire dénature fortement le paysage environnant. Elle est composée de nombreux hangars abandonnés depuis quelques années. Aucun projet d'ensemble n'est encouru. Une réelle réflexion devra être menée au sein du PLU afin de requalifier l'ensemble dans un projet cohérent d'intégration avec son environnement immédiat.



La zone d'activités intercommunale Nord, une relative bonne insertion dans le paysage



L'opération bénéficie d'une bonne intégration paysagère grâce à des aménagements paysagers et une prise en compte de la topographie dans l'organisation de la zone.



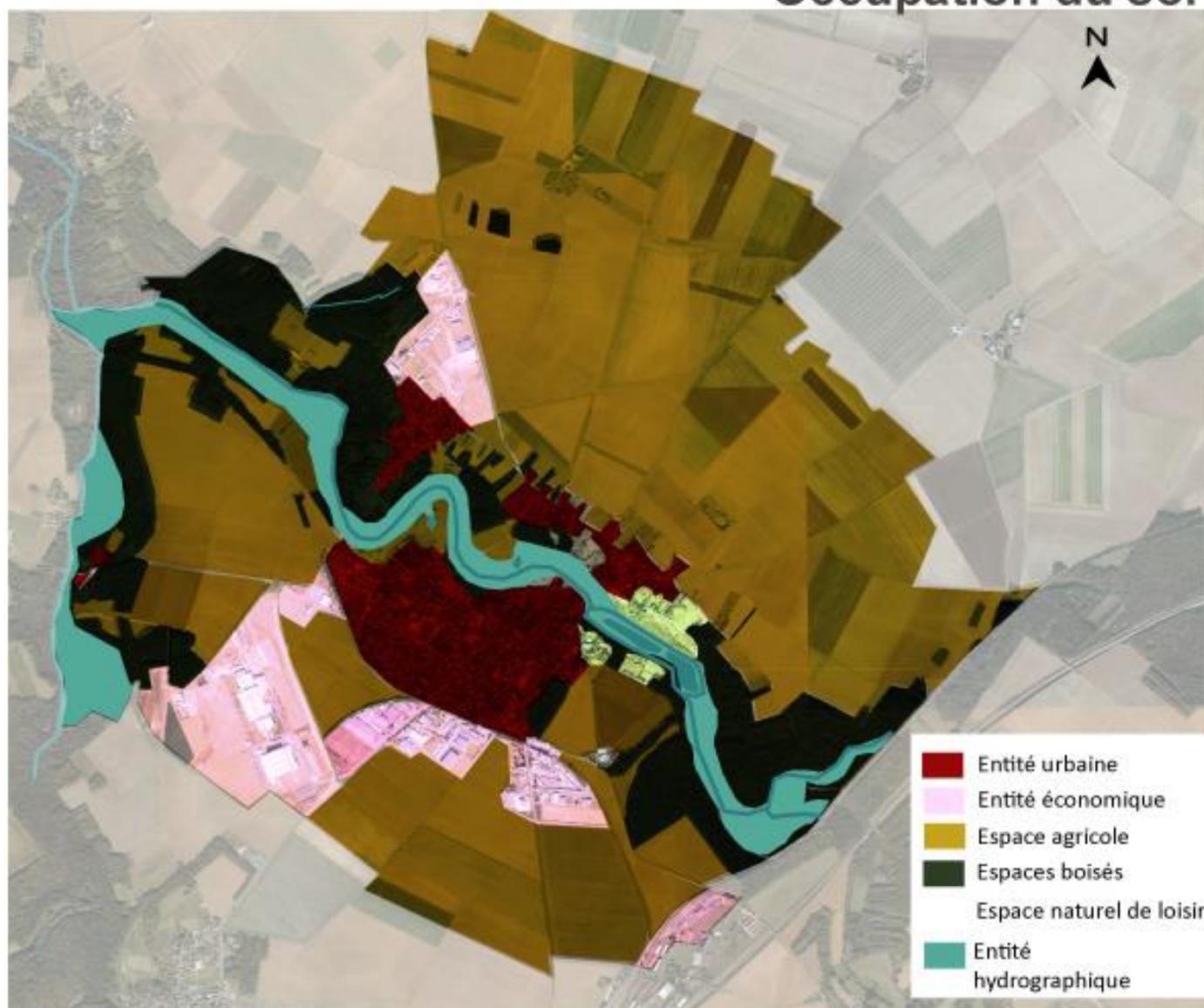
4. Occupation du sol et perceptions paysagères

La commune est inscrite dans l'entité paysagère de la Beauce avec son paysage épuré à l'horizon infini, la houle de cultures et des ciels maritimes sur lesquels se découpe la moindre verticale. Les bosquets, clochers mais aussi lignes électriques, château d'eau viennent ponctuer le territoire. Paysage vaste mais tout en nuances et subtilités qui n'en est que plus fragile (extrait du guide « les paysages d'Eure et Loir » édité par le CAUE 28).

Les entités paysagères de la commune d'Auneau peuvent être distinguées comme suit :

- Les deux vallées boisées
- Le plateau agricole beauceron
- Les espaces construits à vocation économiques
- Les espaces construits à vocation d'habitat et de service

Occupation du sol



Ce découpage spatial comprend un ensemble paysager de même nature, de même ambiance, il peut être redéfini en unités paysagères plus proches des multiples composantes paysagères (ruisseaux, parcelles agricoles, différents types de boisements). Sur le territoire de la commune d'Auneau, différentes entités structurent le paysage, toutes étant imbriquées les unes aux autres.

En effet, le territoire d'Auneau a été façonné par la traversée de l'Aunay qui a donné naissance à une vallée encaissée. Le centre s'est développé au sud de l'Aunay puis l'urbanisation a investi peu à peu les deux rives de cette vallée.

La coulée verte formée par la vallée a été préservée de toute urbanisation du fait de son caractère inondable. Cet élément structurant amène à la commune un sentiment de bien-être et une qualité du cadre de vie très appréciable. A deux pas du centre-ville un large espace de loisirs est offert aux habitants.

Le plateau agricole, représentatif de la Beauce, offre des perspectives lointaines. Le plateau Sud a été peu à peu dédié à une vocation économique. Des espaces interstitiels agricoles subsistent encore à la limite des activités industrielles.

Le plateau agricole Nord a été préservé dans sa quasi-totalité même si l'urbanisation linéaire parallèle à la vallée de l'Aunay se développe de plus en plus.

Dans le cas d'Auneau, les entités paysagères sont plus ou moins nettement définies. La topographie et les éléments structurants forts comme l'Aunay et la Voise et les coteaux permettent de cerner clairement les entités.

Les ambiances de chacune d'entre elles sont souvent tranchées, mais leur transition se fait de façon harmonieuse.

En revanche, les entités urbaines comme l'entité d'Auneau, possèdent des limites plus floues par leurs transitions qui se font rarement de façon tranchée. Elles restent difficiles à cerner et en constante évolution. L'étalement urbain et la croissance de l'urbanisation, clairement identifiables, et mis en exergue par des cônes de vues dégagés, brouillent parfois la lecture de ces entités.

II – ANALYSE SOCIO- DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

Données démographiques

1. La population

L'analyse démographique d'Auneau est essentiellement fondée sur les recensements de 1975, 1982, 1990, 1999 et 2009 (sources fournies par l'INSEE).

Certaines informations peuvent apparaître incohérentes ; les variations sont dues à l'utilisation de documents disponibles dont la précision est variable. Une distinction doit en particulier être faite entre les sources exhaustives ou les sondages, les données issues des cahiers de recensement, ou celles venant des CD-Rom « Communes Profils ».

1.1 Une augmentation constante de la population depuis 1990

	Population sans double compte	Population résidente
1975	2791	2744
1975-1982	+392 + 14,05%	+403 +14,69%
1982	3183	3147
1982-1990	-85 -2,67%	-90 -2,86%
1990	3098	3057
1990-1999	+785 +25,34%	+726 +23,75%
1999	3883	3783
1999/2009	+211 +5,43%	+287 +7,5%
2009	4094	4070

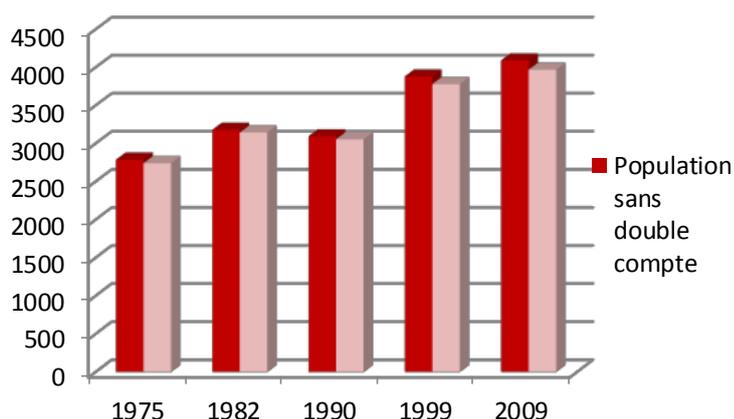
La commune d'Auneau a connu de nombreuses fluctuations de l'évolution de sa population.

En effet, la commune a connu une nette augmentation de sa population entre 1975-1982 (+14,05%) puis a subi une baisse de l'ordre de 2,67% entre 1982 et 1990.

Depuis 1990, la population ne cesse d'augmenter. On note un sursaut démographique sur la période 1990-1999 avec une augmentation significative de la population de l'ordre de 25,34% soit près de 785 habitants.

Depuis 1999, l'augmentation a été beaucoup plus faible : +5,43%, soit 211 habitants supplémentaires.

Evolution de la population entre 1975 et 2009
(Source : RGP 1999 et 2009)



En 2009, la commune d'Auneau compte 4094 habitants (population sans double compte).

*** Rappel : les définitions INSEE de population :**

La population sans double compte correspond à la population totale, sans :

- les militaires et les élèves internes vivant dans un établissement de la commune, ayant leur résidence personnelle dans une autre commune,
- les personnes sans domicile fixe rattachées administrativement à la commune, mais recensées dans une autre commune,
- les personnes vivant dans une collectivité d'une autre commune, et ayant déclaré avoir leur résidence personnelle dans la commune,
- les étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur, logés hors internats et collectivités, recensés dans une autre commune et ayant déclaré avoir une autre résidence personnelle dans la commune.

La population résidente : population des résidences principales (ou encore celle des ménages).

Un solde naturel constant, un solde migratoire fluctuant expliquant l'évolution démographique en dents de scie

	Pop. sans double compte	Tx de variation annuel (T.V.A.)	Solde naturel (S.N.)	T.V.A. dû au S.N.	Solde migratoire (S.M.)	T.V.A. dû au S.M.
1975	2791					
1975/1982	+392	+1,89%	+186	+0.9 %	+206	+ 1 %
1982	3183					
1982/1990	-85	-0,34%	+150	+ 0.6 %	-235	- 0,9 %
1990	3098					
1990/1999	+782	+2,53%	+236	+ 0.8 %	+546	+ 1,8 %
1999	3880					
1999/2009	+211	+0,5%	+246	+ 0.7 %	-35	- 0.1 %
2009	4094					

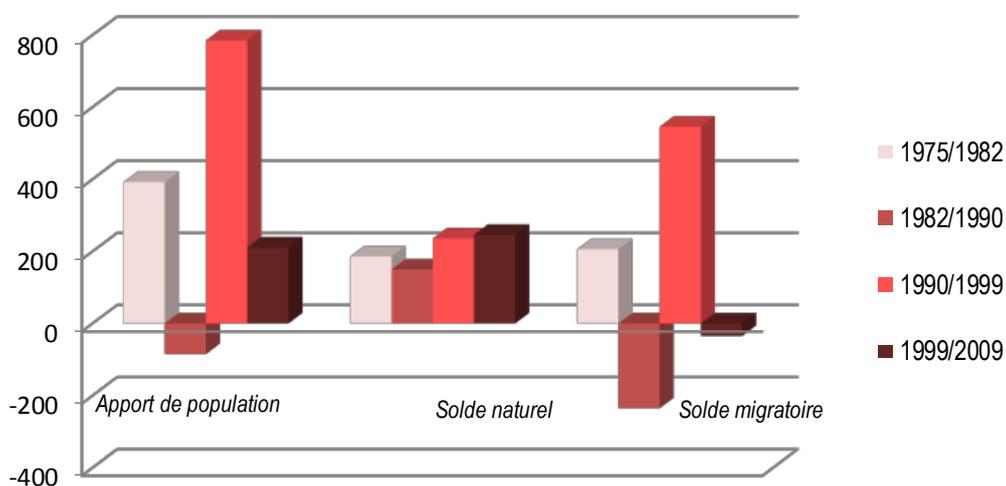
Sur l'ensemble des périodes intercensitaires, le solde naturel reste positif et relativement constant, oscillant entre +0,6% et +0,9%. A contrario, le solde migratoire observe d'importantes fluctuations et explique les rythmes de l'évolution de la population durant les périodes intercensitaires de 1975 à 2009.

Entre 1999 et 2009, seul le solde naturel induit une augmentation de population et vient ainsi compenser un solde migratoire négatif.

L'évolution démographique en dents de scie d'Auneau s'explique uniquement par la variation du solde migratoire, l'apport ou la perte de population.

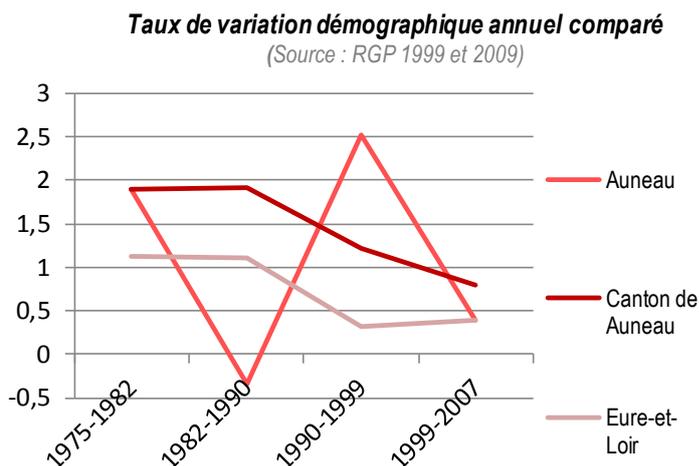
Evolution de la l'apport de population et des soldes naturel et migratoire entre de 1975 à 2009

(Source : RGP 1999 et 2009)



Une évolution communale à l'image du contexte territorial local

	1999-2009		
	Taux de variation annuel dû au solde naturel	Taux de variation annuel dû au solde migratoire	Taux de variation annuel global
Auneau	0,70%	-0,10%	+0,50%
Canton d'Auneau	0,80%	0%	+0,80%
Eure-et-Loir	0,40%	0%	+0,40%



La comparaison suivante permet de mieux apprécier la nature et les caractéristiques démographiques de la commune. On observe à l'échelle du département et du canton une croissance démographique qui s'affaiblit depuis 1982 jusqu'en 2009 contrairement à la commune qui n'observe ce phénomène que sur la période 1999-2009.

Par ailleurs, entre 1999 et 2009, les taux de variations annuels dus aux soldes naturel et migratoire sont sensiblement équivalents sur les trois échelles territoriales. Seul le solde naturel reste positif et compense un solde migratoire nul voir négatif pour la commune d'Auneau et permet ainsi une augmentation de population à l'échelle départementale, du canton et de la commune.

La baisse de la croissance observée sur la commune d'Auneau entre les deux périodes intercensitaires de 1990-1999 et 1999-2009 peut s'expliquer par la faiblesse du foncier disponible sur la commune depuis 1999 du fait de complications liées à la qualité de l'eau et aux problèmes liés à l'assainissement. Un foncier peu mobilisable a induit une limitation de la croissance communale malgré de nombreuses demandes.

1.2 Une population communale vieillissante entre 1999 et 2009

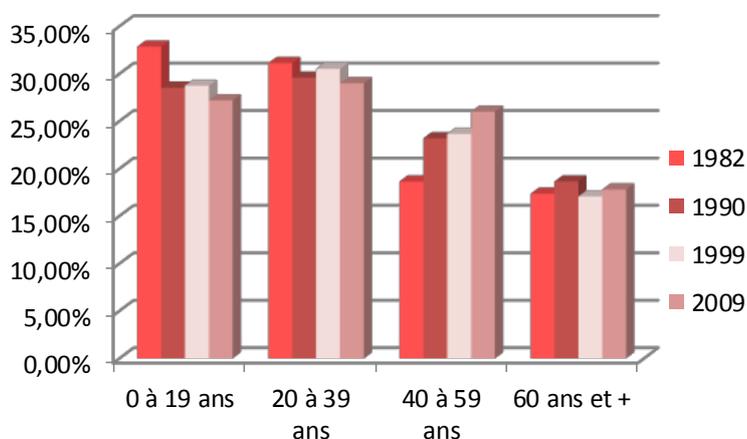
D'une manière générale, on constate un vieillissement de la population enclenché depuis 1982. On assiste à une baisse progressive des 0-19 ans et des 20-39 ans au profit de la tranche d'âge des 40-59 ans.

La période 1990-1999 a permis de légèrement inverser le phénomène de vieillissement par une hausse des 0-39 ans.

Mais la période suivante, 1999-2009, a réenclenché le phénomène de vieillissement.

Evolution de structure par âge de la population d'Auneau

(Source : RGP 1999 et 2009)



Un indice de jeunesse fluctuant mais en diminution entre 1999 et 2009

	INDICE DE JEUNESSE COMPARE*			
	1982	1990	1999	2009
Auneau	1,89	1,53	1,68	1,45
Canton d'Auneau	1,58	1,72	1,79	1,83
Département de l'Eure-et-Loir	1,38	1,53	1,28	1,21
France	nc	1,3	1,15	1,16

L'indice de jeunesse permet d'appuyer ce constat et cette évolution. En effet, l'indice communal a subi une baisse entre 1999 et 2009, passant de 1,68 à 1,53 mais reste toujours supérieur à celui du département et de la France.

Par contre, le canton d'Auneau ne cesse de rajeunir sa population depuis 1982. La proximité de Chartres et de la région parisienne attire les jeunes ménages par un prix du foncier plus

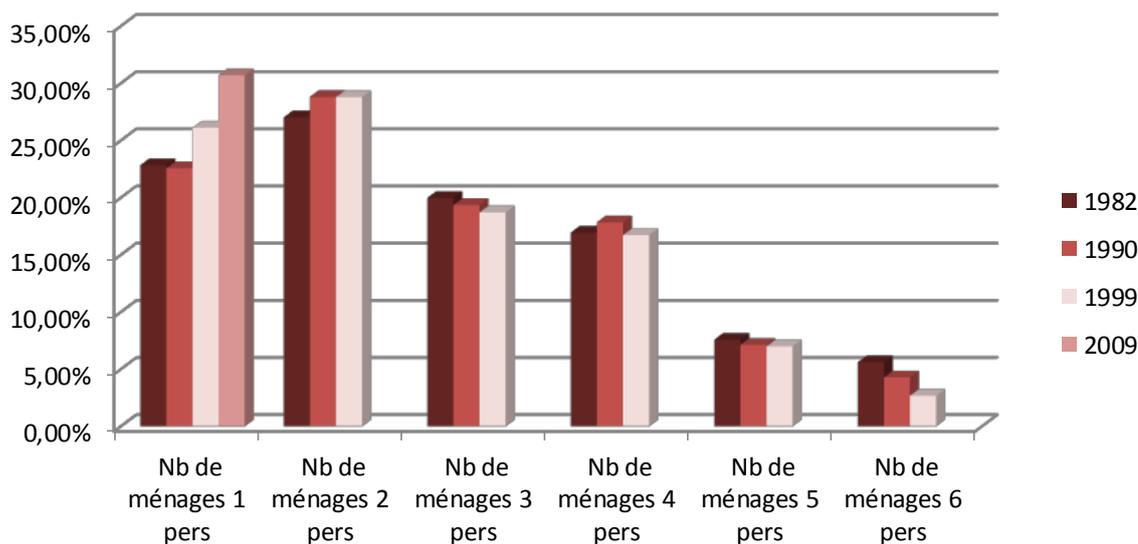
abordable.

* *indice de jeunesse : part des – de 20 ans / part des + de 60 ans*

1.3 Evolution et tailles des ménages : des ménages de plus en plus réduits

Entre 1982 et 2009, le nombre des ménages a continuellement augmenté, atteignant 1696 ménages en 2009.

Evolution de la typologie des ménages de 1990 à 2009 (Source : RGP 1999 et 2009)



Les ménages d'une personne ont augmenté de façon constante depuis 1990 passant de 22,57 % à 30,7 % en 2009. Les ménages de deux personnes après avoir connu une hausse entre 1982 et 1990 ont tendance à se stabiliser.

Les ménages de trois personnes et plus diminuent progressivement entre 1982 et 2009.

Cette situation résulte d'un éclatement des structures familiales traditionnelles (divorces, séparations...), du vieillissement de la population, de l'augmentation du nombre de célibataires... Cette tendance s'observe aussi au niveau national. La commune d'Auneau connaît un phénomène de décohabitation.

1.4 Migrations intercommunales : une fixité relative de la population d'Auneau

La fixité de la population s'évalue en mesurant le nombre d'habitants restés dans la même commune et dans le même logement entre deux recensements.

Elle traduit :

- le degré d'attachement des habitants à leur ville et à leur logement ;
- l'adéquation du parc de logements avec les besoins des habitants qui évoluent notamment en fonction :
- du nombre de logements sur le marché ;
- de la fluctuation des prix de vente et de location ;
- des types de logements disponibles, adaptés ou non à la transformation des familles (jeunes quittant le foyer familial, naissances...).

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages
Ensemble	1 695	100,0	4 028
Depuis moins de 2 ans	272	16,0	537
De 2 à 4 ans	395	23,3	996
De 5 à 9 ans	296	17,5	844
10 ans ou plus	732	43,2	1 650

En 2009, 43,2% de la population de 1999 habitaient déjà la commune.

La moyenne d'ancienneté d'emménagement des ménages d'Auneau est de l'ordre de 13 ans en 2009.

Ces chiffres soulignent une stabilité de la population sur une longue période. Deux facteurs contribuent à cette stabilité : de plus en plus de propriétaires et le vieillissement de la population. Cette stabilité est à relativiser comparativement avec les chiffres observés à l'échelle du département. En effet, le turn-over de la population est beaucoup plus important sur la commune d'Auneau avec 31% de la population de 2002, soit près d'1/3 qui n'habitait pas le territoire. La pression démographique des territoires urbains limitrophes se fait ressentir.

Synthèse partie démographique

- Auneau connaît une augmentation constante de sa population depuis 1990 pour atteindre 4094 habitants en 2009. Après le sursaut démographique constaté entre 1990-1999 (+782 habitants), l'augmentation de la population a été plus modeste entre 1999-2009 (+211 habitants supplémentaires).
- Avec une grande stabilité du solde naturel sur l'ensemble des périodes intercensitaires, c'est uniquement le solde migratoire qui explique la fluctuation de la population. Entre 1999-2009, il est négatif et compensé par le solde naturel ce qui permet une augmentation de la population.
- L'indice de jeunesse souligne un vieillissement de la population.
- Comme de nombreux territoires, la commune d'Auneau connaît une forte augmentation du nombre de ménages d'une ou deux personnes, une baisse sensible des ménages de 3 personnes et plus
- On note une stabilité importante des habitants d'Auneau avec une moyenne d'ancienneté d'emménagement des ménages de l'ordre de 13 ans, même si cette stabilité est plus faible que celle observée à l'échelle du canton et du département.

2. Les logements

2.1 Le parc immobilier

	Pop. totale	Population résidentielle	Parc total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
1982	3183	3147	1282	1123	87,6%	89	6,94%	70	5,46%
1982-1990	-85	-90	-16	-2		+4		-18	
1990	3098	3057	1266	1121	88,55%	93	7,35%	52	4,11%
1990-1999	782	726	+371	+338		-18		+51	
1999	3883	3783	1637	1459	89,13%	75	4,58%	103	6,29%
1999-2009	211	189	+242	+236		-24		+30	
2009	4094	3972	1879	1695	90,21%	51	2,71%	133	7,08%

1807

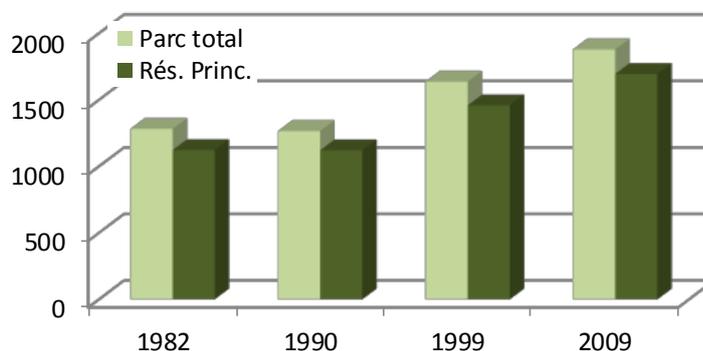
Le parc total de logements a diminué de 16 logements entre 1982 et 1990 puis n'a cessé d'augmenter jusqu'en 2009 (+597 logements).

L'évolution du parc de logements suit les mêmes tendances que l'évolution de la population.

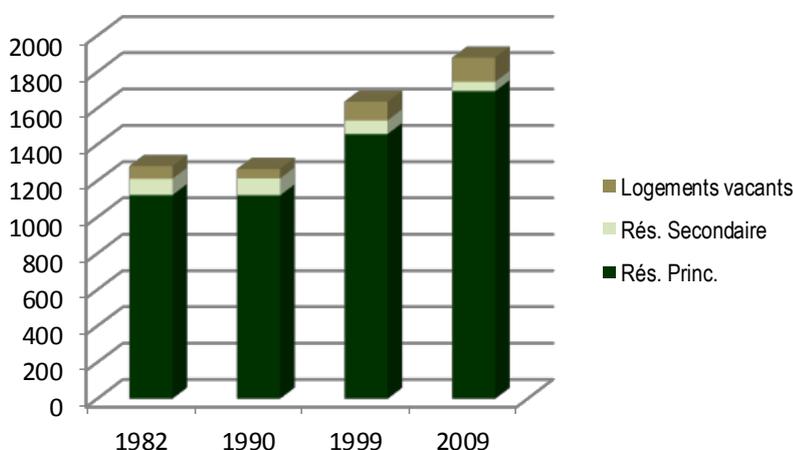
L'augmentation du parc de logements est principalement alimentée par l'apport de résidences principales (+338 résidences principales supplémentaires entre 1990-1999 et +236 entre 1999 et 2009).

Les résidences principales représentent 90,21% du parc total de logements en 2009.

Evolution du parc de logements et des résidences principales de 1982 à 2009 (Source : INSEE)



Evolution de la composition du parc de logements de 1982 à 2009 (Source : INSEE)



La part des résidences secondaires n'a cessé de chuter depuis 1990 pour atteindre 2,71% du parc total soit 51 logements.

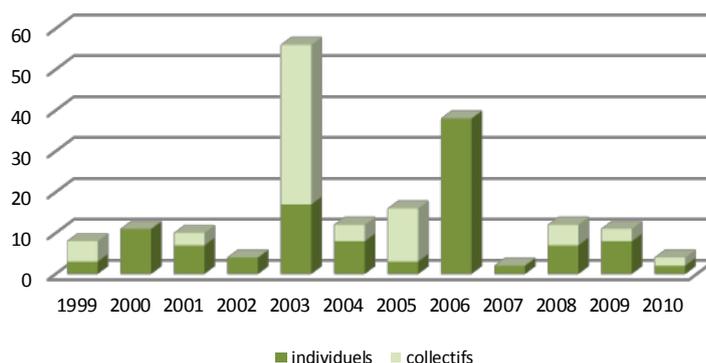
A contrario, les logements vacants ont constamment augmenté de 1990 à 2009 pour atteindre 7,08% du parc total soit 133 logements.

Cette part reste convenable pour permettre une bonne rotation du parc de logements (estimé autour de 6%) et assurer ainsi une bonne fluidité du marché.

2.2 Une production annuelle de logements importante

	INSEE
	Nombre de logements construits
1982-1989	93
1990-1999	303
2000-2010	176

Répartition de la construction des logements neufs de 1999 à 2010 (Source : Commune)



Depuis 1982, la commune d'Auneau connaît un rythme plus ou moins régulier de construction de logements neufs. Sur une période de 28 ans, c'est un rythme annuel d'environ 20 logements qui a été tenu. Depuis 2000, le rythme de constructions neuves a largement diminué par rapport à la période 1990-1999 : 176 logements ont été réalisés, soit un rythme de moins de 17,6 logements par an.

La production de logements neufs est diversifiée entre 1999 et 2010 : en effet, même si la majorité est représentée par des logements individuels avec 61%, près de 39% sont des logements collectifs. On observe ainsi un réel souci d'équilibre social de l'habitat dans la politique communale que le PLU devra conforter.

2.3 Un taux d'occupation des résidences principales en constante diminution

Le taux d'occupation correspond au nombre d'habitants par résidence principale.

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par résidence principale diminue. Ce phénomène traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, le vieillissement de la population, la diminution de la taille des familles...

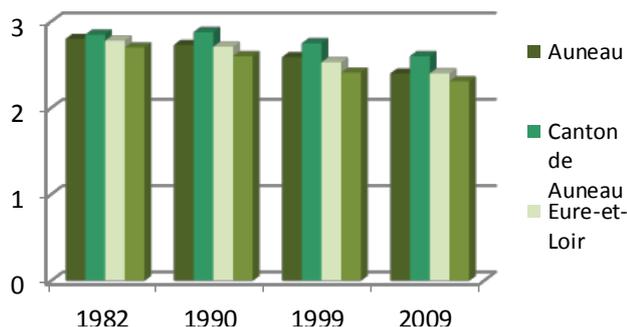
Le taux d'occupation est un élément important à prendre en compte dans les perspectives d'évolution des communes. Pour compenser la diminution du nombre d'occupants par logement, il faudra prévoir davantage de logements pour loger une population équivalente.

Taux d'occupation	1982	1990	1999	2009
Auneau	2,80	2,73	2,59	2,4
Canton d'Auneau	2,85	2,88	2,75	2,6
Eure-et-Loir	2,78	2,71	2,53	2,4
France	2,7	2,6	2,41	2,31

On constate que le phénomène de décohabitation est enclenché depuis 1982 pour la commune et le département et 1990 pour le canton.

En 2009, la commune compte 2,4 personnes par résidence principale, soit légèrement inférieur au canton. Ce taux d'occupation reste supérieur à celui observé à l'échelle nationale.

Evolution comparée du nombre d'habitants par résidence principale (Source : RGP 1999 et 2009)



2.4 Typologie des logements (en 2009)

	Maison individuelle		Appartement - Logement en immeuble collectif		Autres	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Auneau	1139	60,6%	730	38,8%	10	0,6%
Canton d'Auneau	5760	87,44%	805	12,22%	22	0,33%
Eure-et-Loir	146 116	73,82%	50 105	25,31%	1725	0,87%

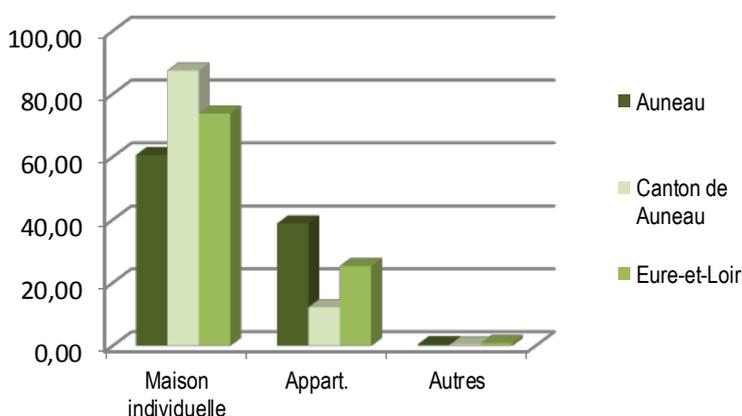
Source : INSEE

Typologie comparée des logements en 2009

(Source : INSEE RGP 2009)

Auneau présente une typologie de logements plus diversifiée que celle de son canton et du département de l'Eure-et-Loir.

En effet, la commune est représentée par une majorité de maison individuelle avec 60,6% et par une forte proportion de logements en immeuble collectif (38,8%).

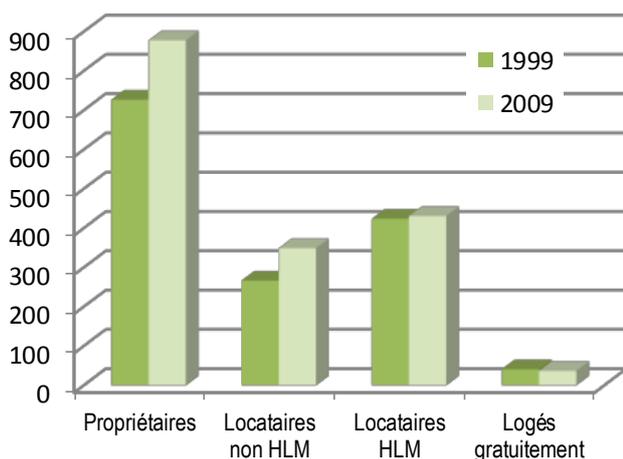


2.5 Statut d'occupation : un parc de logements diversifié

La typologie des statuts d'occupation donne une indication globale de la situation :

	Nombre de résidences principales	Statut d'occupation propriétaire		Statut d'occupation locataire non H.L.M.		Statut d'occupation locataire H.L.M.		Statut d'occupation : logés gratuitement	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
1999	1459	727	49,83%	267	18,30%	424	29,06%	41	2,81%
2009	1695	878	51,8%	349	20,6%	431	25,40%	37	2,2%

Typologie des statuts d'occupation d'Auneau - INSEE



Entre 1999 et 2009, la part des propriétaires s'est confortée passant de 49,83% à 51,8% en 2009.

On observe une part importante des locataires 46% dont près de 25,4% sont des locataires HLM.

Cette diversification du parc de logements permet de répondre aux besoins de la majorité de la population et devra se poursuivre dans l'avenir.

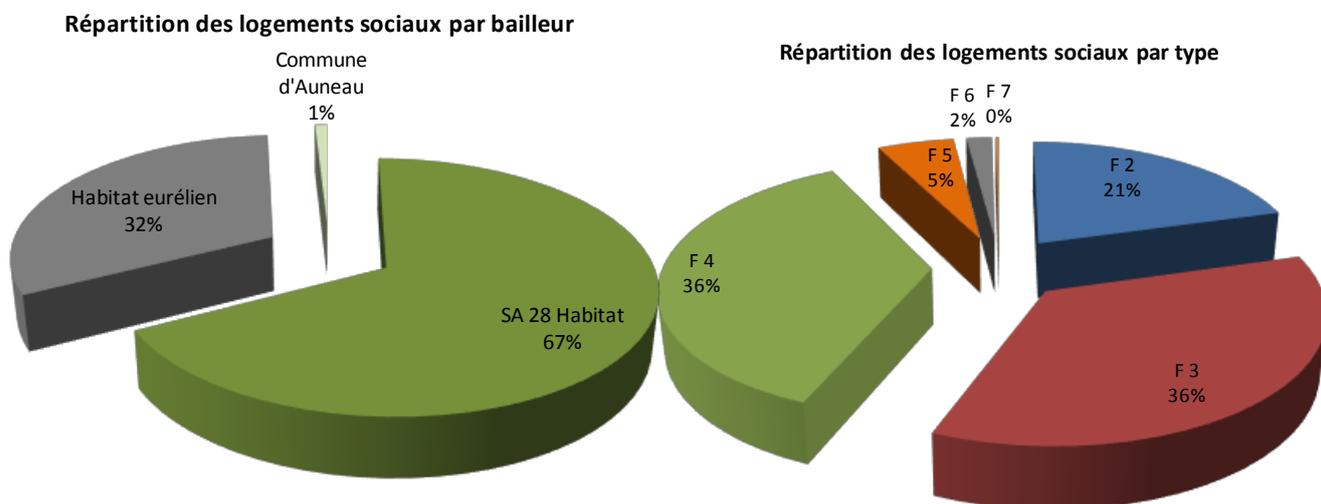
La situation départementale présente la même tendance mais dans des proportions moindres avec un taux de propriétaires s'élevant à 61,9 % et une part de locataires plus faible égale à 35,8%.

Les logements sociaux en 2011 à Auneau : une confirmation de la diversité du parc

En 2011, la commune d'Auneau comptabilise 450 logements sociaux au sein de son parc de logements. 120 sont des logements individuels et 330 sont des logements collectifs.

On observe une majorité de logements F2 et F3 pour près de 72%.

Les bailleurs sociaux sur la commune sont au nombre de trois avec une majorité de la gestion du parc de logements sociaux pour SA Habitat, 67%, 32% pour Habitat eurélien et 1% pour la commune d'Auneau.



2.6 Des résidences principales de grandes tailles

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1999	4%	14,5%	23,10%	28,20%	30,20%
2009	3,8%	14,7%	22,5%	24,2%	34,7%

Le parc de logements d'Auneau est occupé en majorité par des logements de grande taille, tendance qui s'est notamment légèrement accentuée entre 1999 et 2009.

58,9% des résidences principales sont ainsi composées de 4 pièces et plus en 2009 et 22,5% de 3 pièces.

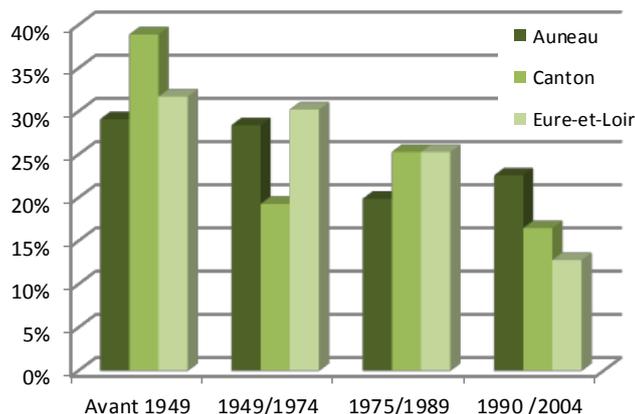
Les petits logements sont minoritaires même s'ils représentent près de 18,15% (logements de 1 et 2 pièces).

La diversification du parc de logements devra se poursuivre afin de répondre à d'autres types de besoins sans exclure une catégorie de population comme les jeunes célibataires, les étudiants, ou encore les personnes âgées.

2.7 Un bon renouvellement du parc de logements comparativement au canton et au département

Ancienneté du parc de logements d'Auneau - INSEE

	Avant 1949	1949 / 1974	1975 / 1989	1990 / 2004
Auneau Nb. de logts	452	442	309	352
Auneau %	29,1%	28,4%	19,90%	22,60%
Canton %	38,90%	19,30%	25,30%	16,50%
Département %	31,70%	30,20%	25,30%	12,80%



Sur la commune d'Auneau, les logements construits avant 1974 représentent plus de la moitié du parc (57,5 %) et les logements construits après 1974 représentent près de 41,9%.

Un peu moins de ¼ du parc de logements a été construit récemment, entre 1990 et 2004 ce qui traduit le rythme important de constructions observé notamment entre 1990 et 1999 (près de 303 logements)

A l'échelle départementale, le parc est un peu plus ancien : 61,9 % du parc de logement datent d'avant 1974. 25,4 % des logements ont été construits entre 1975 et 1989. Seulement 12,80% des logements ont été construits après 1990.

2.8 Enjeux identifiés

Une étude a été réalisée à l'échelle du département : « logement du département d'Eure et Loir ».

Elle classe Auneau comme une commune appartenant au territoire du Nord des franges franciliennes et identifie un certain nombre d'enjeux :

- Diversifier le parc de logements en réponse notamment à une demande de salariés locaux aux revenus modestes, en favorisant une production en accession sociale à la propriété et en locatif social, ainsi qu'un rapprochement des zones d'habitat et d'emploi
- Maîtriser les prix de sortie des logements afin de permettre l'accès aux logements des ménages les plus modestes
- Favoriser les opérations de logements plus denses

Synthèse de l'analyse des Logements

- Une proportion importante de logements sociaux (plus de 25% en 2009) : une diversité importante du parc de logements
- Un rythme soutenu de construction
- Un phénomène de décohabitation marqué avec une diminution du nombre de personnes par résidence principale : 2.4 habitants par logement en 2009.
- Des résidences principales de grandes tailles
- Un bon renouvellement du parc de logements comparativement au canton et au département

3. Analyse économique

3.1. Le taux d'activité

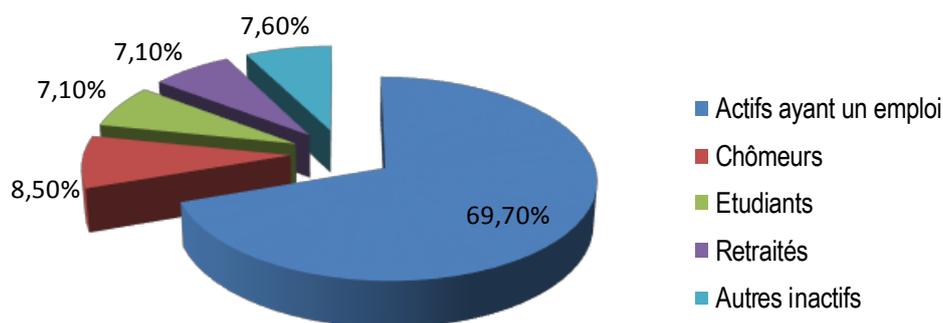
Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale correspondante. Le taux d'activité masculin est le rapport entre la population des actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale des hommes.

Le taux d'activité féminin est le rapport entre la population des actives (actives occupées et chômeuses) et la population totale des femmes.

3.2. La population active et les emplois

Avec près de 78% d'actifs dont 69,5% ayant un emploi en 2009, Auneau connaît un taux d'activité relativement important. C'est un signe du dynamisme de la commune sur le plan économique. Avec 8,6% de chômeurs, le taux de chômage reste faible par rapport au département (7,6%) malgré une légère augmentation de 3% par rapport à 1999.

	Population active (15-64 ans)	Taux d'activité	Taux d'actifs ayant un emploi	Taux de chômage
1999	2465	78%	69,5%	8,2%
2009	2670	78,2%	69,7%	8,5%



Répartition des 15-64 ans par type d'activité en 2009

Source: INSEE RP 1999-2009

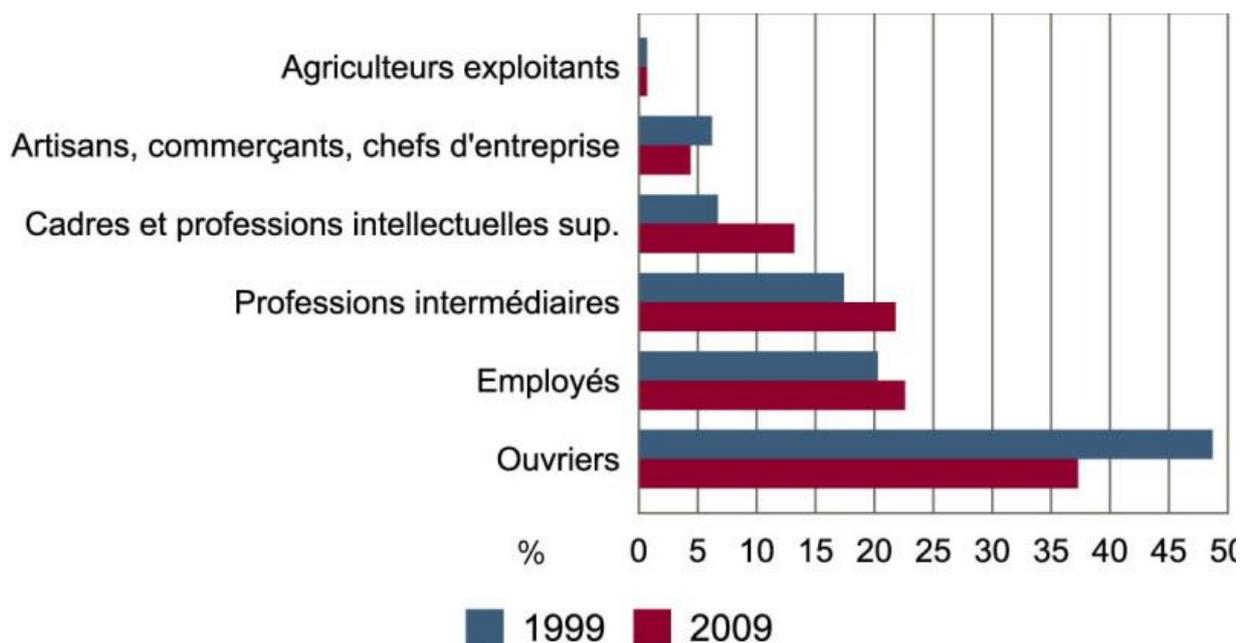
3.3. Structures socioprofessionnelles de la population active

	CSP ¹ à Auneau (nb)		CSP ² du canton	CSP de l'Eure-et-Loir
	2009 (nb)	%	%	%
Agriculteurs exploitants	25	1,2%	3,9%	2,7%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	77	3,6%	6,9%	5,9%
Cadres, professions intellectuelles sup.	180	8,5%	8,6%	11,1%
Prof. Intermédiaires	505	23,9%	20%	23,2%
Employés	530	25%	23,5%	28,2%
Ouvriers	799	37,8%	37,3%	29%

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée est celle des ouvriers avec 37,8% même si sa part a largement diminué depuis 1999.

Structure socio-professionnelle de la population active d'Auneau en 2009

Source: INSEE RP 1999-2009



¹ CSP : Catégorie Socio-Professionnelle

² CSP : Catégorie Socio-Professionnelle

3.4. Emplois selon le secteur d'activité en 2009

L'analyse des secteurs d'activités de la commune en 2009 met en exergue la prédominance du secteur de l'industrie (36,2%) suivi du secteur du commerce, des transports et services divers (38,3%).

Le troisième secteur d'activité non négligeable est le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale qui représente 21,4% de l'activité communale. La part de l'agriculture reste minoritaire et peu représentative (1,6%).

	2009				1999	
	Nombre	%	Dont femmes en %	Dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	2379	100%	47,5%	92,4%	2144	100%
Agriculture	37	1,6%	32,9%	56,1%	25	1,2%
Industrie	862	36,2%	44,6%	97,7%	1023	47,7%
Construction	60	2,5%	-	78%	69	3,2%
Commerce, transports, services divers	912	38,3%	44,94%	90,3%	624	29,1%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	508	21,4%	63,8%	91,5%	403	18,8%

3.5. Un taux d'emploi élevé

Le taux d'emploi est très élevé ce qui relate d'un certain dynamisme économique sur la commune.

	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	2386	2226
Actifs ayant un emploi résident dans la zone	1870	1718
Indicateur de concentration d'emploi	127,6	129,6

*L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résident dans la zone

3.6. La répartition de l'emploi communal

L'évolution de l'emploi du secteur privé

Une partie des données qui suivent proviennent des données issues de l'Unédic Direction des Etudes et des Statistiques (UNISTATIS) qui ne traitent que des emplois salariés. Le champ d'observation de l'emploi salarié comprend les salariés de tous les établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins une personne sous contrat de travail. Sont exclus de ce champ : les salariés de l'Etat et des collectivités locales,

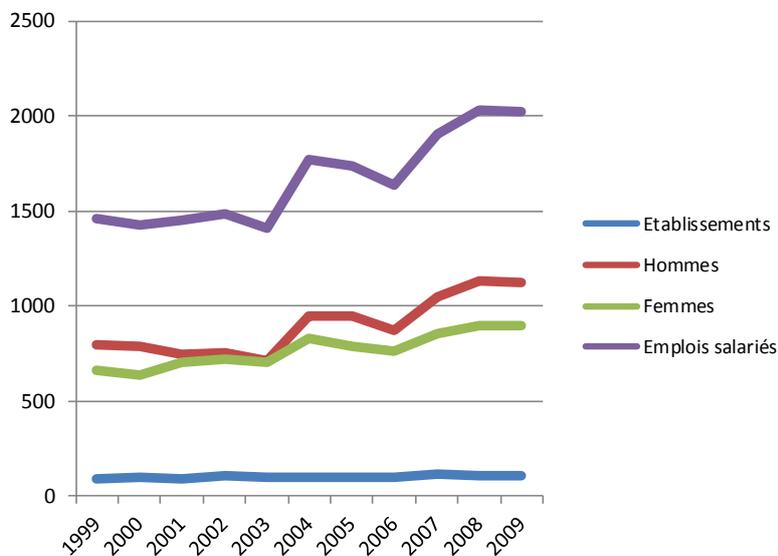
les salariés des établissements publics à caractère administratif, le personnel des ambassades, consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles et para-agricoles (champ CCMSA), les employés de maison, le personnel des entreprises publiques à caractère industriel et commercial, des régies départementales ou communales, de certaines sociétés d'économie mixte, et les intermittents du spectacle.

L'évolution de l'emploi salarié sur la commune d'Auneau, même s'il ne concerne que le secteur privé, permet d'avoir un aperçu de la dynamique économique du territoire. D'une manière générale, l'emploi des salariés a progressé entre 1999 et 2009 : il est passé de 1456 salariés à 2020. Neufs établissements ont été créés ces dix dernières années. On constate un léger déséquilibre entre les salariés hommes et femmes. En 2009, près de 55,7% des emplois salariés sur la commune concernent des hommes.

Depuis 1999, on peut noter un certain dynamisme de l'emploi communal en termes de développement d'activités et d'installations d'entreprises

	Etablissements	Hommes	Femmes	Emplois salariés
1999	94	795	661	1456
2000	96	785	637	1422
2001	94	747	706	1453
2002	105	758	723	1481
2003	101	711	700	1411
2004	101	943	826	1769
2005	101	950	784	1734
2006	96	873	761	1634
2007	114	1052	855	1907
2008	107	1132	900	2032
2009 Chiffre provisoire	103	1126	894	2020

Evolution des emplois salariés du secteur privé à Auneau - Source : Unistatis



La répartition comparative de l'emploi sur la commune entre 1999 et 2009

Source : Unistatis	Nb d'établissements en 1999	Nb d'établissements en 2009	Emplois salariés en 1999	Emplois salariés* en 2009
Fabrication aliments, boissons & produits base tabac	8	7	41	255
Fabrication autres produits industriels	12	8	1012	674
Gestion eau, déchets et dépollution	1	1	8	4
Construction	8	7	25	28
Commerce, réparation automobile et motocycle	16	19	145	243
Transport et entreposage	4	6	36	534
Hébergement et restauration	7	6	24	16
Activité financières et d'assurance	5	5	17	29
Activités immobilières	4	7	6	27
Activité spécialisé, technique, services administratif	10	14	51	83
Activités pour la santé humaine et action sociale	11	9	73	92
Autres activités de services	8	14	18	35
TOTAL	94	103	1456	2020

Depuis 1999, le secteur de la fabrication de produits industriels prédomine sur la commune et ne cesse d'accueillir des emplois pour représenter en 2009, près de 69% des emplois salariés.

Par ailleurs, l'emploi a progressé dans la majorité des autres secteurs et plus particulièrement dans ceux de la construction, du commerce, de la réparation automobile et motocycle.

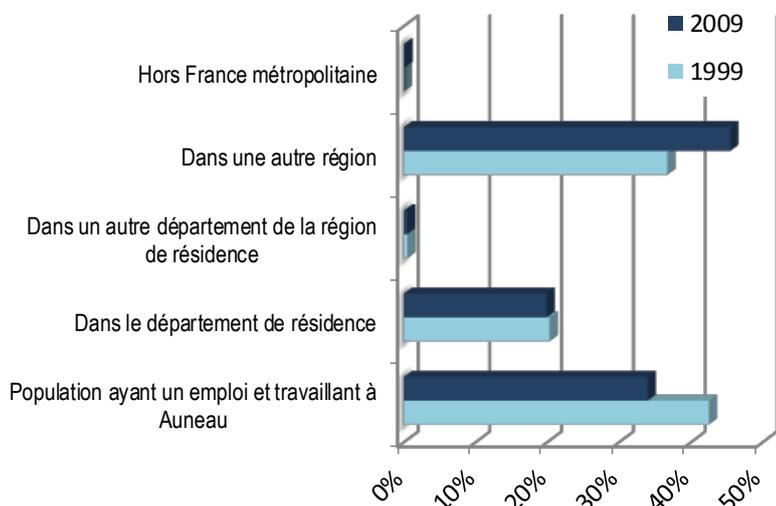
Deux secteurs ont cependant perdu des salariés : le secteur de la gestion de l'eau, déchets et dépollution et le secteur de l'hébergement-restauration.

* Remarque : les données d'UNISTATIS concernent uniquement le secteur privé et ne prennent pas en compte les emplois agricoles et d'ouvriers agricoles.

3.7. Une forte mobilité des actifs

Lieu de travail des actifs de 15 ans et + ayant un emploi qui résident dans la zone

Années	1999		2009	
	Nombre	%	Nombre	%
Population ayant un emploi et travaillant à Auneau	730	42,5%	636	34%
Population ayant un emploi et travaillant hors d'Auneau, dont :	988	57,5%	1234	66%
<i>Dans le département de résidence</i>	348	20,3%	371	19,9%
<i>Dans un autre département de la région de résidence</i>	9	0,5%	9	0,5%
<i>Dans une autre région</i>	631	36,7%	852	45,5%
<i>Hors France métropolitaine</i>	-	-	2	0,1%



On observe une forte mobilité des actifs d'Auneau qui se renforce entre 1999 et 2009.

En 2009, seulement 1/3 des actifs travaillent et résident sur la commune alors que près de la moitié (45,5%) travaillent dans une autre région.

Auneau attire de nombreux ménages désireux de bénéficier d'un cadre de vie de qualité, de services de proximité adaptés, d'un prix du foncier abordable et travaillant en région parisienne.

Aucun site de co-voiturage n'a été répertorié sur la commune.

3.8. Les activités économiques communales

3.8.1. Les activités agricoles sur le territoire d'Auneau

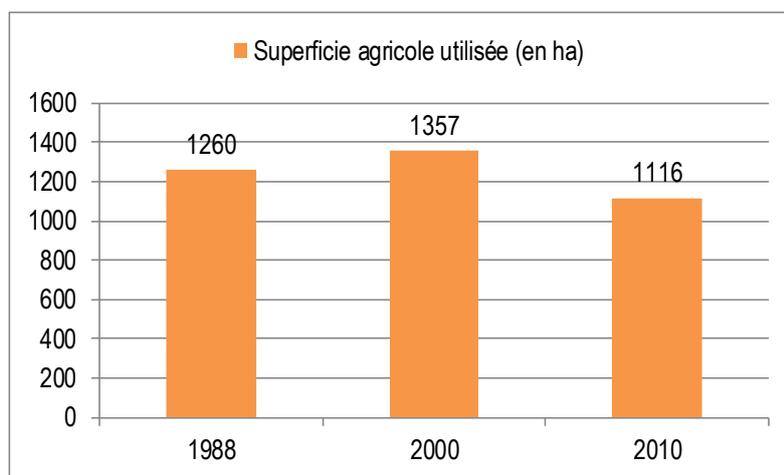
L'analyse de l'activité agricole s'appuie sur les derniers chiffres du Recensement Général Agricole (RGA 2010), sur des données cartographiques (IGN, Corine Land Cover...), ainsi que sur un recensement spécifique, effectué en 2013 sur les exploitations agricoles, afin de préciser leurs localisations en vue de les protéger dans le cadre du PLU.

L'urbanisation peut avoir des conséquences sur la pérennité de l'activité agricole mais également sur son organisation au quotidien (foncier, déplacements...) c'est pourquoi cette partie, comme l'ensemble du diagnostic, constitue un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il s'agit d'exposer l'état de l'activité agricole et ses perspectives d'évolution pour déterminer les enjeux et hiérarchiser les objectifs de protection.

L'agriculture de la commune est caractérisée par la prédominance des cultures céréalières. En nombre d'emplois, ce secteur d'activités est restreint, avec 1,6% des emplois sur la commune en 2009, contre 3,7% à l'échelle intercommunale. Cependant, si le nombre d'emplois lié à l'agriculture est relativement faible, celle-ci occupe une place importante sur le territoire par ses fonctions économiques, spatiales et paysagères. L'agriculture participe à l'organisation du territoire ; sa prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU est donc un enjeu important.

Une diminution de la Surface Agricole Utile

En 2010, la superficie agricole utile (SAU) représente 1116 hectares ; elle couvre ainsi 65,4% du territoire communal. Cette valeur importante est supérieure à la moyenne des régions françaises, où elle couvre en moyenne 53% du territoire. La SAU a diminué de 11,4% entre 1988 et 2010, passant de 1260 à 1116 hectares. Cependant il faut noter qu'entre 1988 et 2000 la SAU avait augmenté de 7,7 % avant de diminuer entre 2000 et 2010.



- LA SAU entre 1988 et 2010 à Auneau - Source: RGA 2010, Agreste

Une prépondérance des cultures céréalières

A l'image d'une grande partie du département de l'Eure-et-Loir, la commune d'Auneau est tournée vers la production de céréales et de plantes oléo-protéagineuses (Colza, Tournesol...). La superficie des terres

labourables représentent 99% de la SAU, avec 1104 hectares en 2010. Cette proportion est en légère hausse depuis 1988 (+2%).

	1988	2000	2010
Superficie agricole utilisée (en ha)	1260	1357	1116
Superficie des terres labourables (en ha)	1233	1338	1104
Superficie des cultures permanentes (en ha)	0	0	0
Superficie toujours en herbe (en ha)	27	18	18

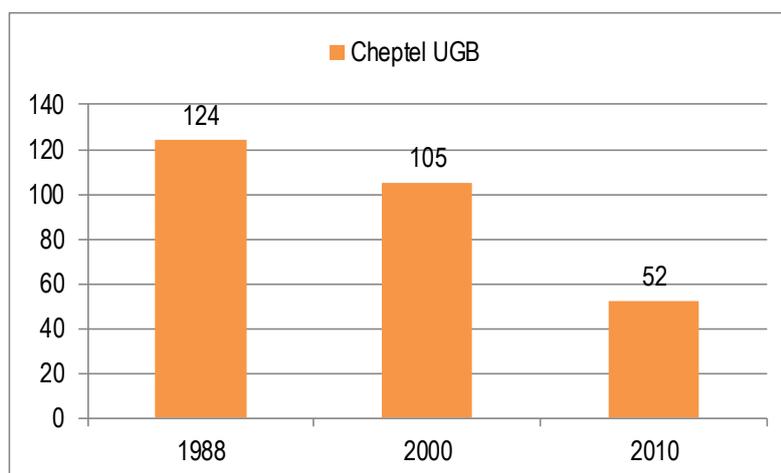
- Les superficies agricoles entre 1988 et 2010 à Auneau - Source: RGA 2010, Agreste

En 2010, sur l'ensemble de la SAU, 70% est utilisé par des cultures céréalières et 20% par les oléo-protéagineux. Les parcelles sont plantées principalement par du blé et de l'orge, et en plus faible quantité par du maïs et du colza.

	Superficie agricole utilisée (en ha)	Superficie des terres labourables (en ha)	dont céréales (en ha)	dont oléo-protéagineux (en ha)
Données RGA 2010	1116	1104	777	223

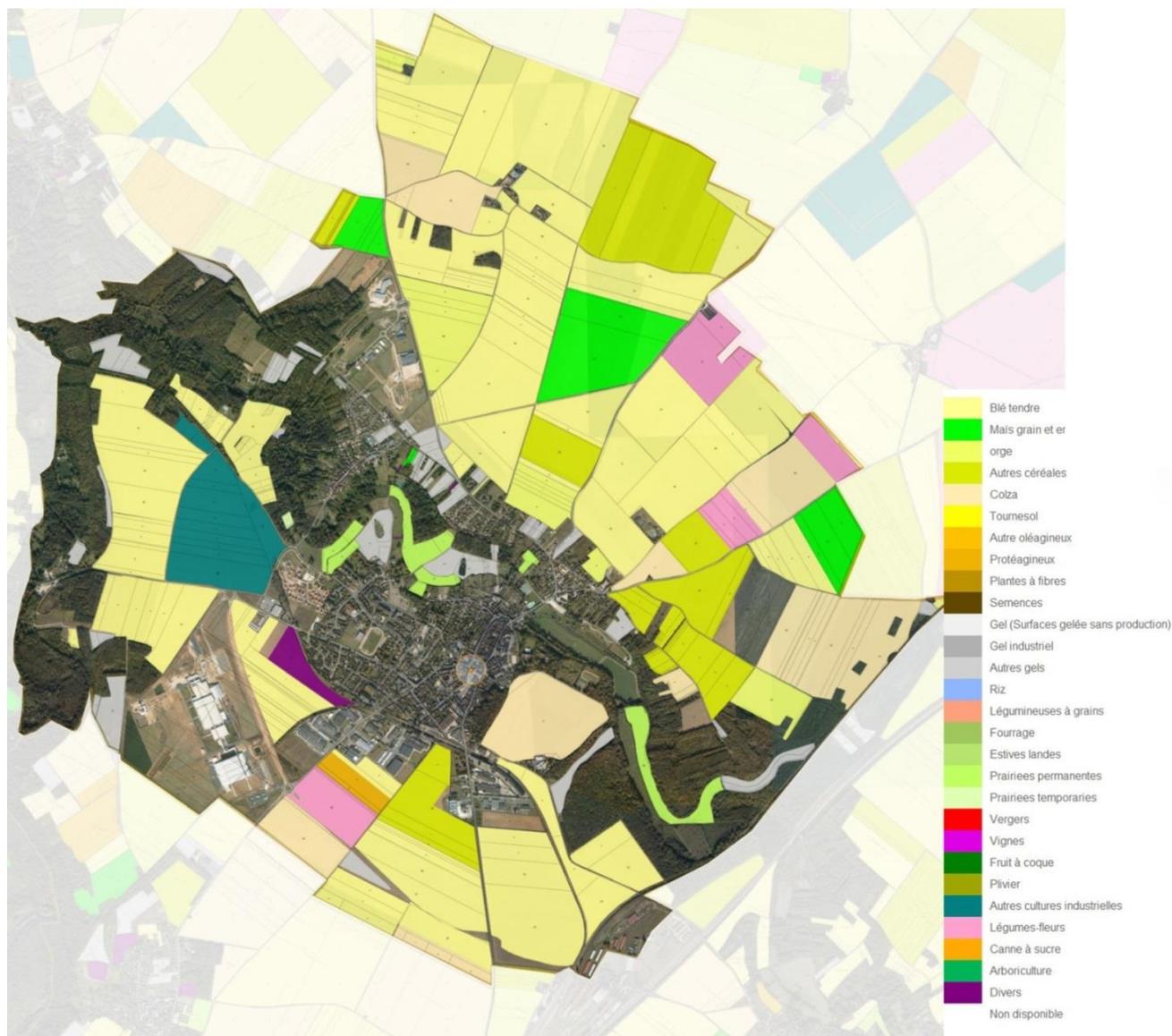
- L'utilisation des terres labourables en 2010 à Auneau - Source: RGA 2010, Agreste

Les superficies toujours en herbe (STH) ne représentent quant à elle que 1,6% de la SAU réparties principalement au cœur de la commune le long du cours d'eau l'Aunay. Ces terres principalement utilisées pour l'élevage, corrobore les données fournies par le RGA de 2010 avec des élevages de bétails peu présents sur la commune. Les Unités de Gros Bétail (UGB) ont diminué entre 1988 et 2010, passant de 124 à 52 UGB, soit une baisse de 58 %. Seulement deux exploitations pratiquent l'élevage selon le recensement effectué en 2012, l'une élevant des chevaux et des bovins et l'autre des volailles.



- Les cheptels et leur évolution entre 1988 et 2010 à Auneau - Source: RGA 2010, Agreste

Carte de l'ensemble des terres cultivées en 2009 ainsi que la destination des parcelles.



Répartition des parcelles agricoles en fonctions des espèces cultivées en 2010 à Auneau - Source: Géoportail, RGA 2010, Agreste

Des exploitations de moins en moins nombreuses mais de plus en plus grandes

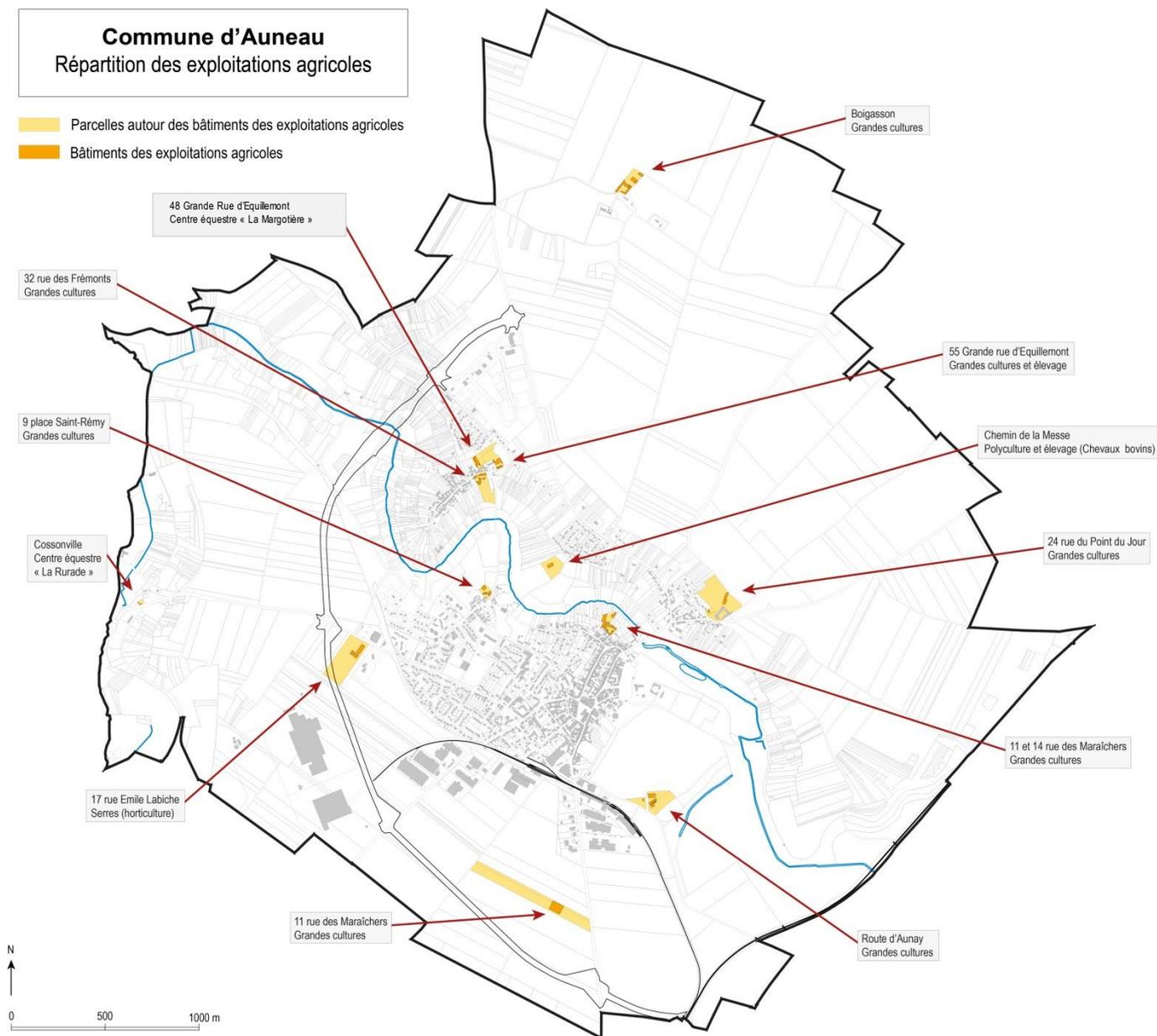
Les exploitations sont de moins en moins nombreuses sur le territoire. Le nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune est passé de 22 en 1988 à 12 en 2010, soit une baisse de 45%. Cette tendance est également observée à l'échelle départementale, avec une baisse de 43 % des exploitations. Par la suite à Auneau, cette évolution s'est stabilisée, avec un nombre identique d'exploitation entre 2010 et 2012.

Si les exploitations sont de moins en moins nombreuses, leur SAU, quant à elle, augmente. La surface moyenne est passée de 93 hectares en 2010 contre 57 hectares en 1988 soit une hausse de 63%.

Sur les 12 exploitations communales 8 ont une pratique de grandes cultures. Elles concentrent à elles seules 94% de la SAU avec 1059 hectares. La superficie moyenne de ces exploitations est de 132 hectares. Ce sont des exploitations très spécialisées, parmi elle une seule à une activité annexe consacrée à l'élevage.

Les quatre autres exploitations se consacrent à la polyculture et l'élevage pour l'une d'entre elle, à la production horticole utilisant des serres pour une autre et de deux centres équestres.

Carte en 2013 de localisation des exploitations agricoles



Répartition des exploitations agricoles en 2013 – Réalisation Cittanova
Source : Recensement sur les activités agricoles effectué en 2013

Des sites d'exploitation au cœur du tissu urbain d'Auneau

La carte précédente, obtenue à partir du recensement de 2013, permet de dégager 7 exploitations implantées au cœur du tissu urbain, dont un centre équestre, un éleveur et 5 structures pratiquant les grandes cultures.

Le nombre d'UTA diminue fortement

L'activité agricole sur le territoire communal représente 13 Unité de Travail Annuel (UTA, une UTA correspondant à la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année). Entre 1988 et 2010, la diminution du nombre d'exploitations agricoles s'accompagne d'une baisse du nombre d'unités de travail annuel (UTA). Durant cette période, leur nombre diminue de 48% passant de 25 à 13. Cette diminution est similaire à l'échelle départementale qui a connu une baisse de 45% des UTA sur la même période, malgré des évolutions inverses entre 1988 et 2000 comme le montre le graphique suivant.

	Travail dans les exploitations agricoles <i>en unité de travail annuel</i>					
	1988	2000	2010	1988/2000	2000/2010	1988/2010
Auneau	25	21	13	-16%	-38%	-48%
Département de l'Eure-et-Loir	9929	6485	5 395	-35%	-17%	-46%

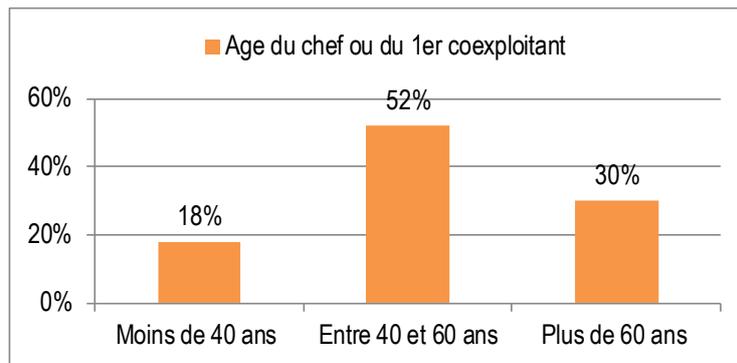
Evolution du nombre d'UTA entre 1988 et 2010 – Source : RGA 2010, Agreste

Par contre selon les données INSEE, le nombre d'emploi dans le secteur de l'agriculture à augmenter sur la commune passant de 25 emplois en 1999 à 37 en 2009, soit une hausse de 44%. Ce nombre d'emploi est compris dans les 13 UTA de la commune, l'emploi salarié correspondant à 17% des UTA totales en 2010. Cela indique un dynamisme du secteur malgré la baisse d'unité de travail annuel. Mais cette différence montre par la même occasion que les exploitations ont recours à l'emploi à temps partiel et à l'emploi saisonnier (4% des UTA totales).

Le devenir des exploitations agricoles

Les exploitations agricoles sont dirigées par 17 chefs d'exploitations et coexploitants en 2010 répartie entre les 12 exploitations. Ce nombre n'a pas évolué depuis 2000 malgré la diminution des exploitations qui étaient 15 en 2000 puis 12 en 2010. Alors que dans le reste du département de l'Eure-et-Loir, le nombre des chefs d'exploitations a baissé de 14%, ce qui montre là encore un bon maintien de l'activité agricole sur le territoire communale. Bien que les données du RGA 2010 soient incomplètes, il est indiqué que parmi les chefs d'exploitations et coexploitants, 17% avaient moins de 40 ans.

Par opposition, 83% des exploitants ont donc plus de 40 ans dont 30% avec plus de 60 ans. Cette population est en majorité proche de la retraite, ce qui pose la question de la succession des exploitations et la pérennité de l'activité agricole à Auneau. Sur les 12 exploitations, 4 ont un successeur, 4 n'en ont pas et 4 ne sont pas concernées pour l'instant par la succession.



Evolution du nombre d'UTA entre 1988 et 2010 – Source : RGA 2010, Agreste

3.8.2. Les activités industrielles, tertiaires et commerciales



Zones d'activités existantes

La commune possède plusieurs zones d'accueil d'activités économiques en constant développement.

La Zone d'Activité du Pays Alnéolois (ZAPA) est située à Equillemont, au nord de la commune d'Auneau, elle est directement connectée à un maillage routier très complet et desservie par la déviation d'Auneau.

Elle a été créée dans un « esprit développement durable » : ainsi, elle ne reçoit aucune entreprise polluante. La zone d'activités a une vocation d'accueil des activités artisanales et commerciales, compatibles avec la zone d'habitat située à proximité.

La ZAPA s'étend sur 33 hectares et 5ha sont encore disponibles.

La ZAPA est identifiée comme une zone d'activités d'équilibre dans le schéma départemental des zones d'activités.

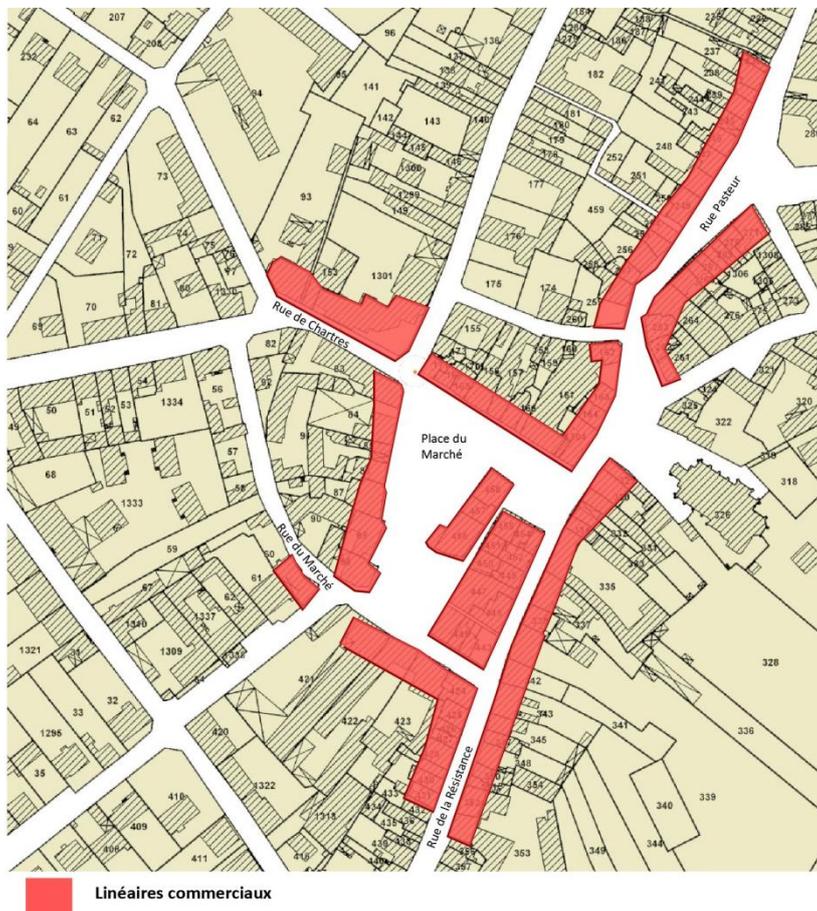
Le secteur Sud de la commune accueille des activités industrielles et artisanales. Un supermarché fait office d'entrée de ville à l'ouest du centre-ville de la commune.

Un tissu commercial de centre ville dense et diversifié

La majorité des commerces d'Auneau (en dehors des zones commerciales) se situe autour de la place du marché et ses rues attenantes.

Ils répondent aux besoins des habitants et participent largement à la vie du centre-ville.

Le tableau ci-après liste l'ensemble des commerces présents. On dénombre près de 12 commerces de bouches en dehors des supermarchés.

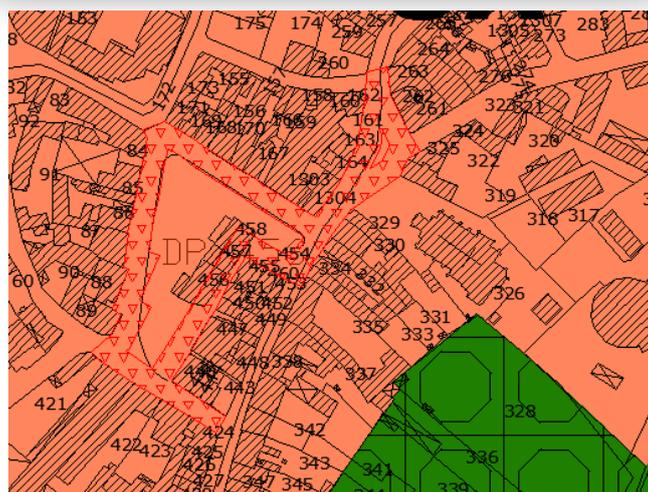


Linéaires commerciaux



Le PLU approuvé en 2004 préserve les linéaires commerciaux du centre-ville de tout changement d'affectation. Cette protection de la vie commerciale sera confortée et étendue au sein du PLU.

Il est en effet essentiel de pouvoir maîtriser le devenir des fonds de commerces et d'éviter qu'ils ne se changent de destination.



Extrait du PLU approuvé en 2004 – Trame de préservation des commerces du centre-ville

Commerces-Services présents à Auneau en 2012		
	nombre	effectifs
Boulangeries	3	17
Boucheries- charcuteries- traiteurs	2	-
Bars-brasseries-restaurants	7	-
Fleuristes-graineteire	4	5
Cadeaux	1	1
Coiffeurs	5	16
Soins beauté	2	4
Habillement-chaussures	3	4
Pressing	1	1
Bijouterie	1	5
Tabac-presse	2	3
Electroménager	2	2
Photographe	1	2
Opticien	1	1
Location vidéo	1	1
Agences immobilières	8	-
Banques	6	-
Assurances	4	-
Géomètre	1	4
Office notarial	1	14
Marberie-pompes funèbres :	1	6
Taxis	3	17
Auto-école	1	13
Agence de travail temporaire	1	?
Garages-vente auto- carrosserie	7	-
Vente matériaux construction (Point P)	1	4

<u>Alimentation générale :</u>	3	
Simply Market	1	Environ 50
Petit Casino	1	2
Super U	1	32

Les activités touristiques

L'activité touristique est peu développée sur le territoire communal, bien qu'Auneau propose un ensemble d'activités et de sites à visiter. **Le tourisme demeure aujourd'hui un potentiel non exploité.**

Le Pays de Beauce a inauguré le 30 Juin 2002, « **La Route du Blé** ». Le principe est de parcourir le territoire pour découvrir par le biais d'un cheminement et de manifestations des sites attractifs d'Eure-et-Loir. La « Route du Blé » a permis la mobilisation d'un réseau de partenaires (le Pays de Beauce, le Conseil Régional, le Conseil Général et le soutien d'entreprises locales comme Ebly) et s'inscrit comme action fédératrice du Pays.

Auneau est une étape importante du circuit, puisqu'elle représente une entrée fonctionnelle pour les visiteurs venant de l'Île-de-France. En effet, grâce aux services et activités proposés, elle donne en amont, une image concrète du Pays dans un cadre de vie de qualité.

Deux axes touristiques s'inscrivent sur le territoire communal :

1. Loisirs et détente :

- La Ville bénéficie de 18 km de **chemins de randonnée** parcourant les vallées de la Voise et de l'Aunay.
- **Le site des Grands Marais** (propriété du Conservatoire d'espaces naturels du Centre – vallée de la Voise) s'inscrit dans un parcours le long de la Voise où l'on découvre faune et flore du milieu humide.
- **Un site de pêche** grâce aux deux étangs de la vallée de l'Aunay.
- Deux **centres équestres** : La Margotière à Equillemont et La Ruade à Cossonville.



2. Découvertes et initiations culturelles :

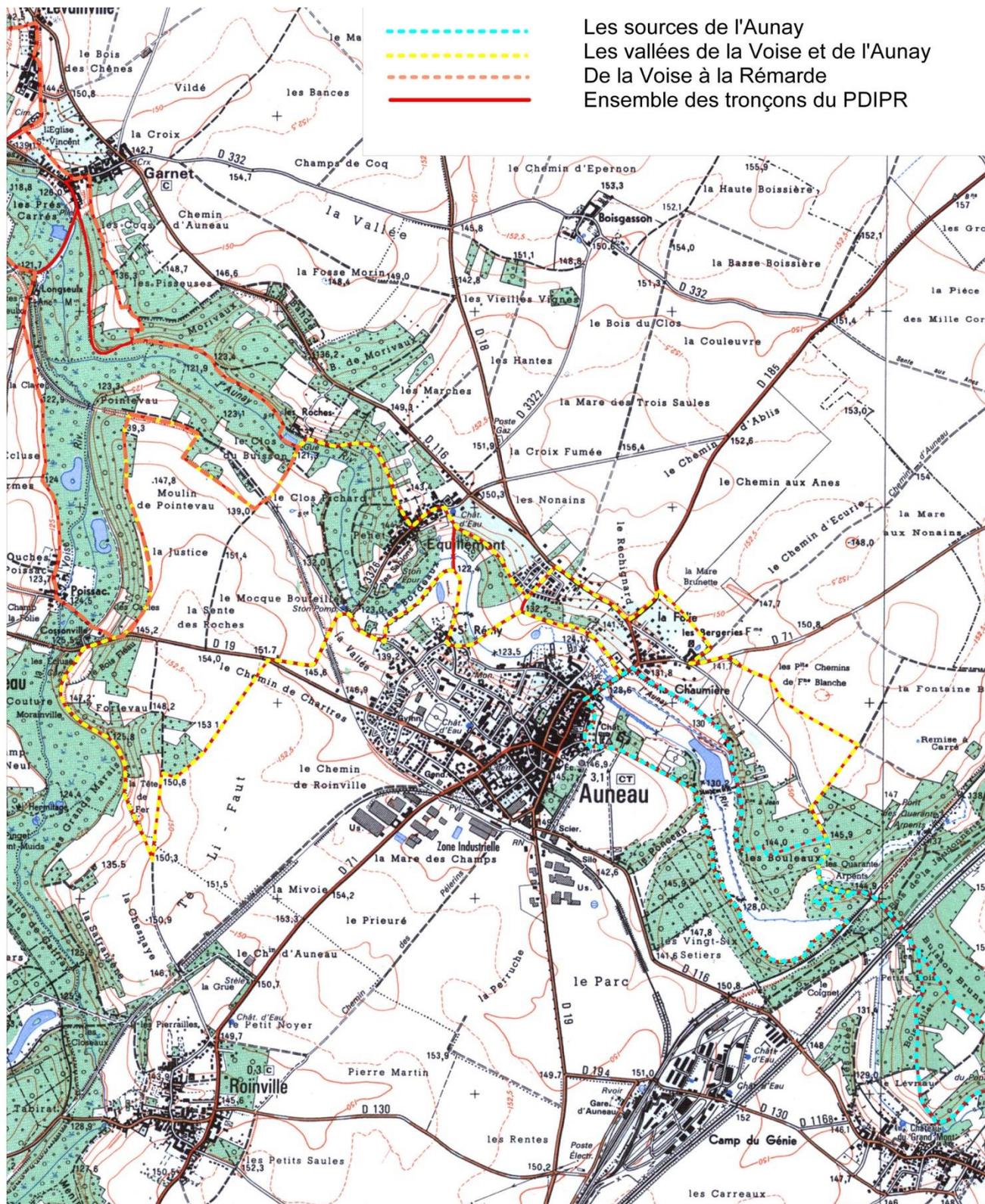
- Le patrimoine bâti : l'église Saint Rémy (XI e siècle), l'Eglise Saint Etienne (ancienne chapelle transformée en église en 1891), le Château d'Auneau (dont les origines remontent à 1080), ...
- Le site touristique du Jardin de la Préhistoire (sente de l'Etang) avec reconstitution d'habitat néolithique et des animations à destinations des écoles ou du public.
- Les autres éléments d'architecture présentant un intérêt sont : le cadran solaire situé place du marché, l'ancienne pompe à bras de la rue Saint Rémy, le pavé rond de la rue Pasteur, l'ancienne gare d'Auneau qui n'est plus desservie, ...

Le thème de l'artisanat mérite une attention particulière. Dans le cadre de la « Route du Blé », des boulangers se sont regroupés pour proposer un pain spécial pour l'inauguration. Cette initiative va dans le sens d'une mobilisation des commerçants pour développer et proposer des produits locaux. Ce thème « accrocheur » peut être également exploité pour l'artisanat d'art (sculpture, poterie, ...). Aussi, le Pays de Beauce a lancé pour Septembre 2002, une étude dans le cadre d'une Opération de Revitalisation de l'Artisanat et du Commerce (ORAC).

Parallèlement au développement touristique, il convient d'assurer la restauration et l'hébergement des visiteurs. En effet, il n'existe pas sur le territoire d'Auneau de camping, d'hôtel ou de gîtes. Les restaurants sont également peu nombreux.

Par conséquent, rien n'est fait pour inciter les visiteurs à prolonger leur séjour sur le territoire communal et ses environs.

L'activité touristique est en passe de progresser sur l'ensemble du Département. Au regard de son positionnement stratégique, Auneau peut tirer parti des potentialités dont elle dispose, en favorisant le développement du tourisme sur son territoire et en facilitant l'accueil des visiteurs.



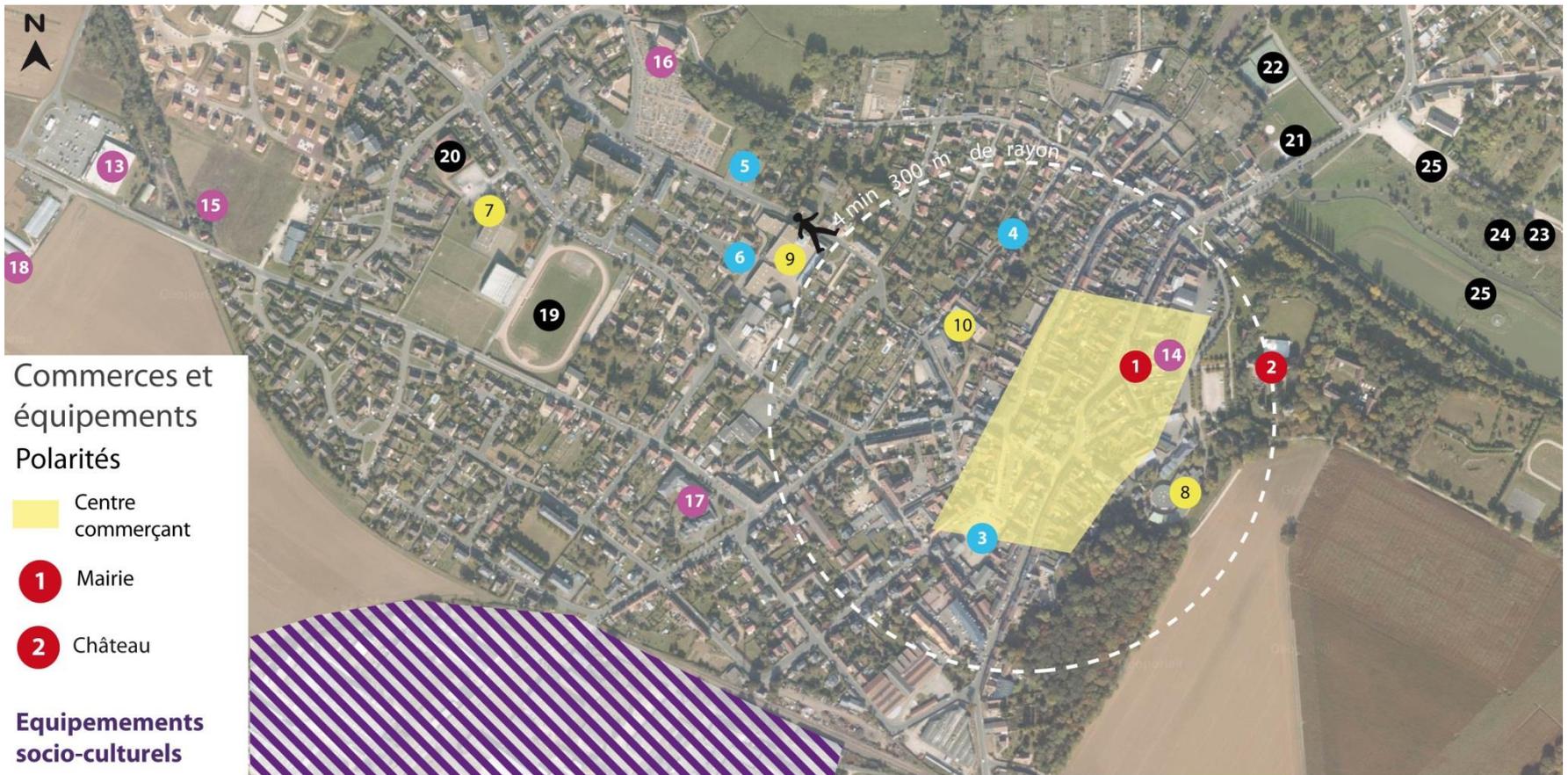
Synthèse partie économie

- Une population active en hausse
- Des CSP représentés en majorité par les ouvriers
- Un dynamisme économique communal important : un fort taux d'emplois
- Une dynamique commerciale présente au centre-ville d'Auneau
- Une forte mobilité des actifs et une forte proportion qui travaille en région Ile de France
- Des zones d'activités saturées
- Des potentialités touristiques à conforter

4. Les équipements et les services

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.



Commerces et équipements Polarités

- Centre commerçant
- 1 Mairie
- 2 Château

Equipements socio-culturels

- 3 Centre multiculturel Espace Dragon
- 4 Espace jeunes
- 5 Ecole de musique
- 6 Foyer culturel

Equipements scolaires et petite enfance

- 7 Ecole primaire Fanon
- 8 Ecole et collège Saint-Joseph
- 9 Collège Ferry
- 10 Ecole primaire Zola
- 11 Centre de loisir sans hébergement
- 12 Centre multi-accueil La Coquille

Services divers

- 13 Supermarché
- 14 La Poste
- 15 La gendarmerie
- 16 Cimetière et l'église Saint-Remy
- 17 Maison de retraite
- 18 Centre de secours
- Zone d'activités

Equipements sportifs et de loisirs

- 19 Stade
- 20 Gymnase
- 21 Piscine
- 22 Tennis
- 23 Jardins de la préhistoire
- 24 Tir à l'arc
- 25 Terrain de pétanque
- 26 Etang - zone de loisir

4.1. Les équipements scolaires de la petite enfance aux primaires

Les équipements de la petite-enfance

La commune dispose de deux centres d'accueil pour la petite enfance :

- Centre multi-accueil intercommunal « La coquille » qui accueille 20 places par jour, dont 16 contrats réguliers et 4 occasionnels. Ce centre arrive à saturation et chaque année de nombreuses demandes ne trouvent pas satisfaction.

Le PLU devra prévoir une autre structure permettant d'accueillir les enfants de 0 à 3 ans.

Des écoles maternelles et primaires aux capacités d'accueil limitées

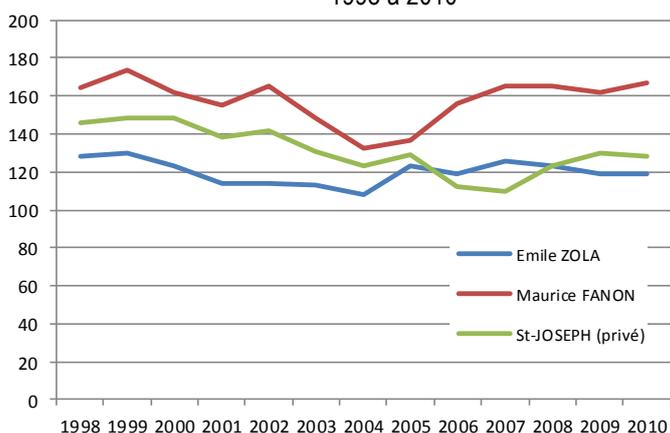
Le niveau d'équipements apparaît satisfaisant avec :

- 1 école maternelle publique et une école maternelle privée
- 2 écoles primaires publiques et 1 école primaire privée

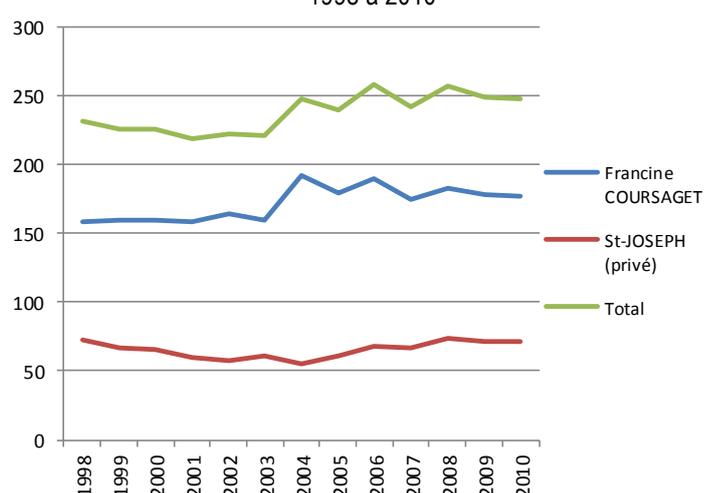
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Maternelles :													
Francine COURSAGET	158	159	160	158	164	160	192	179	190	175	183	178	177
St-JOSEPH (privé)	73	67	66	60	58	61	55	61	68	67	74	71	71
Total	231	226	226	218	222	221	247	240	258	242	257	249	248

Primaires :													
Emile ZOLA	128	130	123	114	114	113	108	123	119	126	123	119	119
Maurice FANON	164	174	162	155	165	148	132	137	156	165	165	162	167
sous total public	292	304	285	269	279	261	240	260	275	291	288	281	286
St-JOSEPH (privé)	146	148	148	138	142	131	123	129	112	110	123	130	128
Total	438	452	433	407	421	392	363	389	387	401	411	411	414

Evolution des effectifs scolaires de maternelle de 1998 à 2010



Evolution des effectifs scolaires de primaire de 1998 à 2010



Une capacité d'accueil limitée en 2011 :

- L'école maternelle Francine Coursaget possède une capacité d'accueil maximale de 210 élèves pour un effectif de 179 élèves actuellement. Ainsi, l'école possède une capacité d'accueil de 31 élèves, soit une classe à laquelle s'ajoute la classe disponible au centre de loisirs.
- L'école primaire Emile Zola, avec ces 119 élèves possède seulement une marge de 6 élèves.
- L'école primaire Maurice Fanon possède 8 classes dont 1 est mise à disposition mais non utilisée actuellement, et accueille 159 élèves. La capacité restante de cette école est de 41 élèves.

Des salles de restauration saturée

- La cantine scolaire est actuellement saturée sur la commune d'Auneau. Les élèves sont répartis sur deux services afin de pallier le problème. Le PLU devra prévoir un emplacement pour la création d'un nouvel équipement de restauration scolaire.

4.2. Le collège Jules-Ferry

Collège Jules Ferry – une emprise foncière limitée : une extension à prévoir.

L'emprise foncière actuelle du collège ne permet pas de répondre aux besoins d'extension de la structure.

Ainsi, la délocalisation de l'activité au sud du collège permettra de libérer l'emprise foncière nécessaire pour l'accueil de nouveaux collégiens.

Une réflexion à plus long terme sur la délocalisation de cet équipement est en cours.



Collège d'Auneau

4.1. Les équipements périscolaires

Cette compétence revient à la communauté de communes. Un centre de loisirs existe sur la commune, le centre des « Marronniers ». Il possède une capacité d'environ 70 enfants dont le seuil est atteint.

4.2. Des équipements sportifs et de loisirs qui doivent être confortés

La commune bénéficie d'un dispositif en matière d'équipements sportifs, qui ne répond plus à la demande : un stade, qui est composé de trois terrains de football et d'une piste d'athlétisme. 2 gymnases, une salle omnisports, 4 courts de tennis extérieurs, un terrain d'archerie, une piscine, une salle de danse....

La ville d'Auneau possède plusieurs zones à vocation ludique, récréative ou sportive à sa population. Ces équipements sont largement utilisés par l'ensemble de la population cantonale. Ils ont donc une vocation qui dépasse le simple cadre communal.

Il est ainsi possible de découvrir la commune grâce aux 18 km de chemins de randonnée qui sillonnent le territoire où de faire des promenades équestres à Equillemont.



4.3. Les équipements sanitaires et sociaux : une offre satisfaisante

La ville d'Auneau est également bien pourvue en matière de santé avec 5 médecins généralistes, 1 ostéopathe, 6 dentistes, 3 masseurs kinésithérapeutes, 2 orthophonistes, 2 infirmiers, 2 pharmacies, 1 laboratoire d'analyses médicales, 1 clinique vétérinaire.

Dans le domaine social, Auneau propose un espace jeune. Auneau dispose aussi d'une maison de retraite « la Fondation Texier Gallas », avec 64 lits médicalisés et 15 pavillons individuels, ainsi qu'un foyer de personnes âgées.

Un projet d'extension est en cours, et prévoit la création d'une unité Alzheimer avec un accueil de jour (soit 12 lits permanents et 3 temporaires) et la création de 38 lits supplémentaires. Le projet porterait donc la capacité d'accueil totale à 97 lits.



4.4. Les équipements culturels : une offre de qualité

Espace Dagron

La ville possède une médiathèque qui répond amplement aux besoins des citoyens d'Auneau.

Cet espace regroupe sur une superficie de 1539,5 m² disponibles pour les activités suivantes :

- Un hall d'accueil et d'exposition
- Un espace pour les personnes âgées
- Une médiathèque
- Des salles de réunions
- Le bureau des associations
- Le bureau philatélie
- Des salles de danse
- La bibliothèque / médiathèque
- ...

Auneau possède en outre un **foyer culturel** datant de 1969 servant aux associations, aux particuliers et aux scolaires.



Foyer culturel d'Auneau



Espace Dagron

4.5. Les services publics

Auneau possède les principaux services publics et administrations : la mairie, le service postal, la gendarmerie et un syndicat d'initiatives. Auneau possède également deux lieux de culte : une église et une mosquée.

Pour ce qui concerne les services d'équipements d'urgence, Auneau dispose d'un centre de secours avec 30 pompiers bénévoles.

4.6. Une vie associative dynamique

La ville d'Auneau est dynamique dans ce domaine puisqu'on recense plus de 70 associations sur la commune :

- Les associations culturelles

Les associations qui ont une activité dans le domaine de la culture sont bien représentées sur la commune d'Auneau, qui possède par exemple plusieurs écoles de danse (Danse et Rythme, OACLA), pour près de 200 adhérents. Il existe également une école de musique, « l'Harmonie municipale » qui compte une centaine d'adhérents, un Comité des fêtes et spectacle, etc. La bibliothèque/médiathèque compte le plus de membres des associations culturelles.

Les associations sportives comptabilisent 1161 adhérents, chiffre en constante progression. Elle propose une dizaine d'activités : football, handball, basket-ball, cyclisme, tir à l'arc, tennis, arts martiaux (judo, karaté...), pétanque, et ball-trap. Ces associations regroupent des personnes de tout âge réparties dans différentes catégories.

- Enfin la commune compte aussi plusieurs associations de sapeurs-pompiers, de parents d'élèves, une association de chasse et de pêche, d'archéologie, d'anciens combattants, un club du troisième âge, etc.

Le tissu associatif de la commune d'Auneau est très diversifié, et représentatif du dynamisme du territoire. Cela participe à rendre la commune dynamique et attractive.

4.7. Le déploiement de la fibre optique

Dans le département de l'Eure-et-Loir, le conseil général, après avoir adopté le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) en décembre 2011, a créé début 2012, un syndicat mixte ouvert (SMO) pour installer la fibre optique sur tout le territoire d'ici 2025.

Le Syndicat électrique intercommunal du pays chartrain (SEIPC) a déjà lancé le fibrage des 71 communes du bassin ; 50 communes disposeront du très haut débit avant la fin 2012, et les 21 autres à l'horizon 2020.

Auneau n'est actuellement pas desservie.

Cependant la CCVA a signé une convention de déploiement avec le SMO. Auneau sera desservi en SCH et ftph fiber to the home 1 GB/s à horizon 2018-2019.

Le décret n°2009-52 du 15 janvier 2009 modifiant le code de la construction de l'habitation précise les installations de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique dans les bâtiments neufs.

Synthèse partie équipements

- La commune possède des équipements qui arrivent à saturation : structure d'accueil de la petite enfance, la cantine scolaire, et l'école primaire Emile Zola et les terrains de sport.
- Le collège nécessitera une extension ce qui entrainera une délocalisation de l'activité qui le jouxte
- Une offre culturelle de qualité qui permet de répondre aux besoins des communes du canton
- Une vie associative dynamique

5. Mobilité et déplacements : la prédominance de la voiture

5.1. Un maillage routier de desserte locale

Auneau se situe à proximité de voies de circulation importantes :

- Les autoroutes A10 (Aquitaine) et A11 (Océane) traversent toutes deux le territoire cantonal. Les diffuseurs les plus proches se situent respectivement à Allainville et Ablis, soit à 12 et à 10 kilomètres d'Auneau. Ces infrastructures placent Auneau à 70 km de la capitale.
- La Route Nationale 10 est facilement accessible depuis Auneau par les routes départementales n°18 et 19, qui placent la commune à 5 km de la RN10. Elle dessert Chartres, ainsi que des pôles importants des Yvelines, dont Rambouillet.

Le réseau départemental, traversant la commune, permet des liaisons rapides avec les communes limitrophes :

- La RD 7.1 : Orsonville à Roinville
- La RD 19 : Oinville – sous – Auneau à la Gare d'Auneau
- La RD 116 : Levainville – Aunay – sous – Auneau
- La RD 18.5 en direction d'Ablis.

Auneau bénéficie d'une liaison ferroviaire la reliant à la gare de Paris-Austerlitz, ainsi qu'une ligne à destination de Rambouillet.

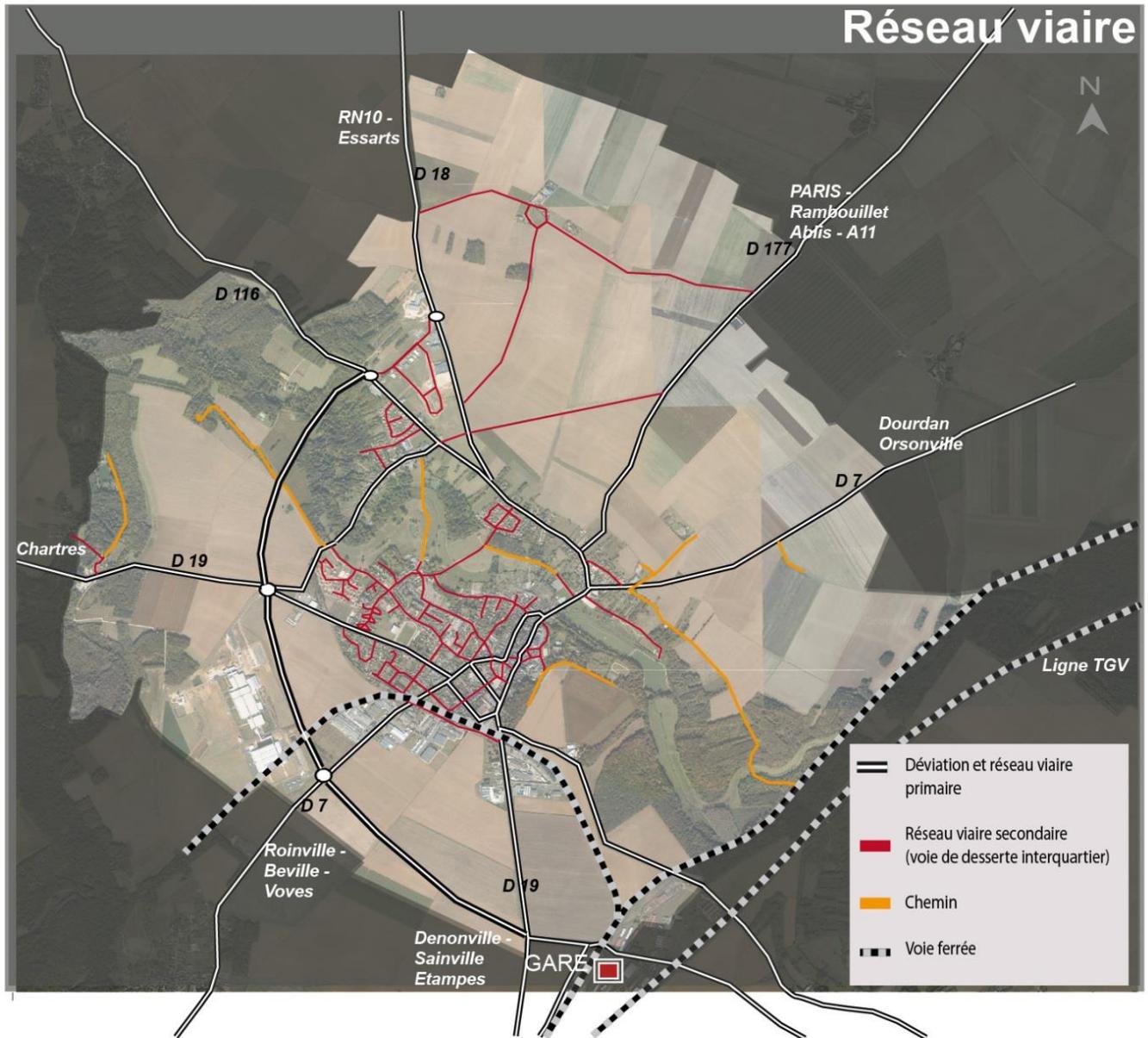
La ligne du TGV Atlantique traverse également le territoire cantonal, et donne donc la possibilité d'un embranchement fer.

5.2. Un réseau viaire sous l'influence francilienne

La commune est desservie au total par quatre routes départementales qui se rejoignent dans le centre-ville. Auneau est un véritable point de ralliement des routes qui traversent le canton, ce qui implique aussi de nombreuses nuisances surtout en centre-ville.

La proximité de la région parisienne attire de nombreux Alnélois (travail, loisirs, commerces,...). L'organisation radiale des infrastructures routières vers Paris favorise ce rapprochement à l'instar d'autres zones géographiques.

Commune d'Auneau



La déviation désengorge le centre-ville.

Jusqu'à présent, les poids lourds engorgeaient le centre bourg et de nombreuses nuisances étaient générées. La déviation règle totalement le problème.

La finalisation de la déviation sur le plateau Nord de la commune : quel scénario prévoir

Une réflexion est en cours afin d'anticiper les trafics sur le plateau Nord de la commune.

5.3. Une prédominance de la voiture

En 2009, la prédominance de la voiture se confirme. On constate une nette progression des ménages qui possèdent au moins 2 voitures (35,2% en 2009 contre 31,3% en 1999). Ceci est à mettre en corrélation avec la forte mobilité des actifs qui travaillent pour la majorité à l'extérieur de la commune.

Source : Insee	2009	%	1999	%
Ensemble	1695	100,0	1459	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	1161	68,5	1016	69,6
Au moins une voiture	1431	84,4	1226	84
- 1 voiture	835	49,2	770	52,8
- 2 voitures ou plus	596	35,2	456	31,3

5.4. La desserte en transport en commun

En dehors des transports scolaires, un réseau de bus géré par le département propose les liaisons suivantes :

- Une ligne Aunay-sous-Auneau – Chartres
- Une ligne Aunay-sous-Auneau / Rambouillet

La présence de la gare au sud de la commune permet de rejoindre les villes suivantes :

- Tours, Vendôme, Chartres et Paris

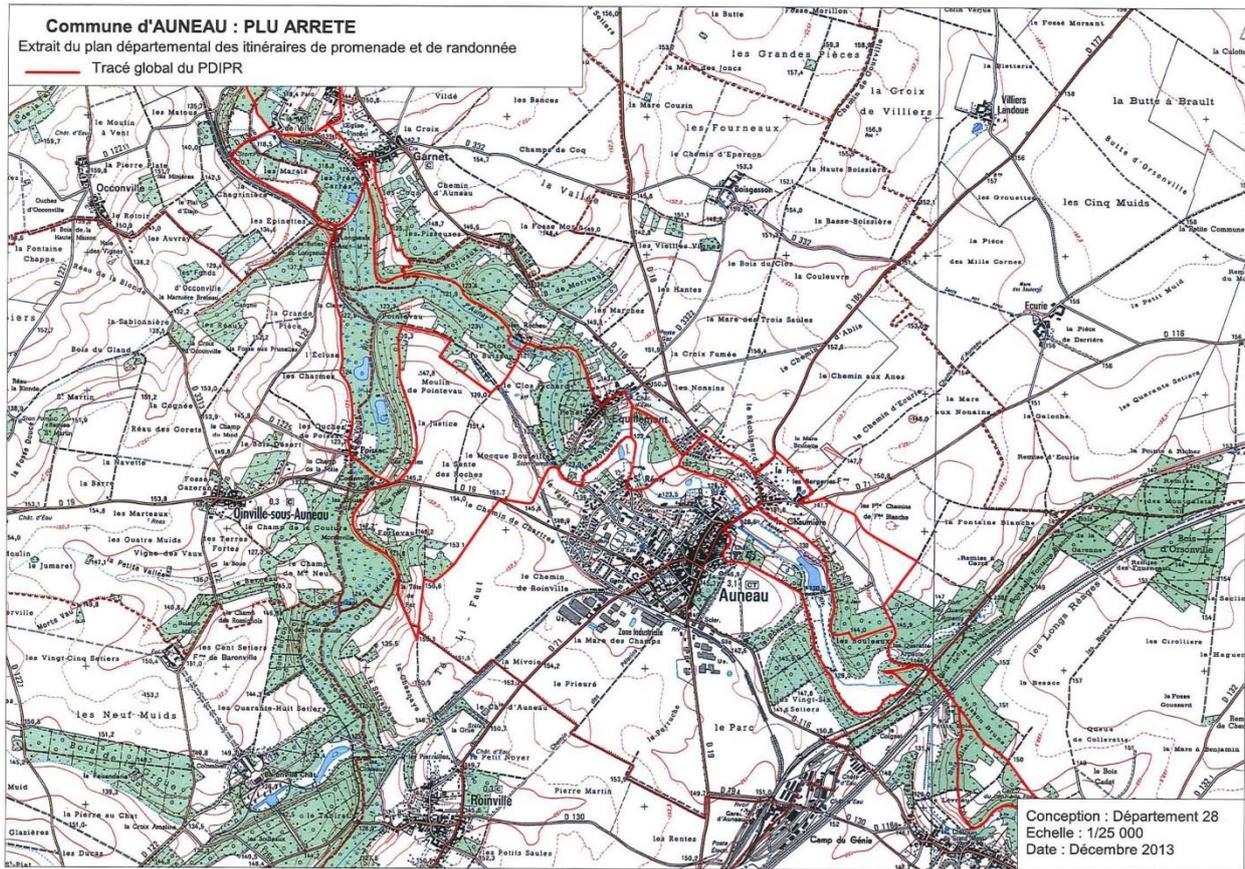
Les fréquences ne sont pas assez souples pour généraliser les déplacements domicile-travail par le train ou le bus.

5.5. Les chemins de randonnées

La commune est concernée par le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées (PDIPR) – délibération du Conseil Municipal du 18/09/2008 et du Conseil Général du 05/12/2008 – conduisant à l'inscription de chemins ruraux empruntés par les circuits :

- Les sources de l'Aunay – circuit pédestre au départ d'Auneau
- Les vallées de la Voise et de l'Aunay
- De la Voise à la Rémarde

Par ailleurs, le Comité départemental de cyclotourisme et l'IGN ont édité un cyclo guide l'Eure et Loir à vélo. Il comprend 12 boucles. La commune d'Auneau est concernée par la boucle n°11 – Les moulins de Beauce.



5.6. Des modes doux inexistants au sein du secteur urbain de la commune

Aucun réseau de voies cyclables et piétonnes n'est clairement identifiable sur la commune d'Auneau. Tout est organisé pour la voiture et le piéton doit se contenter des trottoirs étroits et des quelques passages piétons.

Le désengorgement du centre grâce à la déviation doit être le moment pour la commune d'engager une réelle réflexion sur la place du piéton.

Quelques venelles, accessibles uniquement aux piétons ou aux cyclistes, permettent tout de même de sillonner le centre ancien en toute sécurité.



5.7. L'accessibilité des personnes handicapées et à mobilité réduite

La loi n° 2005-105 du 11 février 2005 pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées indique dans son article 45 que « La chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite ».

Cette loi dans ce même article 45 précise qu'« **un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics est établi dans chaque commune** à l'initiative du maire ou, le cas échéant, du président de l'établissement de coopération intercommunale. Ce plan fixe notamment les dispositions susceptibles de rendre accessible aux personnes handicapées et à mobilité réduite l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement d'automobiles situées sur le territoire de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ».

Le décret d'application de cette loi, décret n° 2006-1657 du 21 décembre 2006 indique aussi dans son article I, que ce plan de mise en accessibilité de la voirie et de l'aménagement des espaces publics doit être élaboré dans les trois ans suivant la date de publication du décret soit le 23 décembre 2009. Ce plan doit préciser les conditions et délais de réalisation des équipements et aménagements prévus.

Le PAVE de la commune d'Auneau est en cours de réalisation. Le diagnostic a été réalisé et la planification du programme de travaux à mettre en œuvre est en cours d'élaboration.

5.4. Accidentologie

Sur la période 2006/2010, 12 accidents corporels ont été répertoriés sur le territoire d'Auneau. Ils ont impliqués 19 véhicules : 8 véhicules légers, 1 véhicule utilitaire, 1 poids lourd, 2 motocyclettes et 4 cyclomoteurs, 1 scooteur, 1 bicyclette, 1 voiturette.

Le bilan est de 12 victimes dont 1 tué.

8 accidents se sont produits en agglomération et hors intersection.

4 accidents se sont produits hors agglomération et hors intersection.

Les accidents se répartissent comme suit :

- 5 sur la RD19
- 2 sur la RD18

- 1 sur la RD18-5
- 1 sur la RD16
- 1 sur la RD332-4
- 1 sur la RD332-5
- 1 sur voie communale

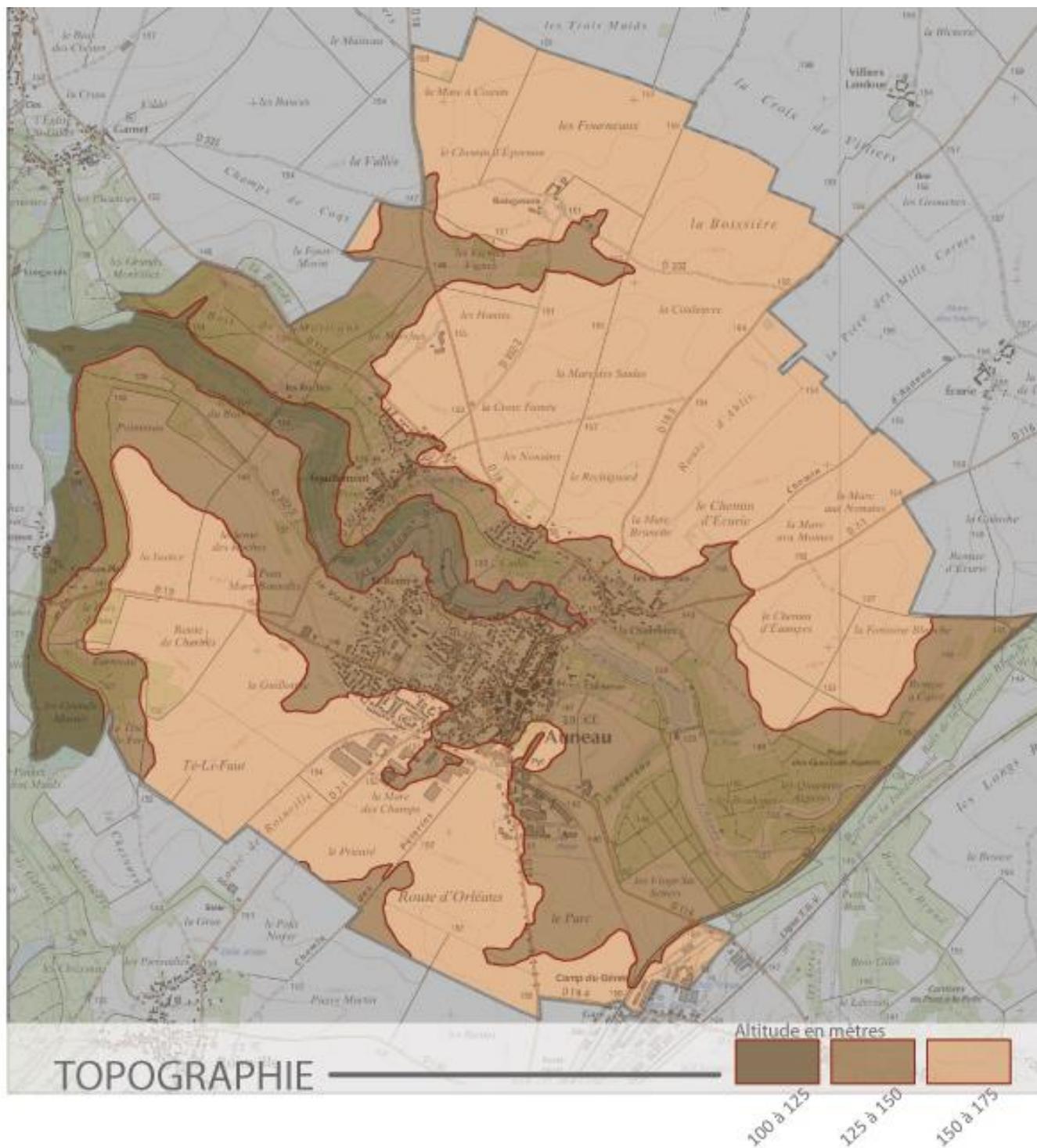
Synthèse partie déplacements

- **Une très bonne accessibilité et desserte locale**
- **La déviation garantit un désengorgement du centre bourg**
- **Une omniprésence de la voiture, des modes doux quasi-inexistants au cœur du centre urbain**
- **Des circuits de randonnées inscrits au PDIPR**
- **Des départementales accidentogènes**

III – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Sol et sous-sol

1.1. Topographie : un relief marqué par la présence de deux vallées

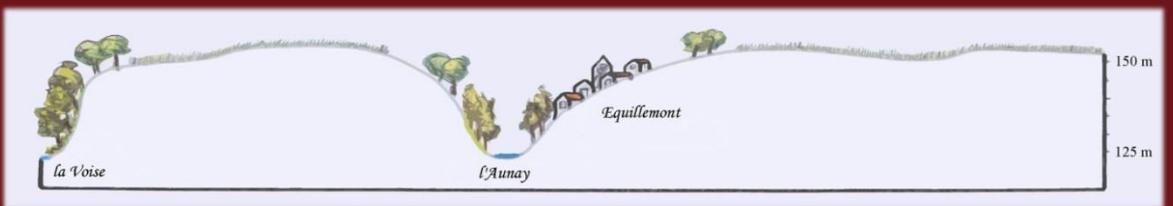
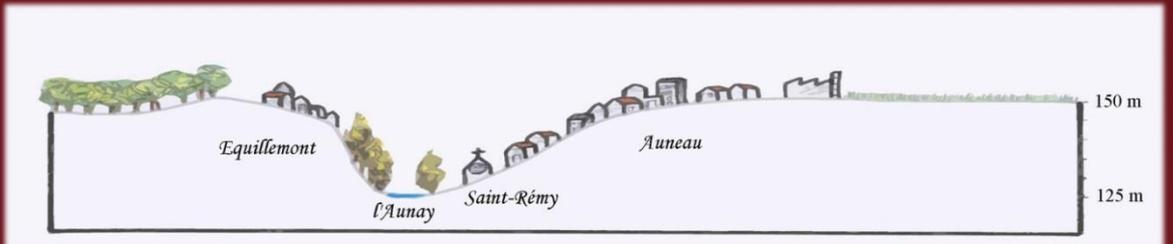


La ville d'Auneau se situe dans la partie nord-est de la Beauce, vaste zone agricole qui s'étend dans une zone comprise entre les villes de Chartres et Orléans, dont la majeure partie se situe dans le département de l'Eure-et-Loir. Ce vaste plateau atteint également les parties les plus proches des départements limitrophes (Loiret, Loir-et-Cher, Yvelines, et Essonne). La Beauce est une région spécialisée dans la production céréalière ; il s'agit d'un espace essentiellement agricole.

Le relief beauceron est faiblement marqué. En effet, ce territoire est peu vallonné, et constitue un ensemble très homogène. Le paysage, composé dans sa quasi-totalité d'espaces de culture, accentue l'aspect horizontal de cette région. Toutefois, la Beauce est traversée par quelques rivières et filets d'eau, dont les vallées marquent le relief général. L'altitude sur l'ensemble du territoire auquel appartient Auneau varie peu, d'environ 150 mètres, l'amplitude ne dépasse pas 40 mètres.

Auneau se distingue 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.

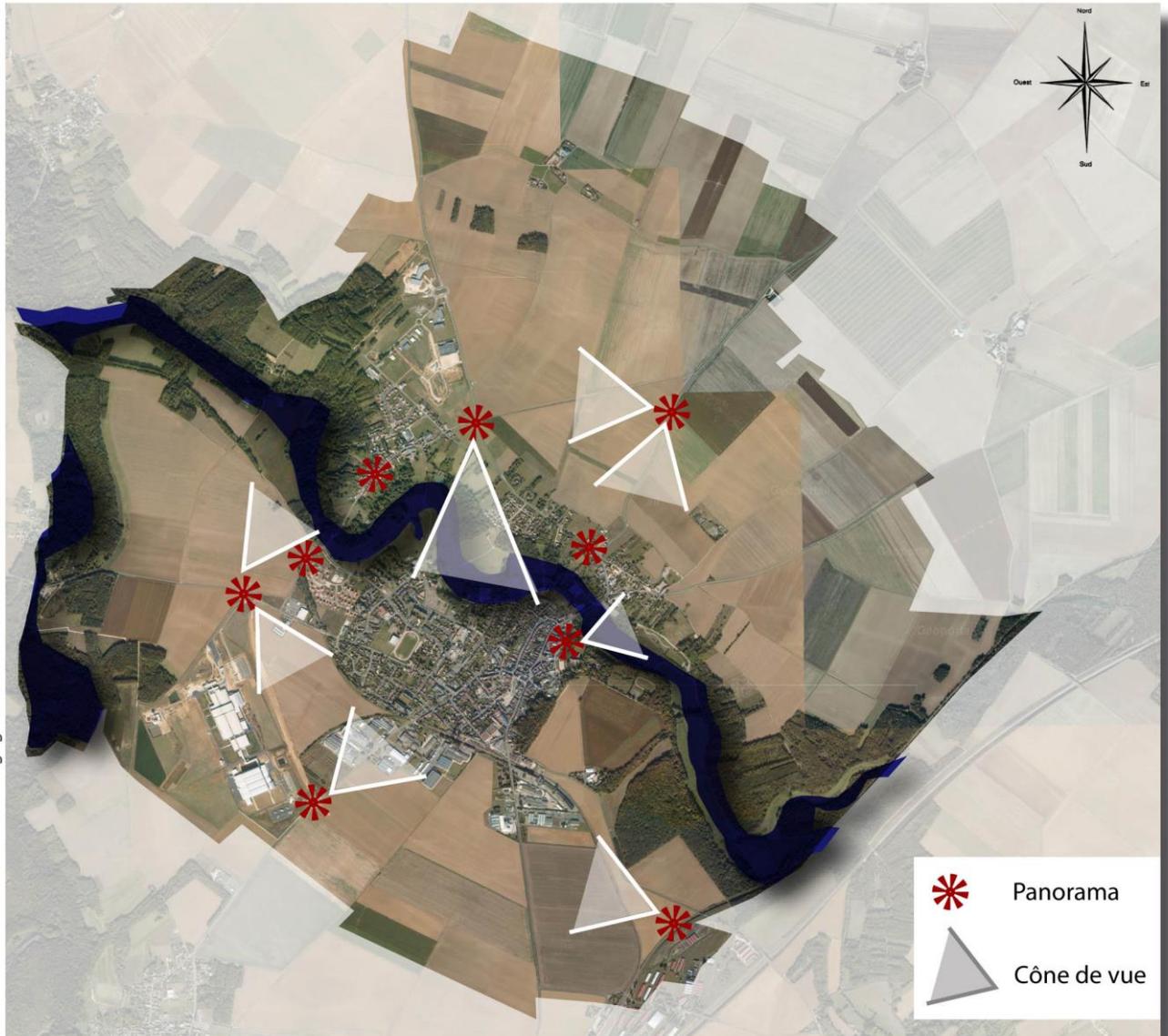
Coupes topographiques de la commune d'Auneau



Source : SIAM

D E NOMBREUX POINTS DE VUE

Carte des dégagements visuels de la commune



Ce profil bien particulier du plateau agricole de la Beauce donnant sur une vallée encaissée entraîne de vastes dégagements visuels.

Le caractère extrêmement dégagé du plateau induit des espaces sensibles concernant toute implantation anthropique.

Le bourg d'Auneau, quant à lui, s'étale sur le coteau Sud de la commune et s'étale ensuite sur le plateau sud. Le développement de l'urbanisation s'est fait de part et d'autre de la vallée de l'Aunay. Une coulée verte encaissée sépare ainsi le plateau urbanisé Sud et les extensions Nord.



1.2. Qualité du sol et du sous-sol

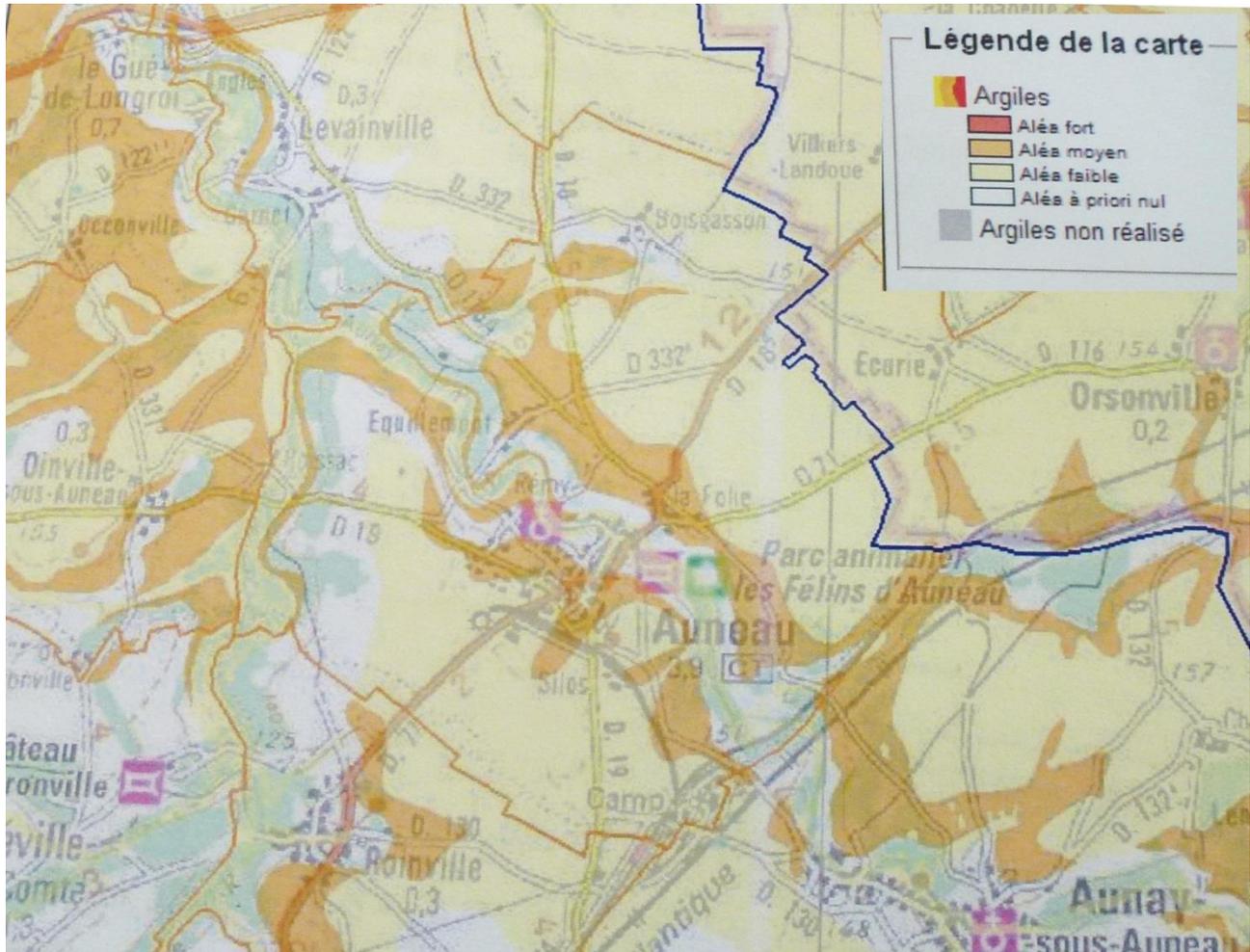
Les risques recensés par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) sont de 3 types.

1.2.1. Les risques liés aux gonflements et retraits d'argiles

Au titre des gonflements et retraits d'argiles, le BRGM a recensé sur la commune de l'aléa faible et moyen. Une partie de la zone urbanisée d'Auneau est en zone d'aléa moyen.

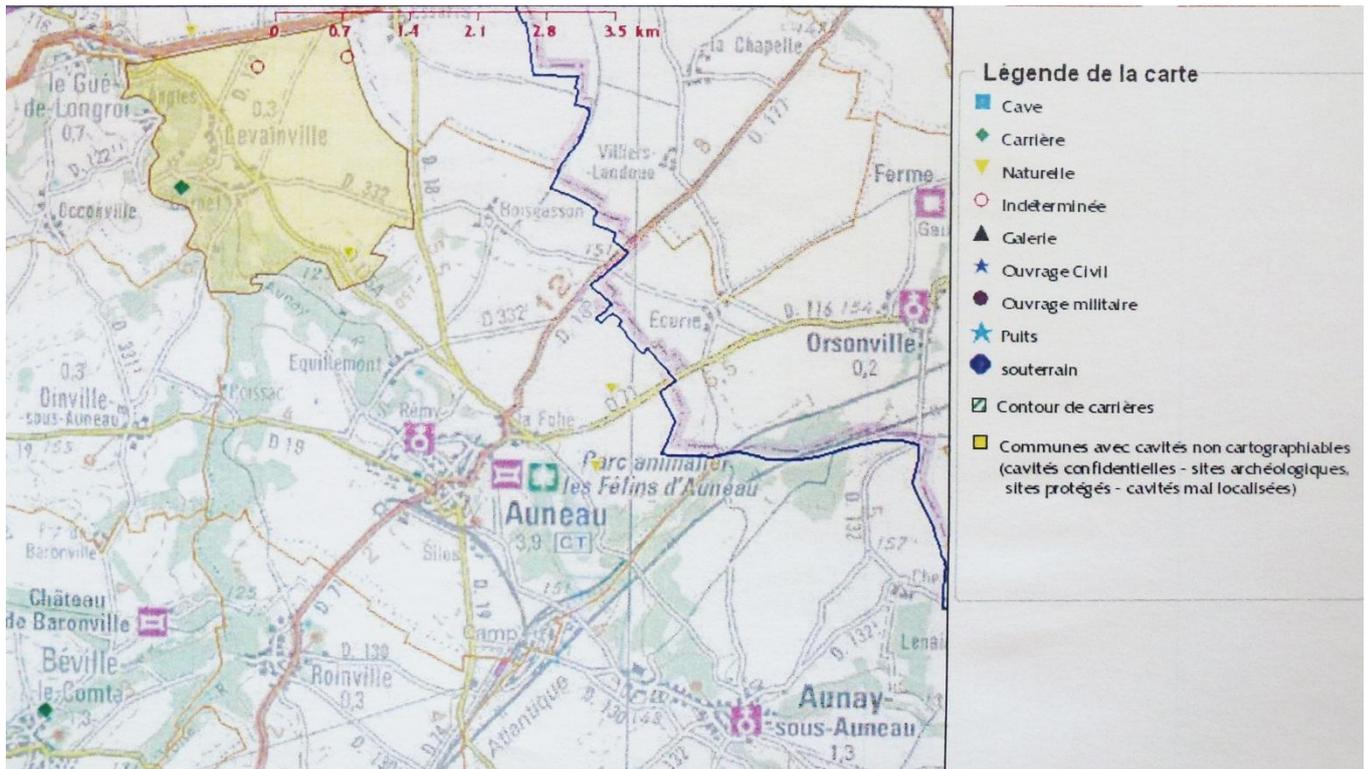
Ces informations devront être portées à la connaissance des usagers. En effet, les règles de constructions particulières devront être respectées afin d'éviter des fissurations dans les nouvelles constructions.

Carte du risque retrait et gonflement des argiles



1.2.2. Les risques liés aux cavités souterraines

Au titre des cavités souterraines, le BRGM a recensé à ce jour 2 cavités (ou dépressions) sur la commune.



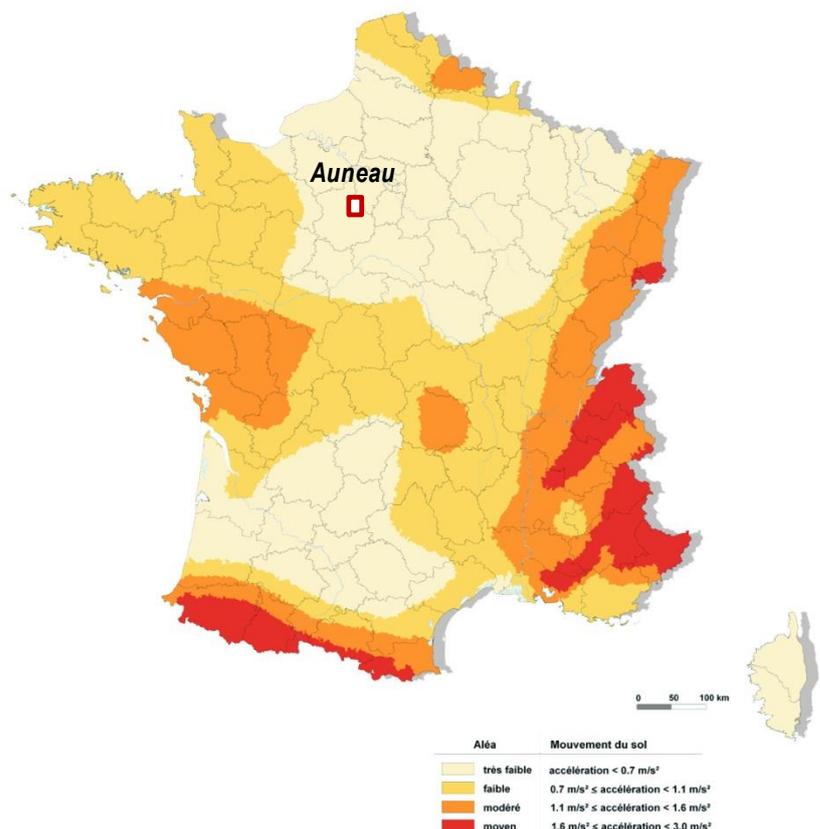
1.2.3. Les risques sismiques

La France dispose d'un zonage sismique qui divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Les nouvelles règles de construction parasismiques entreront en vigueur à compter du 1er mai 2011

Auneau est concernée par un risque très faible.



1.2.4. Sites et sols pollués

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS (www.basias.brgm.fr). Auneau est donc concerné par 28 sites dont le sol est pollué ou potentiellement pollué.

Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

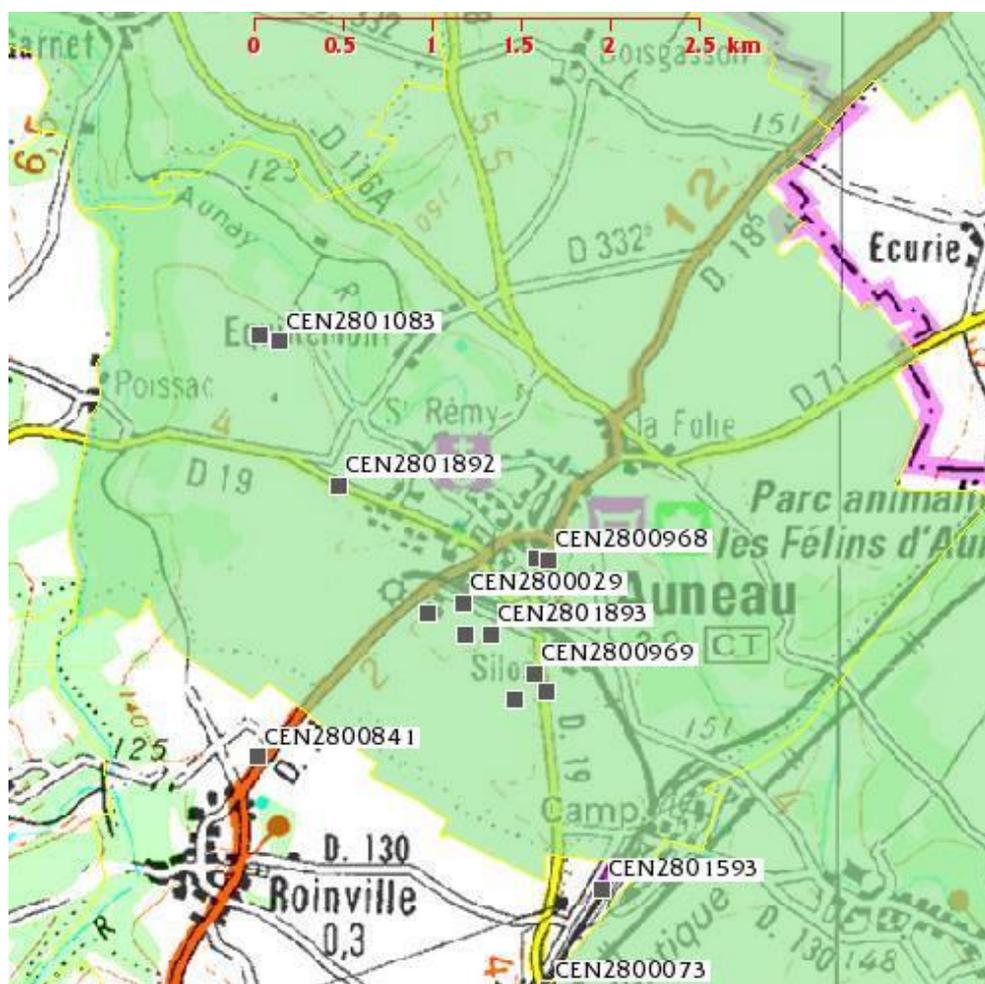
- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

N°	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
1	Construction Réunies de Machines Agricoles		Carnot (3 Rue)	3 Rue Carnot	AUNEAU (28015)	c28.30z	Activité terminée	Inventorié
2	TOUCHARD (Ets)		Champs de Foire (21 place du)	21 Place Champs de Foire du	AUNEAU (28015)	c28.30z, v89.03z	En activité	Inventorié
3	LEGENDRE Claude (Entreprise)		Chartres (1 Rue de)	1 Rue Chartres de	AUNEAU (28015)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié
4	Parisienne de distribution (Sté)	Supermarché ATAC	Chartres (Route de) (RD 19)	19 Route Chartres de (RD 19)	AUNEAU (28015)	g47.30z	En activité	Inventorié
5	MAIRIE		Clos du Buisson (Le)	Clos du Buisson Le	AUNEAU (28015)	b08.12z, e38.11z	Activité terminée	Inventorié
6	S.N.C.F. - Région de Paris-Sud-Ouest	Gare d'AUNEAU	Gare d'Auneau	Gare Auneau d'	AUNEAU (28015)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
7	VICAT V.P.I.		Janville (Route de) - Zone Industrielle	Zone industrielle route de Janville	AUNEAU (28015)	c23.5, v89.03z	En activité	Inventorié
8	PELISSIER et Cie (Sté)		Janville (Route de) - Zone Industrielle	Zone industrielle route de Janville de	AUNEAU (28015)	c16.10b	En activité	Inventorié
9	DANIEL Roger (Entreprise)	Garage Citroën - ancien Garage Central	Marché (13 Place du)	13 Place Marché du	AUNEAU (28015)	g45.21b, g47.30z	Activité terminée	Inventorié

10	Entreprise MICHAU Lucien		Marché (31 Place du)	31 Place Marché du	AUNEAU (28015)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié
11	AGRALYS (ancienne Sté Le Dunois)		Parc (Le)	Parc Le	AUNEAU (28015)	a01.6, v89.03z	En activité	Inventorié
12	REVELEC (Sté)		Pélerins (3 Le Chemin des) (RD 21) - Zone Industrielle	Zone industrielle RD 21 (3 Le Chemin des Pelerins)	AUNEAU (28015)	c25.50a, c25.61z	En activité	Inventorié
13	DELPIERRE HENault (Sté)		Pellerins (Zone Industrielle) (Chemins des)	Zone industrielle Chemin des Pellerins	AUNEAU (28015)	a01.6	En activité	Inventorié
14	MAIRIE		Poteries (Les)	Poteries Les	AUNEAU (28015)	b08.12z, e38.11z	Activité terminée	Inventorié
15	MOULARD Garage (Entreprise)		Résistance (46 Rue de la)	46 Rue Résistance de la	AUNEAU (28015)	g47.30z	En activité	Inventorié
16	AUNEAU Automobile		Résistance (47 Rue de la)	47 Rue Résistance de la	AUNEAU (28015)	g45.21a, g47.30z	En activité	Inventorié
17	F.I.B.A. (Sté)		Résistance (59 Rue de la) - Zone Industrielle	59 Rue Résistance de la - Zone Industrielle	AUNEAU (28015)	c20.30z, v89.03z	Activité terminée	Inventorié
18	Sté RICHARD LE DROFF		Résistance (59 Rue de la), Zone Industrielle Le Parc (CD 19)	59 Rue Résistance de la, Zone Industrielle Le Parc (CD 19)	AUNEAU (28015)	c20.12z	En activité	Inventorié
19	ETHICON S.A.S.		Résistance (63 Rue de la) - Zone Industrielle Le Parc	63 Rue Résistance de la - Zone Industrielle Le Parc	AUNEAU (28015)	c21.10z, v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
20	POLARCUP France S.A. (Sté)		Roinville (Route de) (CD 7) - Chemin des Pellerins	Route Roinville de (CD 7) - chemin des Pellerins	AUNEAU (28015)	c20.16z, c24.47z	En activité	Inventorié
21	GOUGIS (Entreprise)		Texier Gallas (Rue)	Rue Texier Gallas	AUNEAU (28015)	c28.30z	Activité terminée	Inventorié

22	POLI 92 (Sté)		Texier Gallas (Rue)	Rue Texier Gallas	AUNEAU (28015)	c25.62a	En activité	Inventorié
23	A.M.G.A. (Entreprise)		Texier Gallas (Rue)	Rue Texier Gallas	AUNEAU (28015)	c25.71z	En activité	Inventorié
24	A.C.E. (Entreprise) - (Ablis Cablage Electronique)		Texier Gallas (Rue)	Rue Texier Gallas	AUNEAU (28015)	c27.32z	En activité	Inventorié
25	A.P.S. (Entreprise)		Texier Gallas (Rue)	Rue Texier Gallas	AUNEAU (28015)	c25.61z	En activité	Inventorié
26		Décharge privée			AUNEAU (28015)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié
27	AGRALYS (ancienne Sté Le Dunois)				AUNEAU (28015)	a01.6	Ne sait pas	Inventorié
28	Ste FREIX	Ste FREIX		10 Rue Aristide Briand	AUNEAU (28015)	c25.6	Activité terminée	Traité

Localisation des sites et sols pollués – cartographie générale



2. Eau

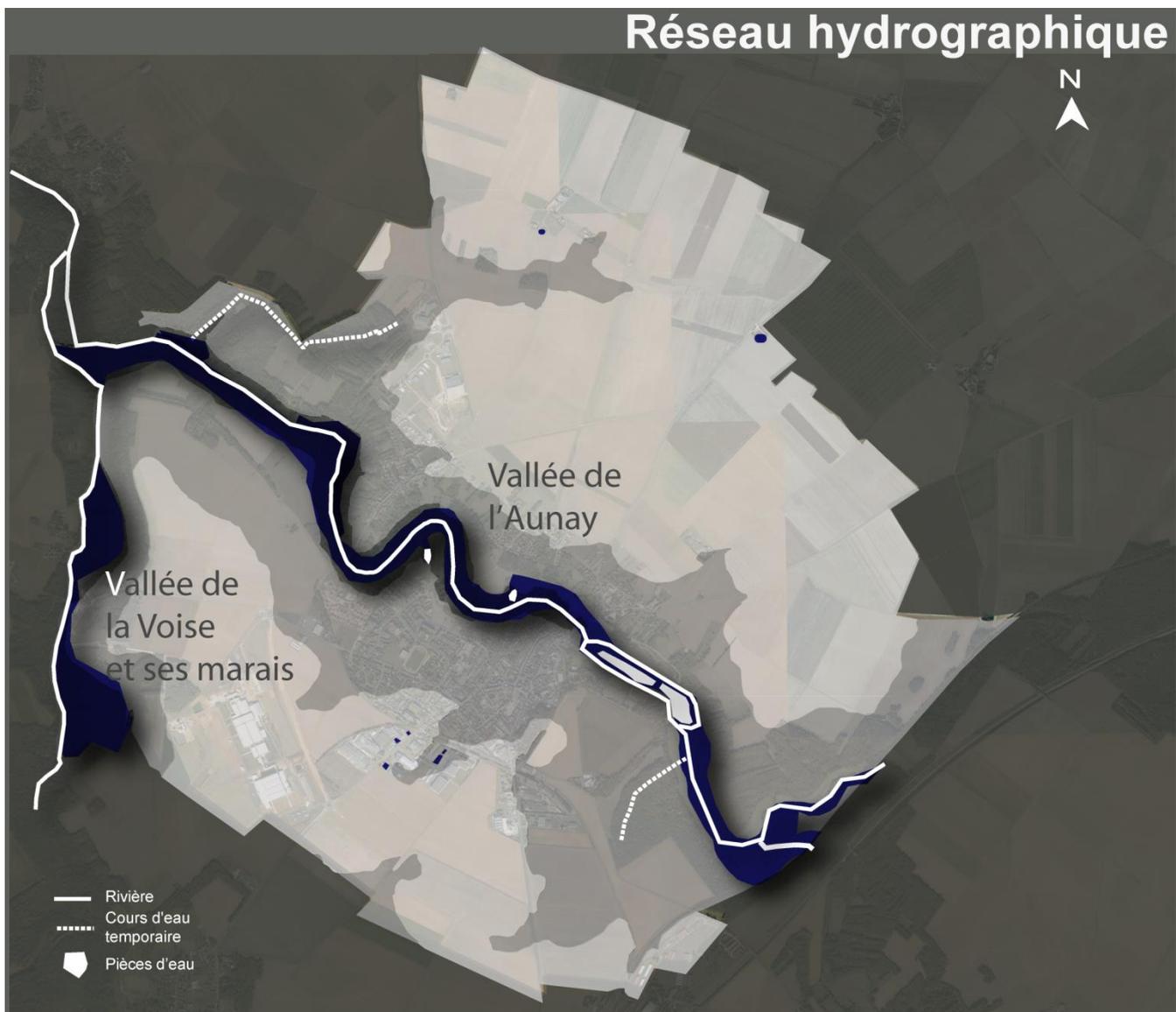
2.1. Hydrographie : les vallées de l'Aunay et de la Voise marquent fortement le territoire

Le territoire communal est traversé et a été façonné par deux rivières :

- L'Aunay, coule en limite du centre-ville,
- et la Voise irrigue la partie ouest du territoire et constitue la limite communale avec Oinville-sous-Auneau.

Les deux vallées sont les zones les plus basses d'Auneau. Ces deux rivières sont principalement **alimentées par la nappe des calcaires de Beauce** et des sables de Fontainebleau, qui d'un point de vue géomorphologique, rattache plus ce territoire au Bassin parisien. A Auneau, la Voise est alimentée par une autre couche, celle de la nappe profonde de la craie. Cette **réserve aquifère est également exploitée pour l'alimentation en eau potable** des villes, pour les besoins industriels (zone industrielle d'Auneau par exemple), et pour l'irrigation.

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.



2.2. Protection de la ressource en eau

Schéma Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune d'Auneau est concernée par le SDAGE du bassin hydrographique de Seine Normandie qui décrit les priorités de la politique de l'eau pour ce bassin.

Pour la rivière l'Aunay, le bon état global doit être atteint en 2017 et l'état chimique en 2015.

Pour la Voise, le bon état global et chimique doit être atteint en 2027.

En ce qui concerne la masse d'eau souterraine, le bon état doit être atteint en 2027, quantitatif en 2015.

Le bon état écologique de l'eau garantit la santé humaine et préserve la vie animale et végétale. Il prévoit d'atteindre cet état pour l'ensemble des masses d'eau et à l'horizon 2027, date limite ultime fixée par l'Union européenne.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales et les objectifs du SDAGE qui sont les suivants :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- protéger les pollutions microbiologiques des milieux
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- gérer la rareté de la ressource en eau
- limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- développer la gouvernance et l'analyse économique

Le Schéma de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune fait partie du SAGE de la nappe de Beauce dont les quatre enjeux majeurs sont :

- Gérer quantitativement la ressource

Il s'agit de mettre en place une gestion équilibrée de la ressource entre les usagers et de définir ceux qui sont prioritaires en cas de crise.

- Assurer durablement la qualité de la ressource

Aboutir à une diminution de la teneur en polluant dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre la pollution de façon à protéger l'alimentation en eau potable.

- Prévenir et gérer les risques notamment d'inondations

Diminuer l'exposition au risque, gérer les ruissellements et les capacités de rétention afin de limiter le risque d'inondation.

- Préserver les milieux naturels

Au-delà des zones protégées réglementaires ZNIEFF, ZPS, d'autres milieux présentent des potentialités patrimoniales fortes (sources, étangs, cours d'eau...)

2.3. L'adduction en eau

L'alimentation en eau potable

Le schéma directeur départemental d'alimentation en eau potable date de 1996.

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.

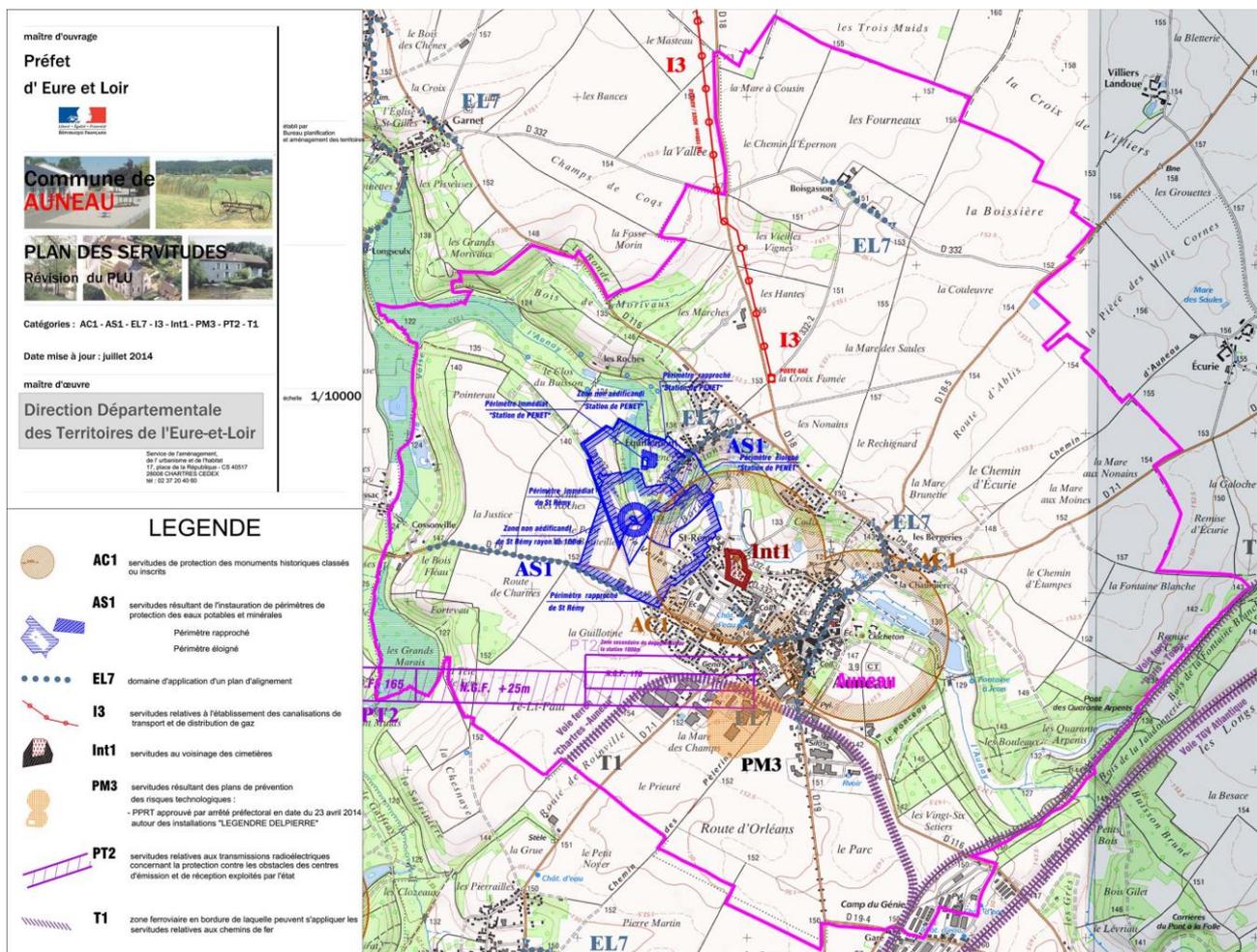
Cependant, la commune rencontre des problèmes de qualité avec une pollution par des COHV (composés organo-hallogénés-volatils) sur ces ressources. Depuis le début 2004, le captage de Pénet assure seul l'alimentation en eau potable de la commune. Le captage St Rémy est arrêté.

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.

Les servitudes de captage

Des périmètres de protection pour ces 2 ouvrages (captage de Pénet et captage de Saint-Rémy) ont été validés par arrêté préfectoral n°2496 du 7/10/1999.

Seul le captage du Pénet est en fonctionnement. Le captage de la ressource en eau de Saint-Rémy a été stoppée mais le périmètre de protection existe toujours.



2.4. Les Zones de Répartition des Eaux

Lorsqu'il est constaté une insuffisance quantitative, autre qu'exceptionnelle des ressources par rapport aux besoins, un régime particulier est instauré dans les zones de répartition des eaux. Ces dispositions sont destinées à permettre par une maîtrise de la demande en eau, d'assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, la protection quantitative de la ressource et sa valorisation économique. Le décret du 11/09/03 a étendu la zone de répartition des eaux du territoire concerné par la nappe de Beauce en Eure et Loir ainsi qu'au bassin de la Voise à l'amont du confluent de l'Eure.

Concernant les prélèvements, des règles de gestion collectives des prélèvements agricoles et industriels sont mises en place et seront révisées. L'implantation de nouvelles entreprises ou l'agrandissement d'entreprises actuelles devront tenir compte de ces règles.

Les ZRE sont réglementées par l'arrêté préfectoral du 15/05/06 qui s'applique aux prélèvements réalisés à partir de certains forages pour les communes classées au titre du système aquifère de l'Albien et du Cénomaniens.

En ce qui concerne la commune d'Auneau, la côte maximale de prélèvement de la ressource est de -195m (côte NGF). Le critère de classement global : eaux superficielle et souterraine.

2.5. La gestion collective des prélèvements agricoles

La commune étant sur le secteur géographique du bassin de la nappe de Beauce, elle est concernée par l'arrêté préfectoral du 29/12/11 relative à la gestion collective des prélèvements agricoles répondant aux exigences de gestion collective des prélèvements agricoles répondant aux exigences de gestion de la ressource en eau par unité hydrographiques et hydrogéologiques instaurés par les SDAGE des 2 bassins hydrographiques.

2.6. Les eaux pluviales

Le SDAGE Seine-Normandie prévoit dans une de ses orientations de limiter les transferts de substances polluantes par ruissellement et à limiter et prévenir le risque d'inondations dû aux eaux pluviales.

Rappel législatif

Code général des collectivités territoriales

- Article L2224-10 - Modifié par Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 54 JORF 31 décembre 2006

« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

Code de l'urbanisme

- Article L123-1

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, ..., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, ... et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent : ...

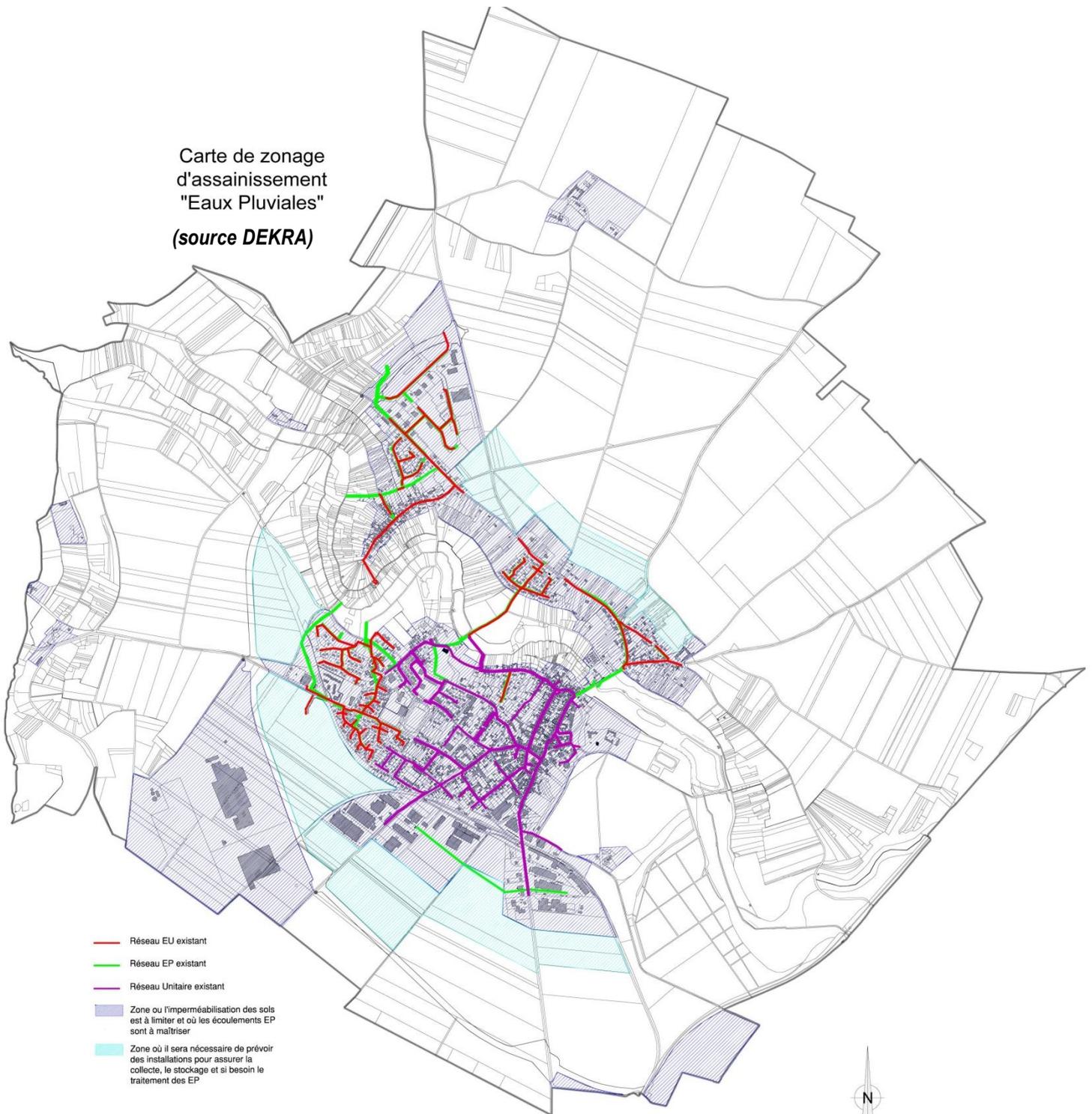
11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ; »

Dans le cadre légal, le code général des collectivités territoriales oblige les communes à se munir d'un zonage des eaux pluviales mais sans délai, ni sanction prévus.

Le code de l'urbanisme précise que cela peut s'effectuer dans le cadre de l'élaboration du PLU.

La commune d'Auneau a réalisé un zonage des eaux pluviales.

Carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (source DEKRA)



2.7. L'assainissement

Capacité du réseau actuelle et à venir

Le système d'assainissement de la commune est un système collectif autonome, à 50 % unitaire, et à 50 % séparatif. Un système d'assainissement unitaire recueille les eaux usées et les eaux de pluie dans le même réseau, alors qu'un système séparatif collecte les eaux usées et les eaux pluviales dans deux réseaux distincts, ce qui facilite le traitement.

La Commune dispose d'un réseau de collecte des eaux usées sur le secteur du bourg et du hameau d'Equillemont.

Le réseau d'assainissement est mixte (réseau séparatif et réseau unitaire). Il se répartit comme suit :

- 5 km de réseau séparatif (Æ 200 à 300 mm) :
 - Hameau d'Equillemont
 - Lotissement Les Frémonts
 - Zone d'activités d'Equillemont
 - Lotissement du Chemin de Messe
 - Lotissement des Floralies
 - Rue des Anciens Combattants
- 9 km de réseau unitaire (Æ 200 à 700 mm) :
 - Majeure partie du bourg
 - Quartier de la Chaumière
- 6 postes de refoulement :
 - La Chaumière
 - Chemin de Messe
 - Clos Saint Rémy
 - Equillemont (rue Basse)
 - Zone d'activités d'Equillemont
 - Chemin de Cadix
- 1 déversoir d'orage
- 1 bassin d'orage de 450 m³

Ces dispositifs de collecte acheminent les eaux usées à une station d'épuration de type boues activées dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Capacité : 5.330 EH
- Raccordés : 4.200 habitants
- Rendements :
 - MES : 97 %
 - DBO5 : 99 %
 - DCO : 97 %
 - NKj : 93 %
 - Pt : 66 %
- Conclusion SATESE :
 - bon fonctionnement de la station d'épuration
 - bonne qualité de l'effluent

Remarque :

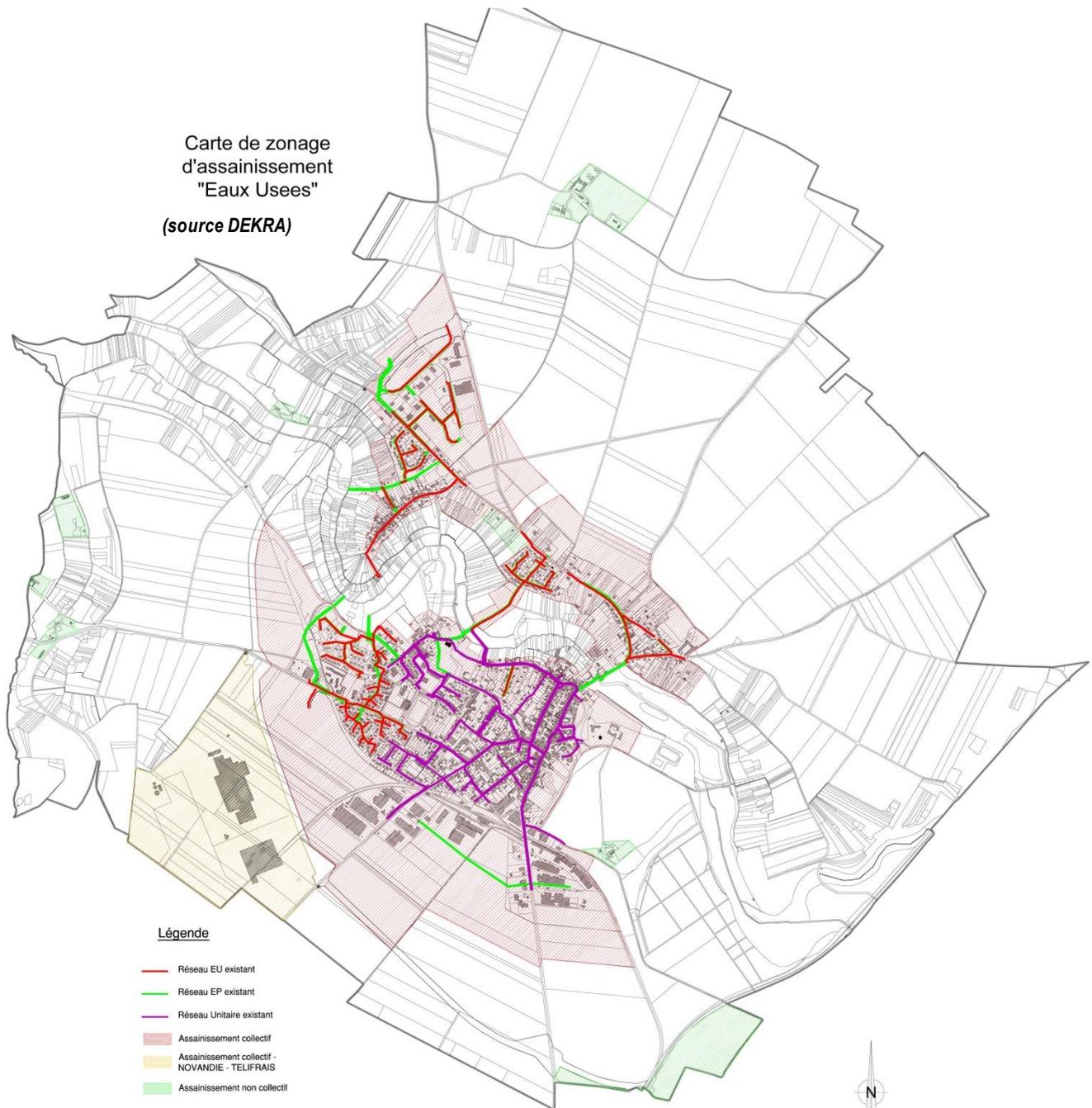
Les principales opérations réalisées par la commune:

- traitement tertiaire sur la station d'épuration. Mise en service en octobre 2011,
- bassin d'orage de 450 m³ rue de Saint Rémy, mise en service en mars 2012,
- poursuite du programme de mise en séparatif du réseau.

L'assainissement non collectif représente 26 logements et activités économiques sont en assainissement individuel.

La station d'épuration de la commune d'Auneau, située dans le hameau des 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. L'eau qui y est traitée est ensuite rejetée dans l'Aunay ; les boues sont quant à elles récupérées par le Syndicat de Recyclage des Boues (SIREB). Celles-ci sont éliminées par la méthode de l'épandage en agriculture, qui, après analyses, s'avère être une solution satisfaisante aux contraintes écologiques et économiques liées à leur élimination. En effet, le coût est moindre par rapport à l'incinération.

Carte de zonage d'assainissement des eaux usées (source DEKRA)



2.8. La pollution des sols

La commune est située dans un secteur classé en zone de vulnérabilité aux nitrates d'origine agricole et sensible à l'eutrophisation, la maîtrise de l'assainissement et de ses rejets directs et indirects de nitrate d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, implique une vigilance accrue, dans un contexte conforme à la réglementation doit être une priorité.

En effet, sur cette partie du territoire la pollution des eaux menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Ces zones définies en application de la directive européenne du 12/12/91 dont la délimitation est révisée tous les 4 ans. Elles sont le complément pour les pollutions diffuses, des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable. Les agriculteurs doivent y respecter le code de bonnes pratiques agricoles et les prescriptions arrêtées par le préfet dans un programme d'action à caractère obligatoire. Elles impliquent donc une vigilance accrue sur les risques d'atteintes à la qualité des ressources en eau.

La commune est soumise à la réglementation de l'arrêté préfectoral du 22/07/09 relatif au 4ème programme d'actions à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre les nitrates d'origine qui préconise des mesures qui se résument ainsi :

- Maîtrise de la fertilisation : interdiction des apports azotés pendant les périodes de lessivage, limitation des quantités d'azote minéral pouvant être apportées avant le 15 février
- Couverture des sols en hiver pour limiter le lessivage de l'azote par la mise en place de cultures intermédiaires (pièges à nitrates)
- Mise en place de bandes enherbées pour limiter les infiltrations sur une grande partie de la nappe de la craie.

2.9. Des risques naturels à maîtriser

Des risques d'inondations modérés

Atlas des zones inondables

Sur la commune d'Auneau, aucun plan de prévention des risques d'inondation n'existe à ce jour, seul un atlas des zones inondables sert de référence quant au risque inondation. La commune est soumise aux inondations de la rivière l'Aunay.

Zone inondable - Commune d'Auneau

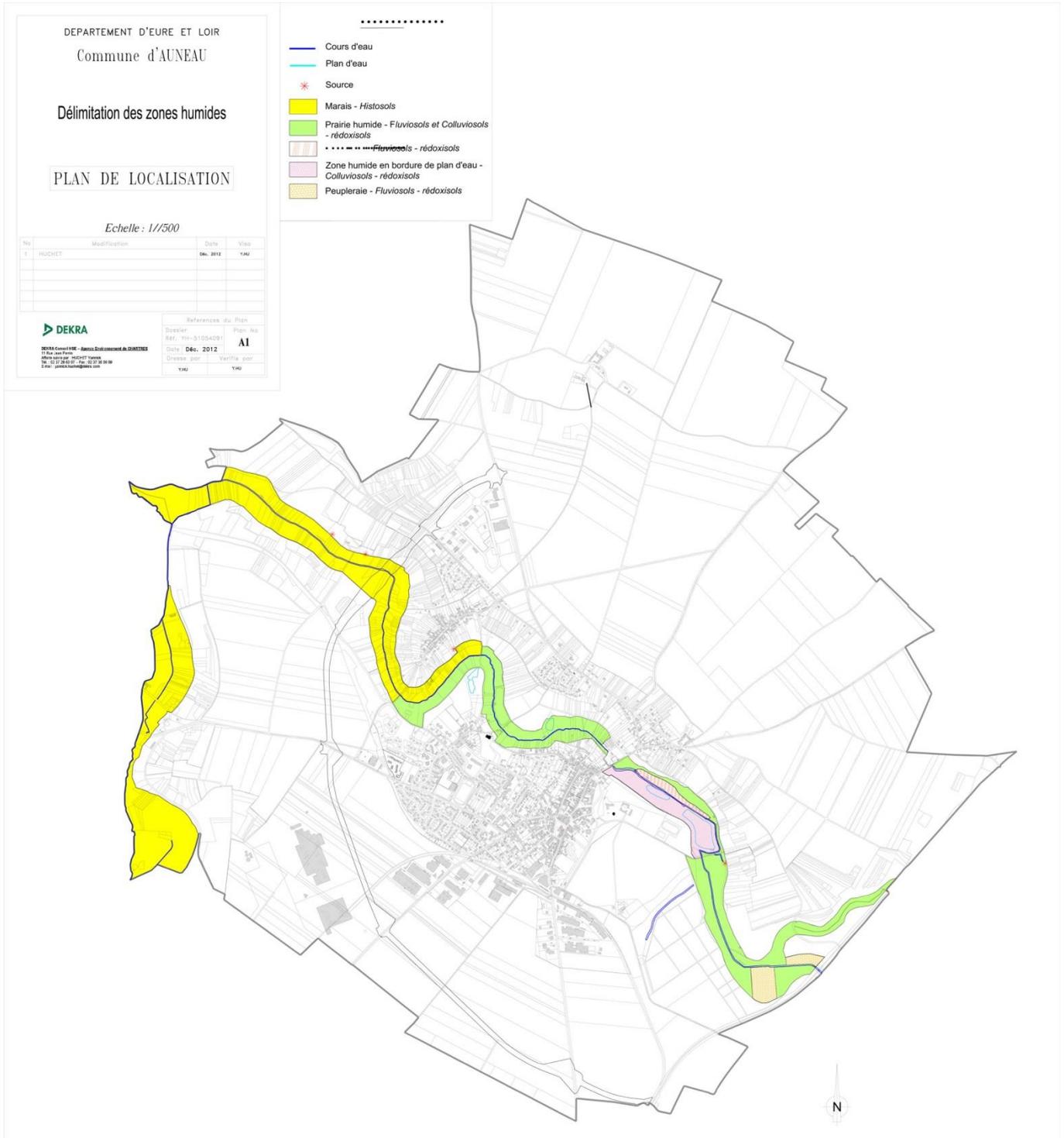


2.10. Les zones humides

Conformément au SAGE Nappe de la Beauce, le recensement des zones humides a été réalisé sur le territoire d'Auneau.

Elles sont essentiellement réparties le long de l'Aunay et de la Voise.

La cartographie ci-dessous présente les caractéristiques de ces zones humides. Le rapport complet est annexé au présent PLU.



3. Biodiversité

3.1. Les protections du paysage

Auneau dispose aussi de lieux ayant une qualité paysagère importante.

3.1.1. La forêt communale et le parc du Château

La forêt communale d'Auneau ainsi que le parc du Château sont tous deux classés, de par leur intérêt végétal. En effet ils possèdent notamment des plantations du XVIIIème siècle. Ces deux espaces sont soumis à une servitude d'utilité publique (arrêté préfectoral du 10 mai 1982), donnant lieu à une protection des bois et forêts soumis au régime forestier.

Compte tenu de son rôle dans le paysage, il est opportun de la préserver et de limiter toute forme de construction à ses abords, en dehors bien sûr des espaces déjà urbanisés.

L'application de l'arrêté préfectoral du 10/11/05 stipule « que tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de 0,5ha selon les secteurs géographiques repérés sur la carte annexée à l'arrêté ne peut se faire qu'après avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale.

3.1.2. Des richesses écologiques inventoriées : les ZNIEFF

Ces deux vallées font l'objet d'une Zone d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF, de type I et II), qui a pour but de les mettre en valeur. Une deuxième ZNIEFF a été établie dans la commune d'Auneau, elle concerne les marais de la Voise pour leur intérêt biologique remarquable. Ces marais s'étendent sur un site de 11 hectares du Conservatoire d'espaces naturels du Centre, qui propose un parcours de découverte des espèces animales et végétales du milieu humide.



La vallée de l'Aunay

Les ZNIEFF suivantes s'étendent partiellement sur la commune d'Auneau :

- ❑ La ZNIEFF de type II (2ème génération) des Vallées de la Voise et de l'Aunay identifiant national 240003957
- ❑ La ZNIEFF de type I (2ème génération) du marais de la Voise, identifiant national 240003923.

3.1.3. Les marais de la Voise

Un marais est un type de formation paysagère qui se forme à proximité d'un cours d'eau ou de la mer. Le sol est recouvert en permanence ou par intermittence d'une couche d'eau stagnante généralement peu profonde et couverte de végétation. La composition de cette végétation varie selon la hauteur de l'eau.

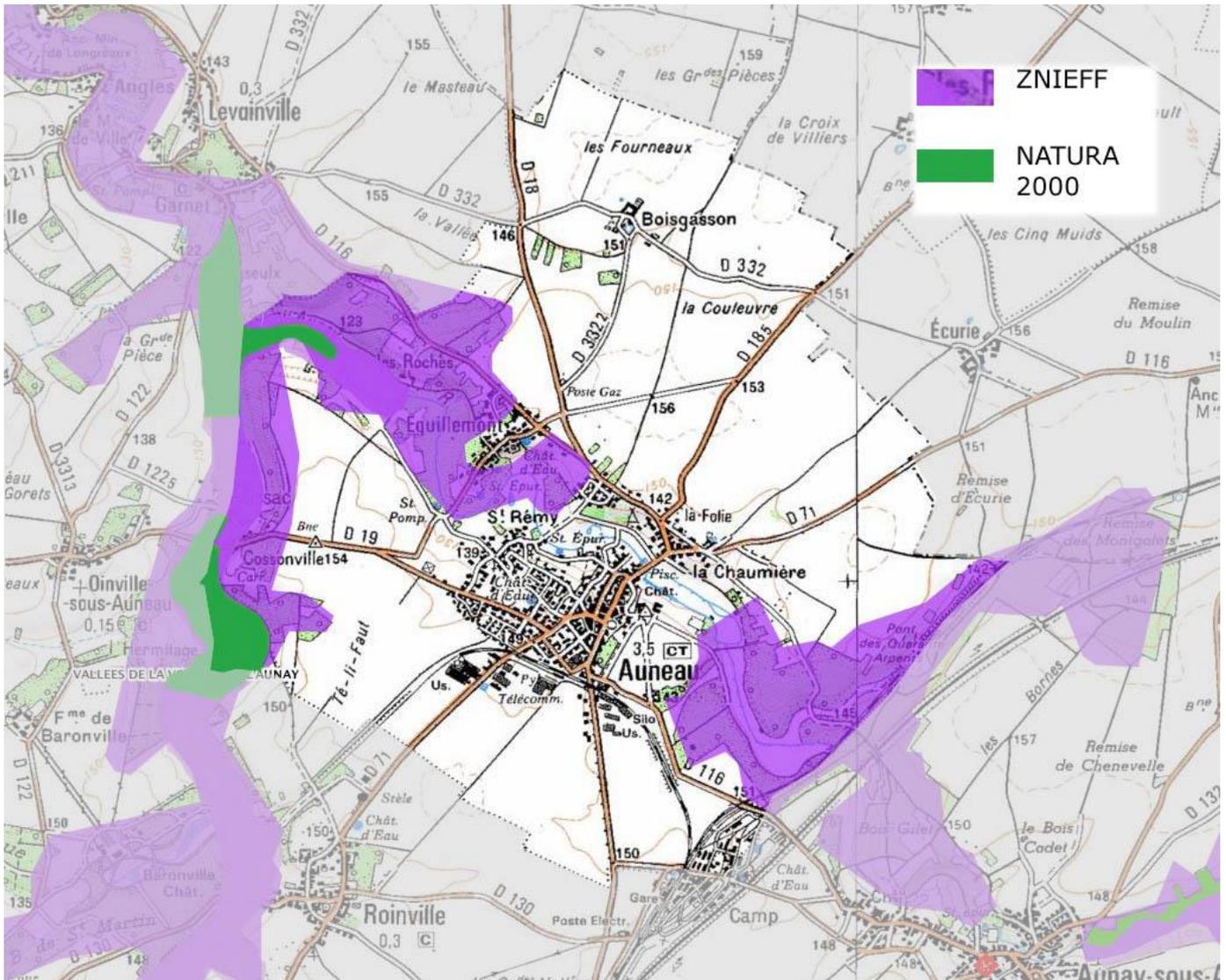
Les marais de la Voise, bien connus dans la région constituent un patrimoine précieux qu'il faut s'employer à préserver. Les marais abritent une importante vie sauvage.

L'Aunay était bordé de marais et aujourd'hui le niveau des nappes a baissé et laisse apparaître un site remarquable de plus de 11 ha protégés par le Conservatoire d'espaces naturels du Centre. Libellules, grenouilles, hérons et blaireaux

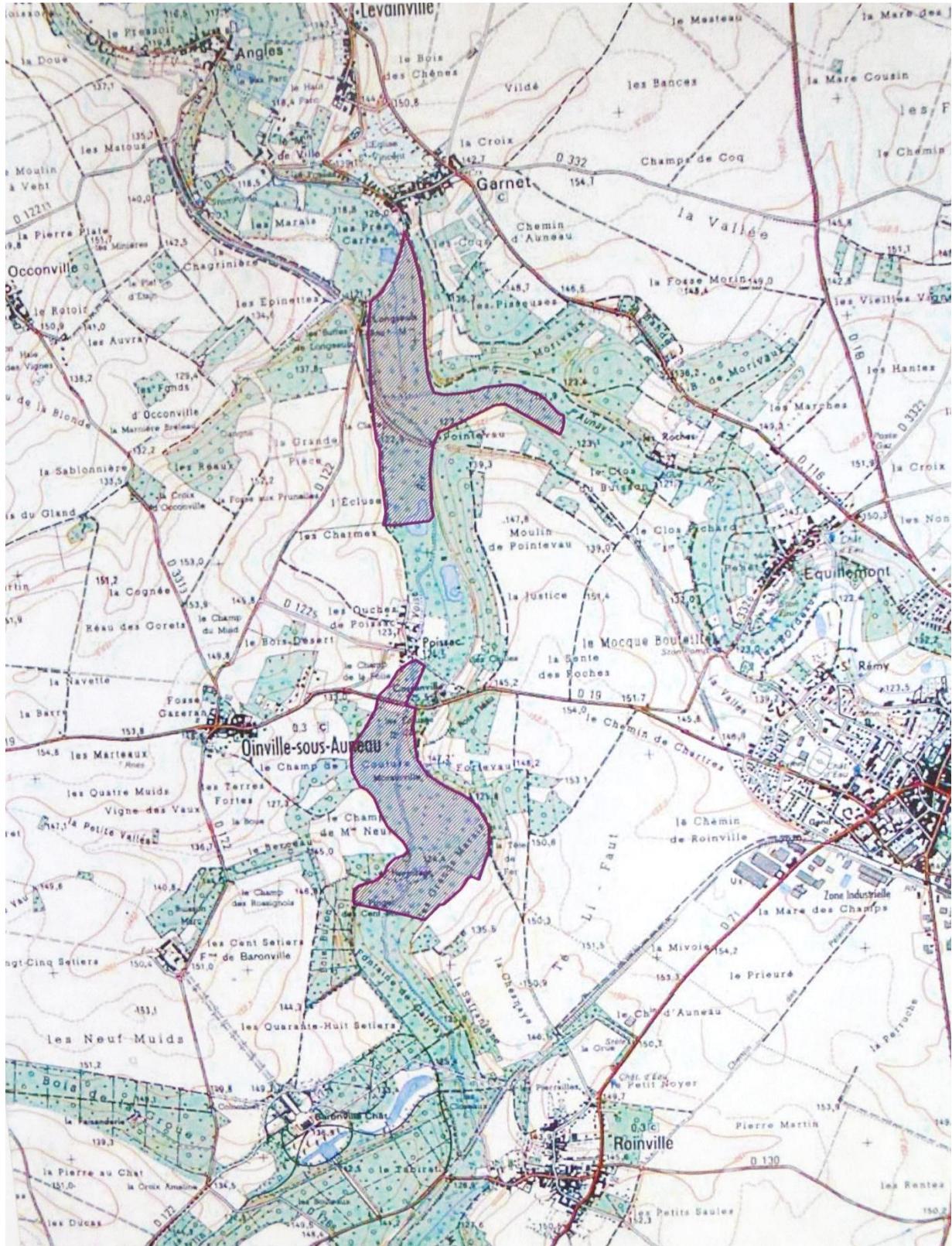
ont élu domicile sur cette zone fleurie par l'iris faux acore, l'orchidée et le jonc marisque, une preuve que la protection de cet espace permet à de nombreuses espèces végétales et animales de s'y épanouir.

3.1.4. Des espaces protégés au sein du réseau Natura 2000

La commune est concernée par le site Natura 2000 de la vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents – n° du site : FR2400552.



Localisation du site Natura 2000 de la vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents – n° du site : FR2400552 sur la commune d'Auneau



Intérêt du site

L'intérêt du site réside principalement dans des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition avec de nombreuses orchidées, la Koelérie du valais, le Fumana vulgaire et des papillons particuliers (Zygènes et Lycènes).

Sur ces pentes en exposition chaude, des landes à Genévriers riches en espèces tels que le Cornouiller mâle, l'Alisier de Fontainebleau et le Chêne pubescent marquent l'évolution lente vers le prébois. Localement des formations à Buis persistent.

Sur les coteaux en exposition Nord, des boisements neutres à calcaires trouvent leur maturité sous forme de la chênaie-charmaie. Ils abritent une végétation printanière riche. Les espèces les plus caractéristiques appartiennent à des cortèges biogéographiques différents souvent en limite d'aire de répartition comme la Scille à deux feuilles, la Doronic à feuilles de Plantain et l'Asaret d'Europe.

Les prairies de fond de vallée et les mégaphorbiaies eutrophes, bien que devenues rares, abritent des formations remarquables à Pigamon jaune (protégée au niveau régional) et à Laïche distique.

Forêts alluviales de types variés au cortège floristique riche en Laïches (dont la Laïche paradoxale) et en Fougère des marais, protégée au niveau régional.

Le site comporte un cortège riche en mousses dont Plagiomnium elatum.

Nombreuses mares (forestières, prairiales et "rurales") accueillant un cortège d'espèces végétales et animales faisant l'objet d'une protection réglementaire (nationale, régionale ou départementale).

La rivière de l'Eure renferme des espèces de poissons visées à l'annexe II de la directive Habitats dont la Loche de rivière.

La vallée de l'Eure et ses affluents constituent un ensemble écologique et paysager remarquable faisant une transition entre la Beauce et la basse vallée de la Seine. L'essentiel du bassin se localise sur de l'argile à silex mais comporte de nombreuses enclaves de formations tertiaires : calcaire de Beauce, grès et sables stampiens.

Le site comporte des pelouses calcicoles originales riches en orchidées, en relation avec des affleurements calcaires à flanc de coteau, souvent associées à des chênaies-charmaies neutrophiles à neutrocalcicoles à flore diversifiée.

Composition du site :

Forêts caducifoliées	45 %
Pelouses sèches, Steppes	30 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	8 %
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	7 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	7 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	1 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	1 %

Habitats naturels présents

	% couverture
Hêtraies du Asperulo-Fagetum	25 %
Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco Brometalia)(*sites d'orchidées remarquables)*	20 %
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*	20 %
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	3 %
Landes sèches européennes	3 %
Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	3 %
Formations à <i>Juniperus communis</i> sur landes ou pelouses calcaires	2 %
Grottes non exploitées par le tourisme	1 %
Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles du Alysso-Sedion albi*	1 %
Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à <i>Ilex</i> et parfois à <i>Taxus</i> (<i>Quercion robori-petraeae</i> ou <i>Ilici-Fagenion</i>)	1 %

Espèces végétales et animales présentes

Amphibiens et reptiles

Triton crêté (*Triturus cristatus*)

Mammifères

Grand Murin (*Myotis myotis*)

Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)

Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)

Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)

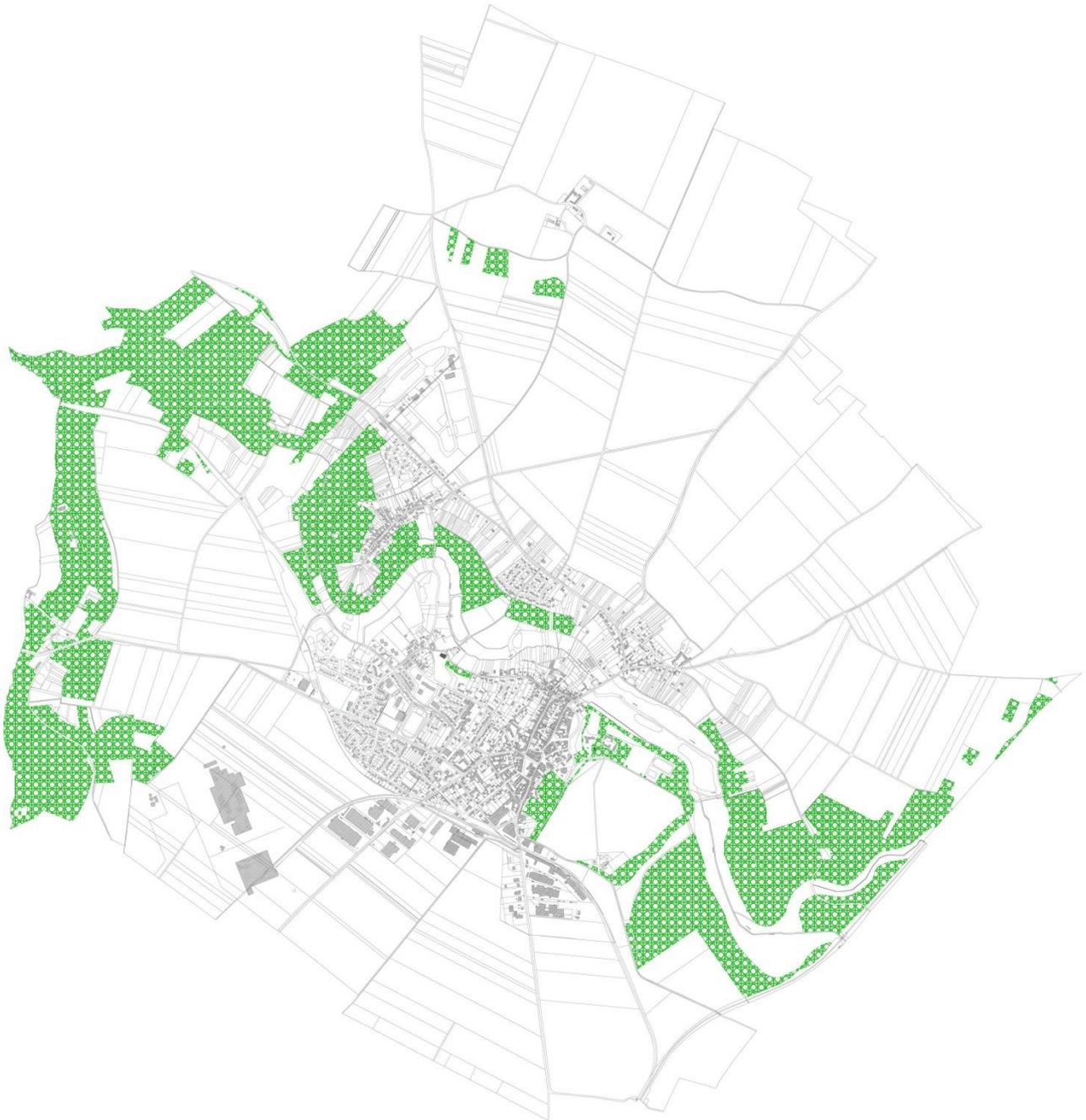
Poissons

Bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*)

Loche de rivière (*Cobitis taenia*)

3.1.5. Bilan des espaces protégés au PLU avant révision générale

Au sein du PLU ce sont près de 243,91ha qui sont protégés à travers le classement en EBC, soit 16,7% du territoire communal. Ils correspondent pour la plupart aux boisements le long de la vallée de la Voise et de l'Aunay.



LA VOISE, LIMITE COMMUNALE OUEST



La Voise traverse Auneau au sein d'une vallée encaissée d'une vingtaine de mètres par rapport au plateau et facilement repérable par sa végétation.



La vallée de la Voise est une vallée verdoyante, souvent bordée par des champs de blé, qui traverse la plaine dénudée de la Beauce. Affluent de l'Eure, son cours s'étend sur plus d'une trentaine de kilomètres ; il s'agit de l'une des dernières vallées tourbeuses d'Eure-et-Loir.

Cette vallée constitue un patrimoine naturel remarquable. Composée de plusieurs zones distinctes (les grands marais, la tourbe, le boisement) ayant chacune des particularités, elle recèle également de nombreuses espèces rares ou en voie de disparition (jonc marisque, orchis négligé, anodonte des cygnes, pic épeiche, blaureau), témoignant de la richesse faunistique et floristique du milieu.

La vallée de la Voise est un espace classé zone Natura 2000, et inclue dans une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) de type I.

Le Conservatoire du Patrimoine Naturel de la Région Centre a acquis 11 ha du site, et a installé un sentier de découverte des espèces vivant en milieu humide.

La vallée de la Voise est un site naturel remarquable, refuge de nombreuses espèces végétales et animales des zones humides.

Outre la protection dont elle fait l'objet, la vallée a subi une colonisation anthropique ancienne, notamment au hameau de Poissac, où un moulin a été construit vers 1250 sur un bras de la rivière. Les écluses, qui permettent d'alimenter les bras secondaires de la rivière et d'irriguer les terrains adjacents, et les moulins traduisent une utilisation ancienne par l'Homme de cette rivière, qui était d'ailleurs canalisée au Moyen-Âge.

Aujourd'hui, la vallée supporte d'autres constructions. La présence humaine ne participe pas à la valorisation du paysage de la vallée de la Voise. De plus, ces installations sont localisées à l'entrée du site appartenant au Conservatoire ; il faut par exemple s'engager derrière l'établissement d'entreposage de matériaux et franchir l'ancienne carrière pour accéder au sentier pédestre, et enfin découvrir les richesses naturelles de ce lieu.



L'AUNAY : VERITABLE COULEE VERTE AU COEUR DE LA VILLE



L'Aunay est un affluent de la Voise et traverse le territoire communal suivant un axe sud-est/nord-ouest. Le point de confluence se situe à l'extrémité ouest de la commune. Le lit de l'Aunay devient le cours principal de la Voise en aval d'Auneau. Cette rivière a fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type II. L'ensemble est encore relativement préservé et d'une grande originalité locale et régionale, mais la pression de l'urbanisation entraîne un très net recul des zones naturelles.



LA VALLEE DE L'AUNAY

L'Aunay coule en bordure immédiate du centre-bourg ; son repérage dans le paysage est facile ; en effet, il existe un dénivelé d'une vingtaine de mètres entre le promontoire où se situe le cœur de la commune, et le lit de la rivière.

Plusieurs équipements ont été réalisés dans la vallée de l'Aunay, notamment un étang artificiel et des installations sportives. La ville est intimement protégée par son écrin de verdure et l'on ressent la présence humaine sur l'ensemble du cours de l'Aunay dans sa traversée d'Auneau ; si celle-ci est relativement peu flagrante dans le bois au sud-est de la commune, les choses sont différentes au niveau d'Equillemont. Non seulement on distingue de nombreuses constructions à proximité du val, mais la végétation elle-même résulte de la main de l'Homme.

Les forêts alluviales qui le joutent sont de grande qualité et bien entretenues. Elles forment un écran vert continu et jouent le rôle de repère sur le territoire. Véritable épine dorsale du milieu, elle reste un élément identitaire et caractéristique de la vallée de l'Aunay.

La vallée de l'Aunay et la présence humaine sont intimement liées dans l'espace. La végétation elle-même permet de ressentir l'influence de l'urbanisation et l'occupation de l'Homme. Toutefois, le milieu naturel est préservé.



4. Un plateau agricole beauceron très présent

UNE VALEUR IDENTITAIRE FORTE

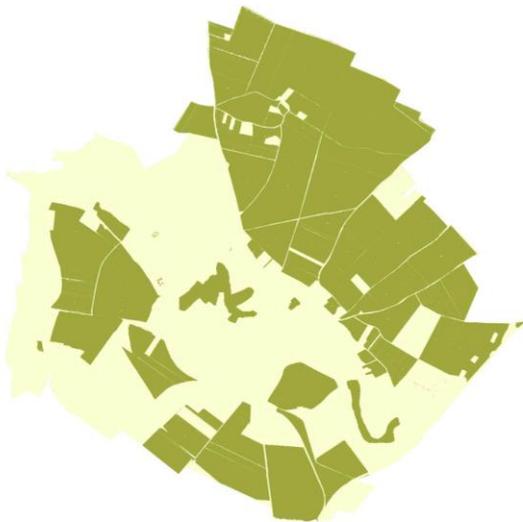


Outre les deux vallées présentes à Auneau, la principale entité paysagère du territoire de la commune demeure le plateau beauceron, vaste espace agricole de cultures céréalières (blé majoritairement).

Le plateau beauceron se trouve en sortie immédiate du bourg de la commune, et s'étend à perte de vue. Il existe peu d'obstacles visuels pour accrocher le regard, si ce n'est les réseaux aériens, et les diverses constructions, notamment les châteaux d'eau et les silos. Dans ce paysage, les massifs boisés des vaux et les villes et hameaux sont des repères importants, et facilement visibles et identifiables.

Les éléments ainsi visibles structurent et rythment le paysage. Il en est de même pour les mouvements de relief dus aux rivières, qui ont creusé le paysage. Alors qu'à bien des endroits la Beauce est synonyme de monotonie, elle adopte un aspect beaucoup plus vivant sur le territoire de la commune. En effet, divers « groupes » végétaux (bois, cultures, vallées), et différentes couleurs se côtoient, fournissant des espaces particuliers éparpillés sur le territoire communal. Ces espaces sont bien insérés dans le paysage et restent une composante discrète de celui-ci, mais ils possèdent néanmoins une valeur certaine dans l'ensemble, car ils participent à une alternance, véritable acteur de la richesse paysagère de la commune.

L'ensemble du plateau agricole 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).



Les différents types de cultures ou élevages induisent des paysages aux qualités et organisation spatiale spécifiques. On retrouve sur la commune d'Auneau quelques parcelles accueillant des zones de pâtures pour les chevaux.

On retrouve aussi de larges parcelles destinées à la céréaliculture nécessitant une surface importante de production. Le remembrement et l'intensification de ce type de cultures ont entraîné une diminution des haies bocagères sur le pourtour de la plupart des parcelles. On constate, en effet, que la taille des parcelles est très importante autant sur le plateau sud que le plateau nord.

La qualité paysagère des espaces agricoles sur la commune est intéressante. Par leurs formes géométriques et leurs variations de couleurs, ces paysages agricoles participent à la qualité paysagère de la commune. Ils participent à de larges ouvertures visuelles et dégagent des horizons difficilement appréhendables sur le reste du territoire. En revanche, les qualités environnementales qu'ils entraînent sont peu développées. La conservation et la préservation des poches de biodiversité sont des enjeux pour la commune.



Dans la vallée de l'Aunay des activités équestres ont investi l'espace agricole morcellé.

Boisements isolés / fragmentés

Le territoire d'Auneau est occupé par quelques espaces boisés fragmentés et morcelés. Ces reliquats forestiers forment des accroches visuelles non négligeables dans le paysage agricole ouvert du plateau.



Les quelques corps de fermes traditionnels ponctuent le paysage agricole ouvert sur des architectures de qualité. Ils sont localisés au Nord du territoire au coeur du plateau. Ils bénéficient pour la plupart d'une bonne insertion avec leur environnement.



L'ESPACE AGRICOLE

LE BATI AGRICOLE

3.4. Une vaste trame verte et bleue (naturelle et agricole)

3.4.1. Rappel réglementaire

Le PLU constitue le dispositif pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue au travers de deux articles :

- L121-1-3 du code de l'urbanisme : préservation de la biodiversité, des écosystèmes des espaces verts, préservation et remise en bon état des continuités écologiques
- L371-3 du code de l'environnement : prise en compte du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) en cours de formalisation.

Le projet de loi Grenelle de l'Environnement 2 portant « Engagement National pour l'Environnement » prévoit une prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à partir des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique, avec lesquels ils devront être compatibles. Ce maillage écologique repose sur des "corridors" reliant les espaces identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité.

L'objectif de cette mesure est de préserver et remettre en bon état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien d'une certaine biodiversité.

Code de l'environnement (Livre III, Titre VII) :

« Trame verte et bleue » - Art L 371-1

« I- La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

A cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

II. La trame verte comprend :

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
- 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14.

III. La trame bleue comprend :

- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

IV. Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L. 371-3. »

L'analyse de cette trame dans le cadre du diagnostic du PLU d'Auneau a été menée à partir d'une analyse du territoire approfondie ainsi qu'à partir de la photo aérienne.

Les principaux corridors écologiques pressentis au sein des grands espaces naturels et agricoles de la commune ont été identifiés.

DES DISCONTINUITES DANS LA TRAME VERTE

Trames vertes et bleues



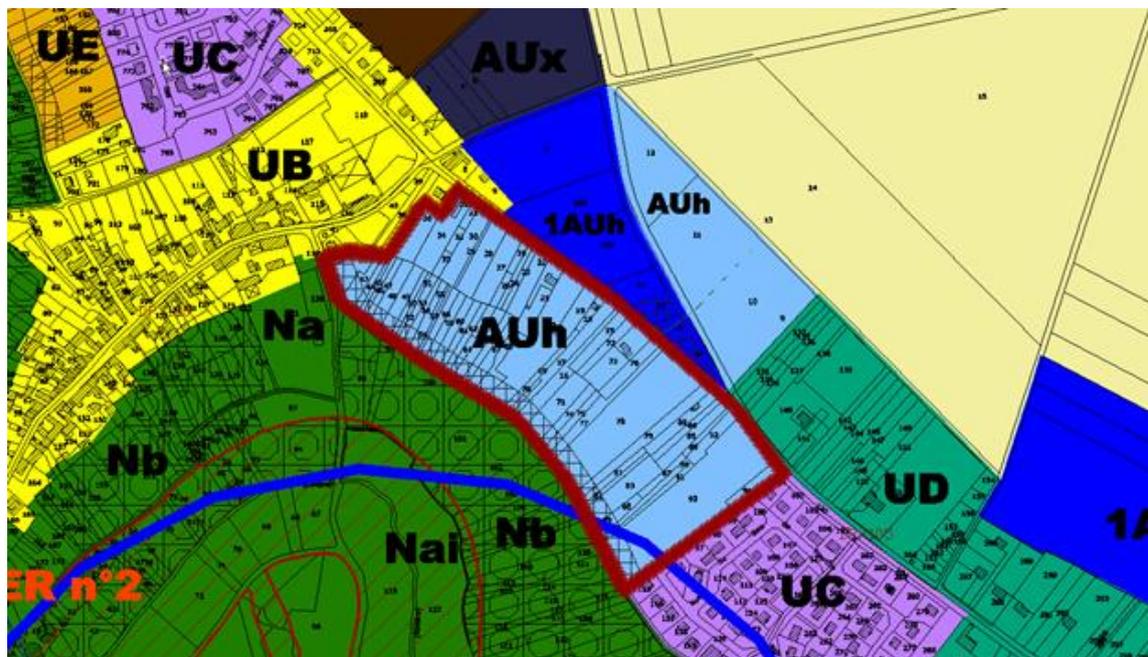
Les trames vertes et bleues d'Auneau sont facilement lisibles représentées essentiellement par ses vallées boisées. Ce corridor écologique est garant d'une biodiversité sur le territoire communal. Cependant, on constate un morcellement

progressif de ce maillage.

En effet, la carte ci-dessus identifie les trames vertes qui tendent à disparaître du fait de la croissance de l'urbanisation et de l'apparition de la déviation.

Le PLU avant révision générale a inscrit au plan de zonage une zone AUh qui se situe sur une ZNIEFF de type II. Cette zone a été déclassée en secteur de protection Na.

Extrait du PLU avant la révision générale



3.4.2. Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la Région Centre est en cours d'élaboration depuis le printemps 2011. Le PLU prendra en compte les prescriptions du SRCE au fur et à mesure de son état d'avancement.

5. Déchets

5.1. Une gestion des déchets mutualisée

Dans le domaine des ordures ménagères, le tri sélectif a été institué sur la commune depuis 1995.

Le SICTOM de la Région d'Auneau a été créé le 06 octobre 1972, il a pour objet la collecte et le traitement des ordures ménagères. La compétence traitement a été transférée, en 1994, au SITREVA.

Le SICTOM de la Région d'Auneau gère la collecte des déchets de 64 communes réparties dans les communautés de communes de la Beauce Vovéenne (22 communes), de la Beauce Alnéoise (23 communes), de la Beauce de Janville (18 communes) et de la Communauté de Communes de l'Etampois Sud Essonne (1 commune) Représentant 36571 habitants en 2013.

En 2012, chaque personne habitant l'une des 60 communes constituant le SICTOM, a généré en moyenne plus de 633 kg de déchets, soit 232 kg d'ordures ménagères, 31 kg de verre, 52 kg d'emballages et journaux/magazines et 318 kg d'apports en déchèterie

Sur Auneau, la collecte des ordures ménagères a lieu tous les vendredis. La collecte des journaux, emballage et magazines se fait un lundi sur deux.

La commune d'Auneau compte également 12 bornes à verre réparties sur son territoire.

La déchetterie la plus proche se situe à Roinville.

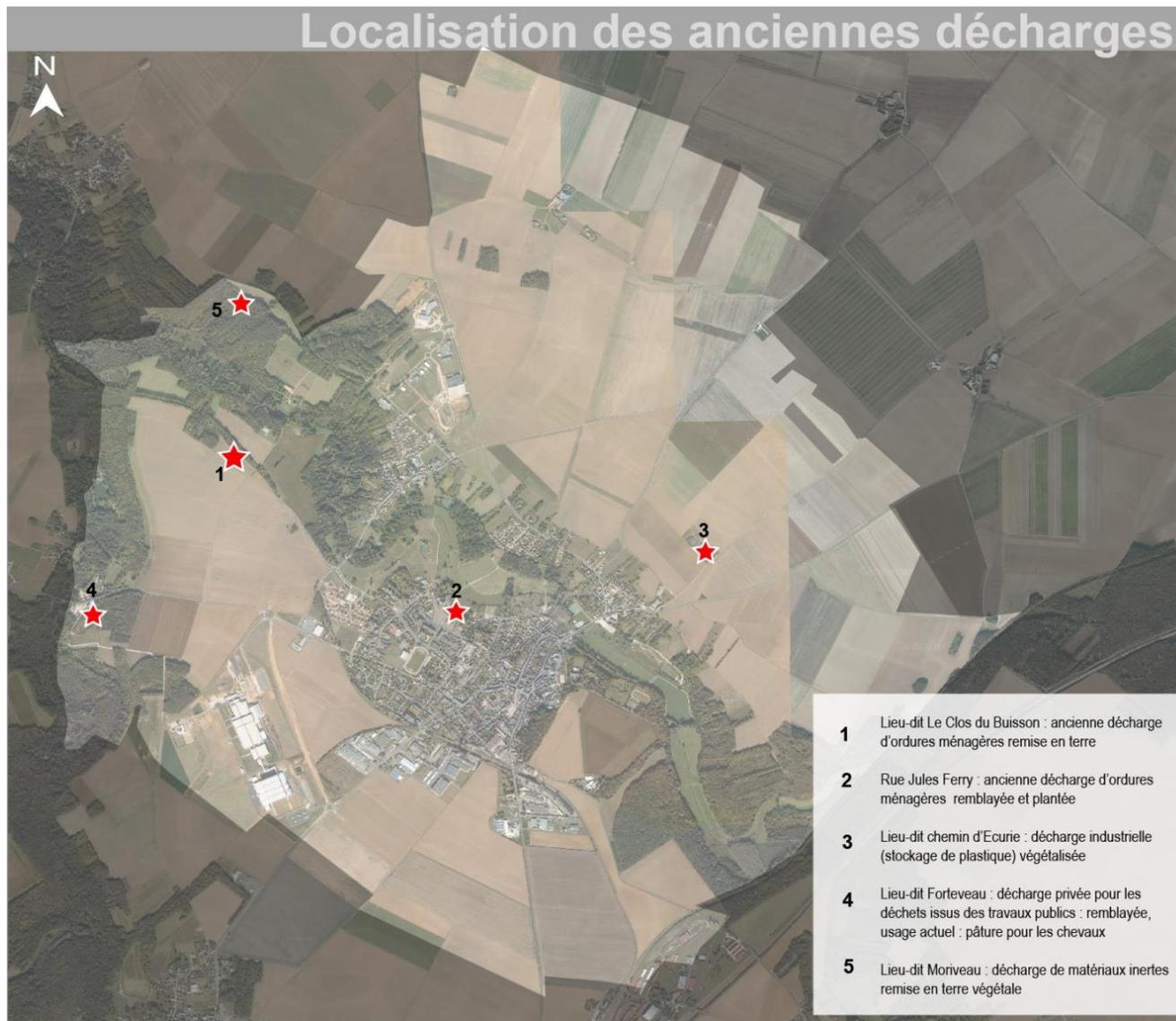
5.2. La gestion et la valorisation durable des déchets

Quatre anciennes décharges sont recensées sur le territoire communal au niveau des lieux dits : Le Moriveau, Saint Rémy, Sente des Roches et Clos du Buisson.

L'ancienne décharge située au Clos du Buisson fait partie des sites retenus dans le cadre du PDEMA (plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés) à réhabiliter en priorité en raison de sa proximité avec un captage d'eau potable et de la suspicion de produits toxiques qui pollueraient la nappe en aval.

Toutes les anciennes décharges ont été végétalisées ou remblayée :

- Lieu-dit Le Clos du Buisson : ancienne décharge d'ordures ménagères remise en terre
- Rue Jules Ferry : ancienne décharge d'ordures ménagères remblayée et plantée
- Lieu-dit chemin d'Ecurie : décharge industrielle (stockage de plastique) végétalisée
- Lieu-dit Fortveau : décharge privée pour les déchets issus des travaux publics : remblayée, usage actuel : pâture pour les chevaux
- Lieu-dit Moriveau : décharge de matériaux inertes remise en terre végétale

Localisation des anciennes décharges d'Auneau (source PAC DDT 28 et commune d'Auneau)

6. Les nuisances sonores

Le territoire communal est concerné par l'arrêté de classement au bruit « classement sonore des infrastructures de transports terrestres » sur l'arrondissement de Chartres, n°2003-1095 du 4/11/2003, joint dans la partie annexe.

Infrastructure	Catégorie et largeur de l'infrastructure*
Ligne TGV Paris-Monts	1-300m

La largeur affectée par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau, complétée de part et d'autre de les infrastructures, à partir du bord extérieur de la chaussée pour les infrastructures routières et du rail extérieur pour les infrastructures ferroviaires.

Dans cette bande affectée par le bruit, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets référents.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

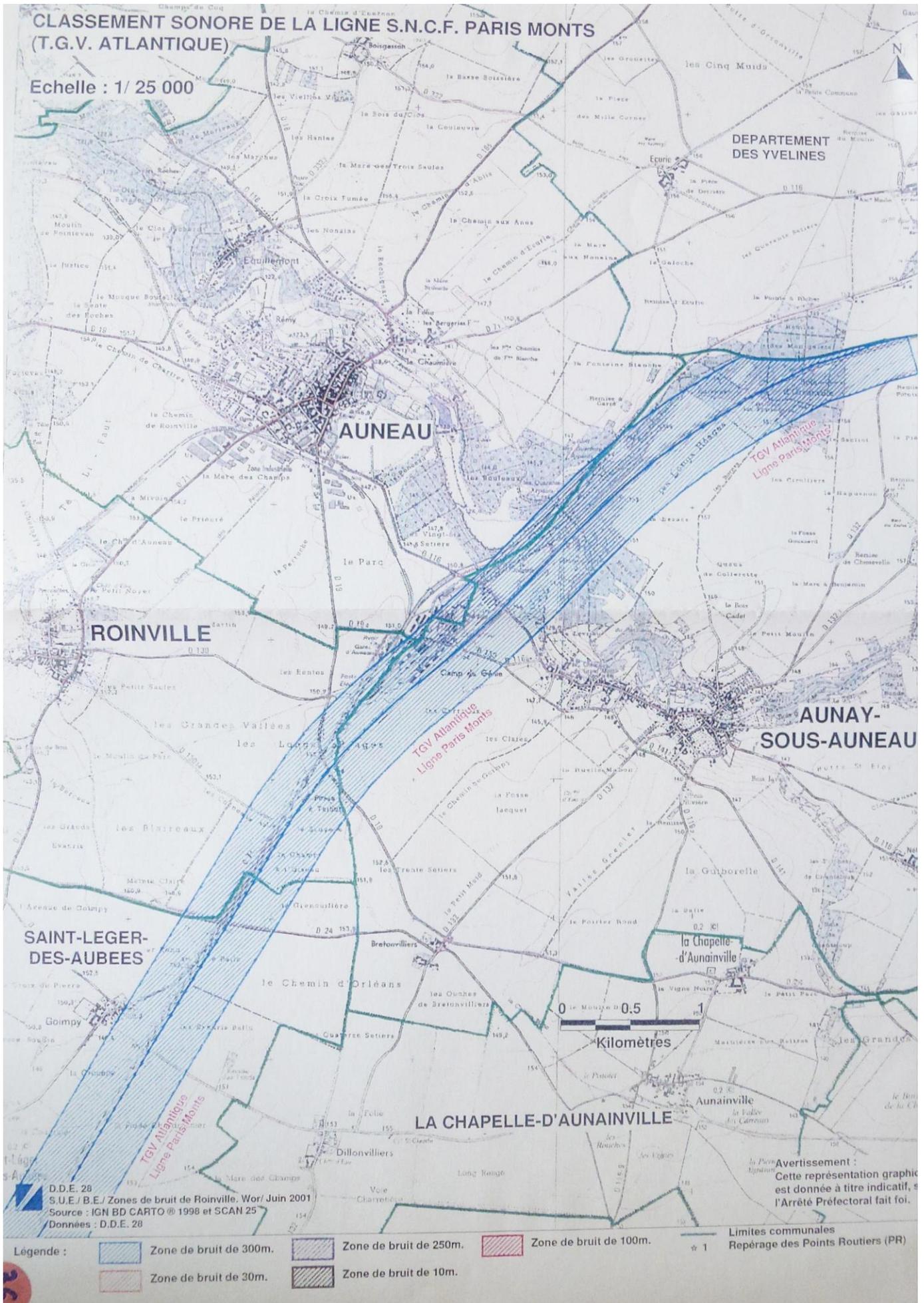
Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'article 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

La nouvelle déviation d'Auneau n'est pas encore définie comme une route à grande circulation au vue de son caractère récent. Cependant, le projet de PLU doit prendre en compte les éventuelles nuisances sonores générées par cet axe.

Les voies classées à grande circulation

La RD 18/5 et la RD 7/1, traversant la commune, sont classées route à grande circulation. A ce titre, elle est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes et donc à édicter le long de ces voies des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

A défaut d'avoir menée et formalisée cette réflexion dans le PLU, l'application de l'article L.111-1-4 conduit, depuis le 1er janvier 1997, à frapper d'inconstructibilité les espaces non urbanisés dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes concernées. Cette disposition ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes.



7. Qualité de l'air et effet de serre

3.1. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de la région Centre

L'État et la Région Centre ont élaboré conjointement le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) conformément à la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II.

Au regard des engagements pris par la France depuis plusieurs années, à l'échelle mondiale, européenne ou nationale, le SRCAE est destiné à définir les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière de :

- maîtrise de la consommation énergétique,
- réduction des émissions de gaz à effets de serre,
- réduction de la pollution de l'air,
- adaptation aux changements climatiques,
- valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région.

Le Préfet de la région Centre par l'arrêté préfectoral N°12.120 du 28 juin 2012 a validé le SRCAE.

L'association Lig'Air assure le suivi de la qualité de l'air dans les principales agglomérations de la Région Centre et notamment Chartres, la plus proche géographiquement de la commune d'Auneau.

L'indice ATMO de Chartres est en moyenne de 4 (sur 10) sur une période de 7 ans ; ce qui signifie une qualité de l'air bonne.

C'est majoritairement l'ozone qui fixe l'indice ATMO.

Arrivent en deuxième position les particules en suspension devant le dioxyde d'azote. L'ozone reste le polluant le plus préoccupant sur les agglomérations surveillées de la région Centre, les particules en suspension peuvent relayer l'ozone, particulièrement l'hiver.

La présence de la départementale entraîne la présence de NOx,

Les habitations quant à elle entraîne une pollution par le SO²

L'activité agricole même si elle se tourne de plus en plus vers l'agriculture biologique (limitant voir faisant disparaître l'utilisation de pesticides chimiques) entraîne une pollution par les pesticides.

8. Les sources d'énergie renouvelables

8.1. Le Schéma Régional Eolien

La loi du 12 juillet 2010 impose que dans chaque région un schéma régional éolien définisse par zone géographique sur la base de potentiels de la région et en tenant compte des objectifs nationaux, les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la région en matière de valorisation du potentiel énergétique issu de l'énergie éolienne de son territoire.

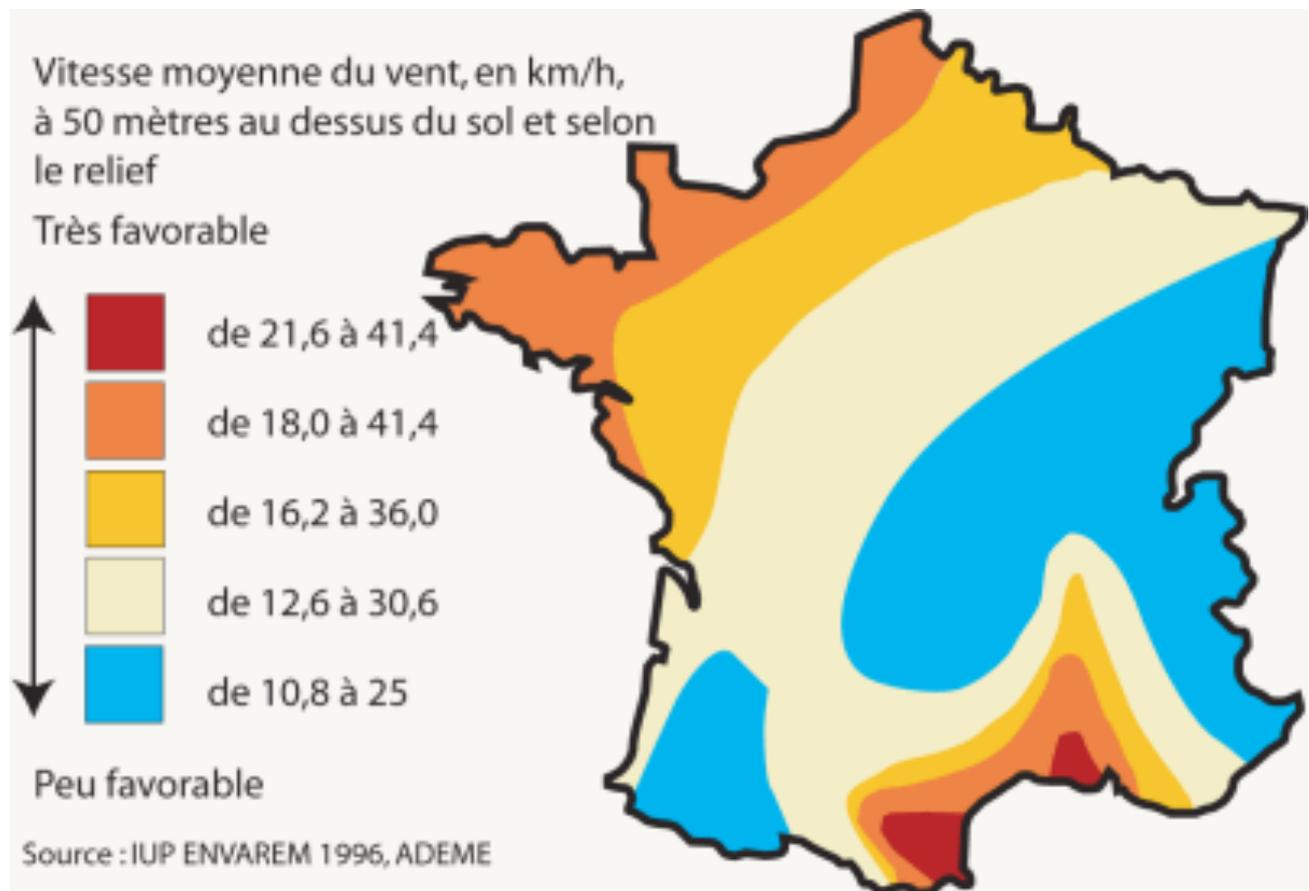
Ce document entend donc améliorer la planification territoriale du développement de l'énergie éolienne et favoriser la construction de parcs éoliens dans des zones préalablement identifiées.

La commune d'Auneau fait partie de la zone Beauce étudiée au sein du SRE.

La commune d'Auneau n'est pas concernée par un parc éolien existant ou à venir.

8.2. Le potentiel Eolien

La commune d'Auneau est située sur une zone dont le potentiel éolien ne permet pas d'envisager l'implantation de parcs éoliens rentables et performants (potentiel entre 12,6 et 30,6 à 50m au-dessus du sol) pour une production importante mais reste envisageable pour une exploitation par le particulier.



A ce jour, aucun parc n'est implanté sur la commune, de même qu'aucun projet n'y est localisé.

8.3. Le schéma départemental éolien a été approuvé en 2005 et est en cours de révision.

Pour être accepté un projet de ZDE doit satisfaire aux critères suivants :

- le potentiel éolien de la zone.
- les possibilités de raccordement aux réseaux électriques.
- la protection des paysages, monuments et sites.
- la cohérence départementale et le regroupement des installations afin de protéger le paysages.

Auneau est identifiée comme une zone à sensibilité environnementale majeure. Ainsi, l'implantation de projet éolien semble peu envisageable.

Carte n°7 : Sensibilités environnementales

Avril 2008

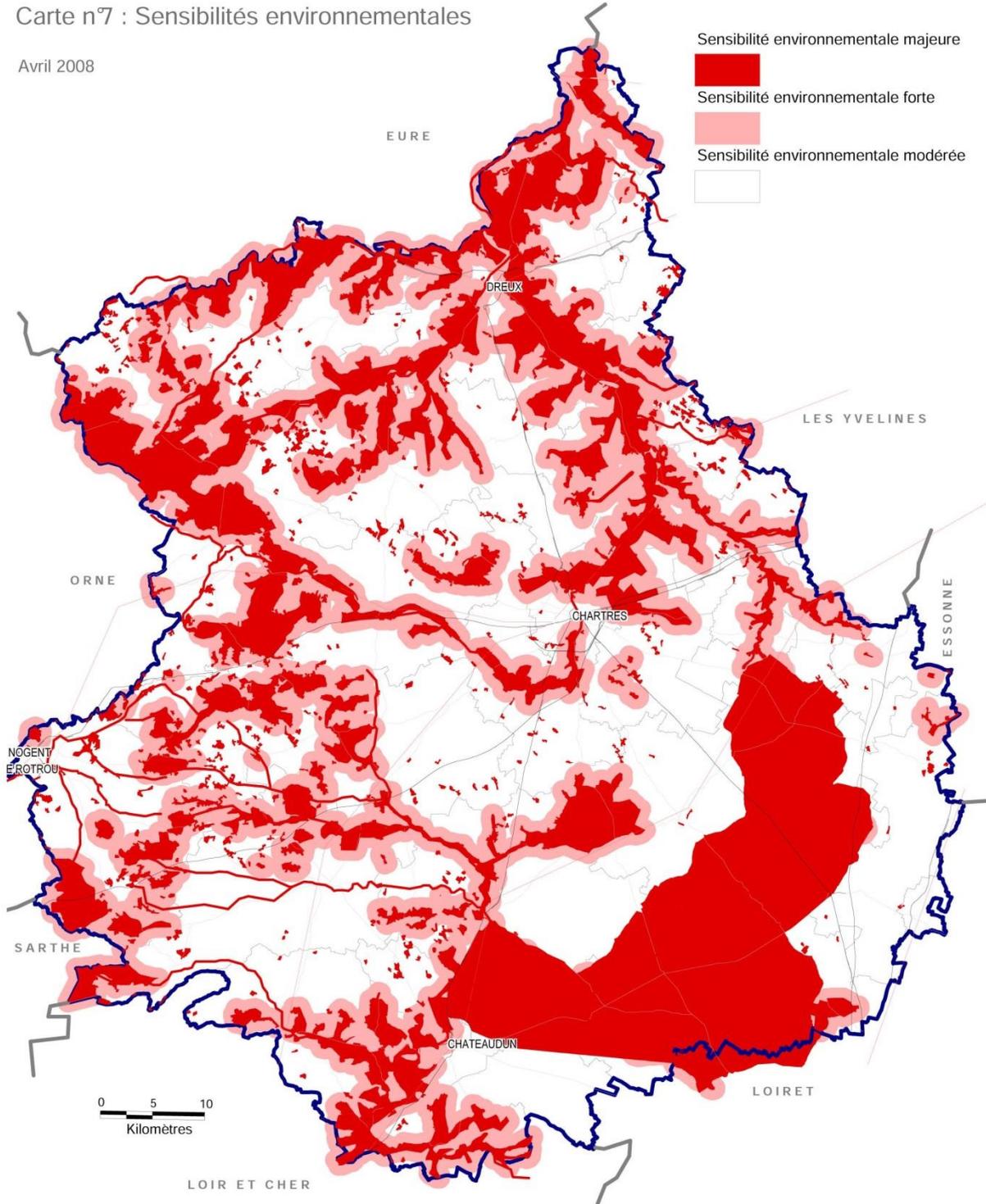


Schéma éolien du département d'Eure et Loir

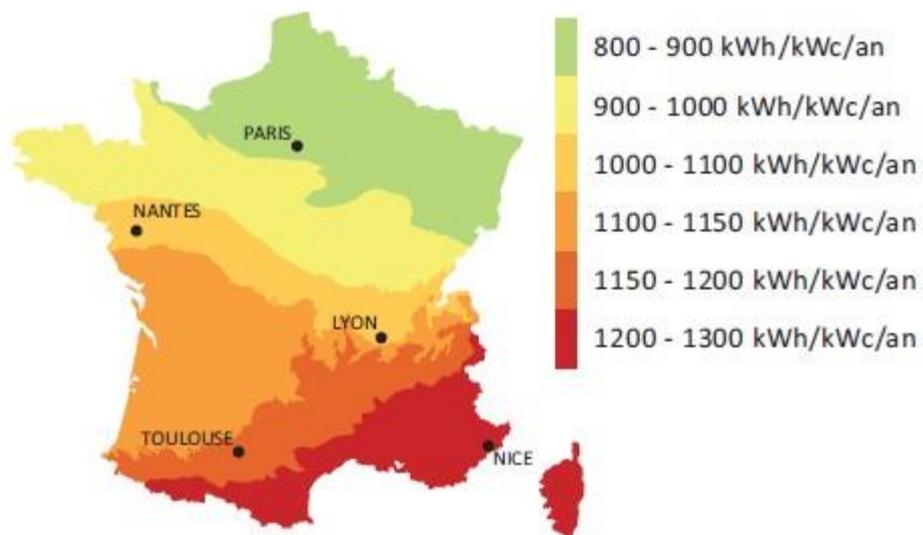
cartographie issue de BD CARTO®
 © IGN - Paris - 2006
 Protocole MEDAD-IGN-MAP du 24/07/2007
 Sphère : équipements-transports

données : DDE 28

8.4. Énergie solaire

Le potentiel solaire en région centre semble modéré au regard de la carte ci-dessus. A l'échelle européenne, il doit néanmoins être considéré comme important, du moins suffisant pour l'exploitation d'apports solaires individuels.

Aucun projet d'installation de panneaux solaires n'est en cours.



9. Activités économiques et environnement

9.1. Risques industriels

Le site Legendre Delpierre est soumis à autorisation avec servitude (AS).

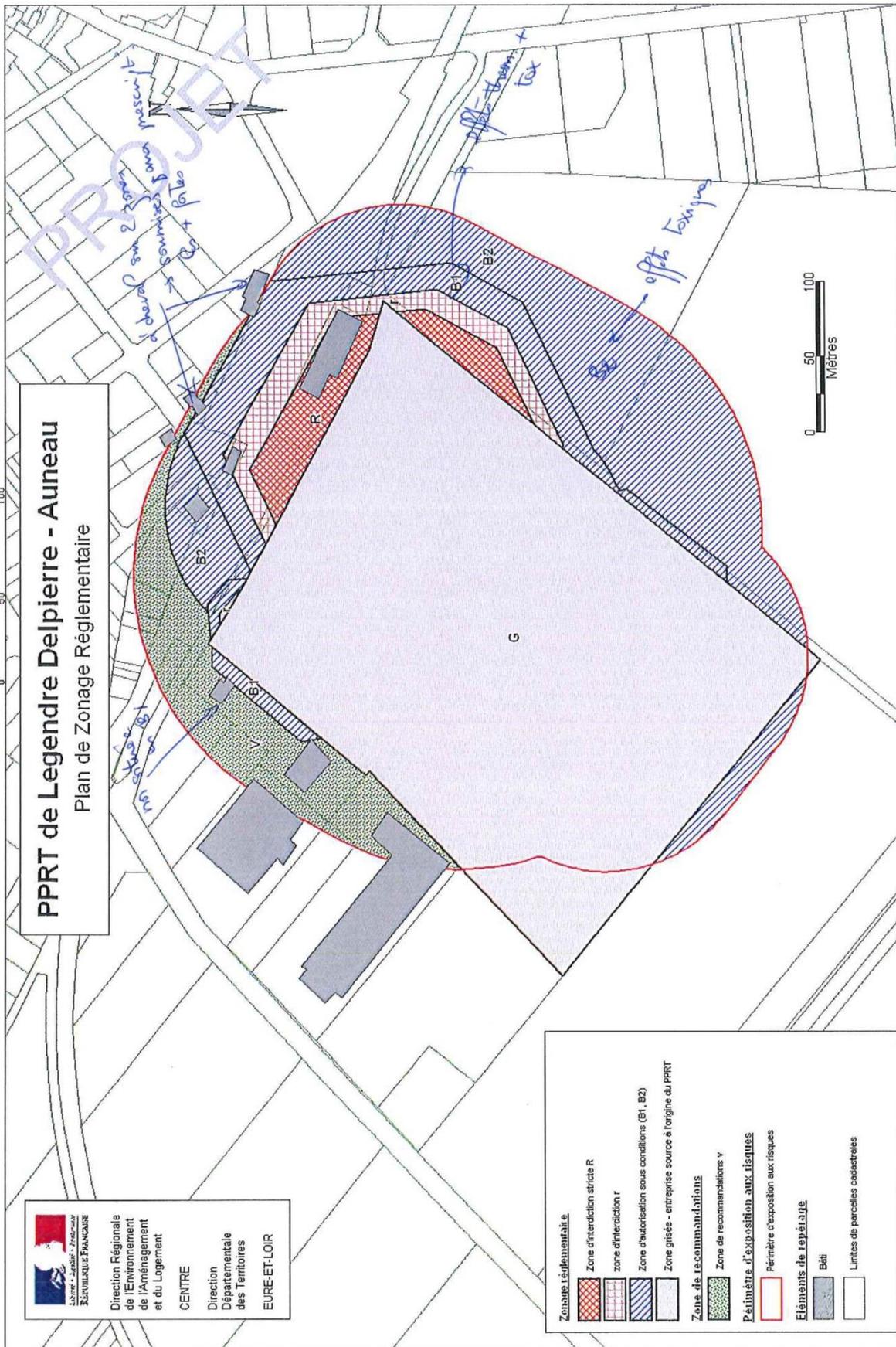
Legendre Delpierre exploite à Auneau un entrepôt de logistique de 2800t de produits agropharmaceutiques et de produits toxiques ainsi que des produits plus classiques (polymères, produits de grande consommation pour l'industrie des cosmétiques, produits comburants, liquide inflammables...). Ce stockage de 117 592 m³ est réparti en 5 bâtiments divisés en cellules. Il emploie 48 salariés. Une agence de transport du même groupe emploie sur le site 50 personnes.

L'arrêté préfectoral du 17 août 2010 porte institution de servitude d'utilité publique autour des installations Legendre Delpierre situées chemin des Pèlerins à Auneau, selon les dispositions de l'article L 515-8 du code de l'environnement.

L'arrêté préfectoral du 29 novembre 2010 prescrit l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques autour des sites de la société Legendre Delpierre selon la procédure des articles L 515-15 à L515-25 et R 515-39 à L515-50 du code de l'environnement et définit le périmètre d'étude. Cette procédure est en cours d'élaboration.

Un Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement Legendre-Delpierre a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 avril 2014.

La carte ci-après précise le zonage du PPRT. Le dossier est annexé en pièce 6.1. au sein des servitudes d'utilité publiques.



Sources: DREAL Centre / DDT 28 - Rédaction/Édition: DREAL Centre - 03/01/2013
 MAPINFO V 8 - SIGALEA V 3.2.014 - ©INERIS 2010 ©IGN 2007. BD ORTHO© - ©IGN 2011. BD TOPO©

Les silos et dépôts d'engrais solides – coopérative agricole Agralys

La société coopérative agricole Dunois devenue depuis la société agricole Agralys exploite à Auneau des installations de stockage de céréales, d'engrais et de produits phytosanitaires.

Ce site est soumis à autorisation.

Les dispositions édictées par la réglementation nationale de l'arrêté ministériel du 29 mars 2004 sont les suivantes :

« les nouvelles dispositions des sols suivantes sont interdites dans les périmètres de distance de recul retenue pour la maîtrise de l'urbanisation relatives aux silos et à leurs tours de manutention : les habitations , les immeubles occupés par un tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/jour, les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageur par jour ».

Compte tenu des éléments disponibles fournis par les études de dangers réalisées par les exploitants, il y a lieu de retenir les zones de maîtrise de l'urbanisation autour des silos selon le tableau décrit ci-dessous.

Installations	Hauteur de construction	Z1 (140 mbar)	Z2 (50 mbar)	Distance de maîtrise de l'urbanisation prévue par l'AM du 29.03.04	Distance retenue pour la maîtrise de l'urbanisation
Silo 1	8,3 m	/	/	25 m	50 m
Tour des silos 1 et 2	23,4 m	/	/	50 m	50 m
Silo 2	12 m	/	/	50 m	50 m
Silo 3	8,8 m	20 m pour les deux cellules fermées	43 m pour les deux cellules fermées	25 m	25 m et 43 m pour les deux cellules fermées
Tour du silo 3	28,5 m	/	/	42,8 m	42,8 m
Silo 4	12 m			50 m	50 m
Tour du silo 4	23,2 m	/	/	50 m	50 m

Dans le cadre de la prévention des accidents majeurs dans les dépôts d'engrais, il y a lieu de prendre en compte les distances d'effets des scénarios accidentels pour la maîtrise de l'urbanisation autour des sites de stockage. Sur la considération du scénario de décomposition simple des engrais, deux périmètres sont définis : Z1 des effets létaux et Z2 des effets significatifs.

Les périmètres de protection des silos de la coopérative agricole Agralys figurent en annexe 6.7. et les prescriptions sont reprises au sein du règlement du PLU.

9.2. Des risques de Transport de Matières Dangereuses (TMD)

L'ouvrage suivant traverse le territoire communal :

- Canalisation de transport de gaz : pression maximale 67.7b, DN 100mm Saint-Symphorien-le-Château/Auneau (servitude 13).

Le transporteur est GRT Gaz – Région Val de Seine.

L'application du tableau établi par le transporteur pour l'ensemble du territoire national et évaluant les distance d'effets des phénomènes accidentels en fonction du diamètre des canalisations et de la pression maximale de service permet de définir les distances ci-dessous :

Canalisation		Zone des dangers très graves Rayon (m)	Zone des dangers graves Rayon (m)	Zone des dangers significatifs Rayon (m)
DN (mm)	PMS (bar)			
900	67,7	315	415	505
200	67,7	35	55	70
150	67,7	20	30	45
100	67,7	10	15	25
80	67,7	5	10	15

Cette servitude (plan en annexe du PLU) institue une bande non-aedificandis de 4 m de large, 2 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation dans laquelle aucune modification de profil de terrain, ni construction, ni plantation d'arbres ou d'arbustes, ni aucune façon culturale à une profondeur de 0,60m ne pourra être réalisé.

Nom	Diamètre Nominal (mm)	Pression maximale de service (bar)	Traverse ou impacte la commune	Distances d'effets					
				Scénario de rupture (scénario majorant)			Scénario de petite brèche (scénario réduit)		
				Zone des effets létaux significatifs (en m)	Zone des effets létaux (en m)	Zone des effets irréversibles (en m)	Zone des effets létaux significatifs (en m)	Zone des effets létaux (en m)	Zone des effets irréversibles (en m)
DN100-1994-HOUX-AUNEAU	100	67,7	Traverse	10	15	25	5	5	5

Conformément à l'article R555-30 du Code de l'Environnement, les mesures d'urbanisme associées aux distances d'effets des canalisations de transport sont les suivantes :

- Zone des effets létaux significatifs du scénario réduit : dans cette zone, toute construction ou extension d'IGH ou d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdite,
- Zone des effets létaux du scénario réduit : dans cette zone, toute construction ou extension d'IGH ou d'ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes est interdite,
- Zone des effets létaux du scénario majorant : dans cette zone plus étendue que les 2 précédentes, la délivrance du permis de construire relatif à un IGH ou à un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet.

10. Patrimoine bâti

10.1 Patrimoine remarquable

Des Monuments Historiques protégés

Sur la commune d'Auneau, 2 édifices historiques sont inscrits :

- ❑ Tour du château : inscription par arrêté du 7 novembre 1927
- ❑ Eglise Saint-Rémy : inscription par arrêté du 28 février 1967

L'église fut élevée sur une fontaine druidique dont la tradition remonte à l'époque gauloise et fut un lieu de pèlerinage. L'édifice roman est constitué d'une abside ronde, d'un transept dominé par une tour de clocher carrée couverte et d'une nef entourée de bas-côtés. La façade occidentale présente un large pignon dont la partie centrale est ornée d'un bandeau en glacis, supporté par des modillons sculptés romans. Elle est percée d'une porte en arc brisé ornée de trois voussures. A l'intérieur, décor mural peint au 19e siècle.

Dès lors qu'un monument est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, un rayon de 500 mètres est institué en vue de sa protection et de sa mise en valeur. Dans ce rayon, tout immeuble nu ou bâti est soumis à la servitude des « abords ».



Château d'Auneau



Château d'Auneau



Eglise Saint-Rémy

PATRIMOINE



Maisons de caractère rue Labiche



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.

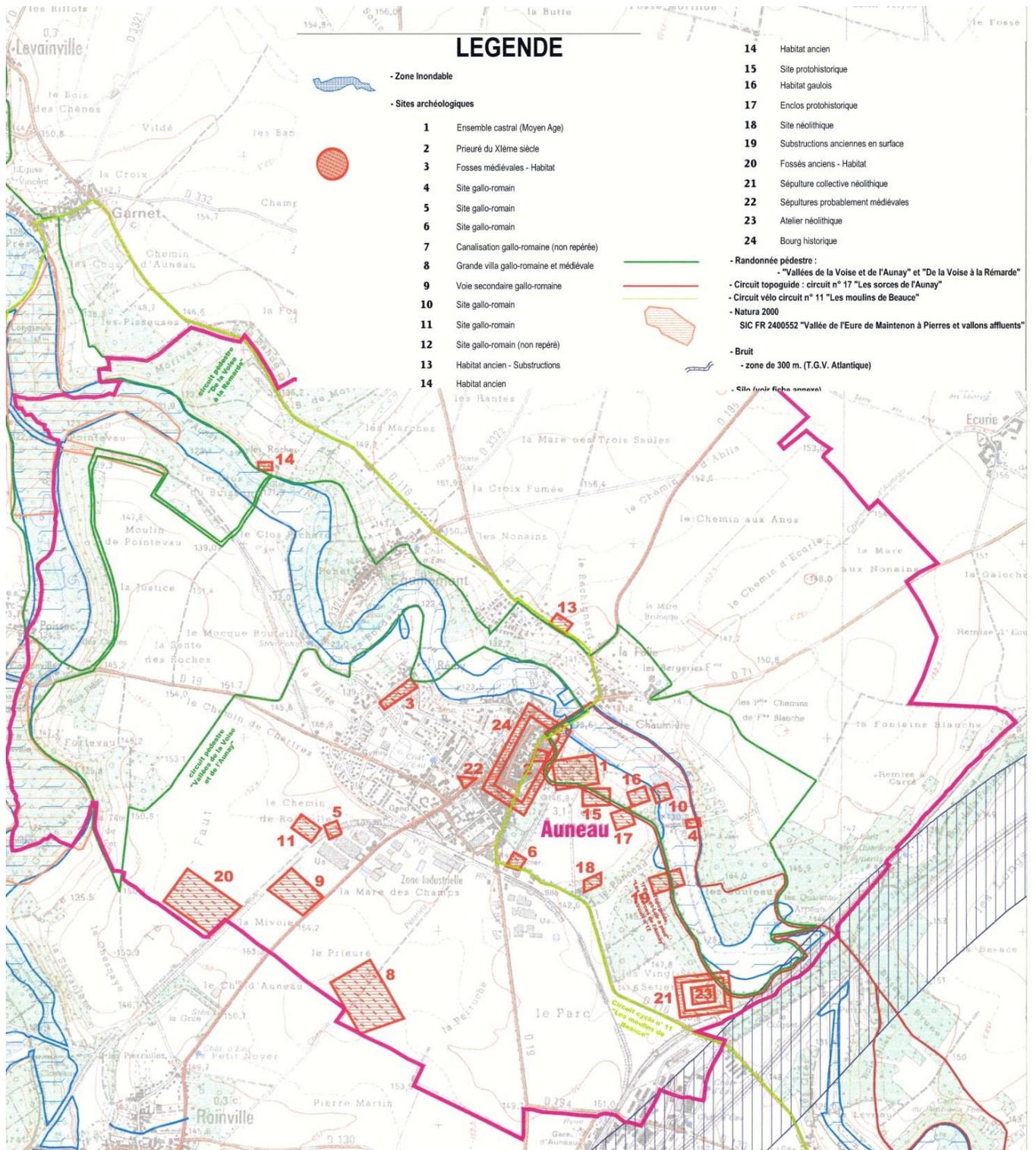


Maisons datant de 1904 à 1907

10.2 Les sites archéologiques

Des sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi ont été recensés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

24 sites archéologiques ont été recensés sur le territoire communal.



11. La participation à la gestion de l'environnement

Il s'agit des mesures prises ou à prendre pour faciliter la participation du public et des élus à la préservation ou à la gestion de l'environnement, tant global que local. La municipalité a engagé avec le bureau d'étude des outils de concertation afin d'informer, former et accompagner la population à la démarche de PLU qui touche leur commune.

Dans le cadre de son PLU, la commune a mis en place des outils de communication suivants :

- Organisation de 3 réunions publiques
- Mise en place d'une exposition présentant la procédure du PLU, le diagnostic et le PADD
- Mise en place d'un cahier de consultation en mairie
- Information via le site internet et le bulletin municipal

**IV - ETUDE DES
BESOINS ET CHOIX
RETENUS POUR
ETABLIR LE PADD ET
LES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

1. Atouts et contraintes du territoire

Auneau, chef-lieu de canton est une commune de 1705 hectares qui compte 4086 habitants en 2008.

Auneau se situe au sein du triangle Paris-Orléans-Chartre et se place ainsi à 70 km de Paris intra-muros. Son accès et tous les flux nécessaires à son expansion sont facilités par la proximité des diffuseurs autoroutiers de l'A10 et de l'A11 (15 minutes du centre-ville), réduisant considérablement la notion « distance-temps » vers les grands pôles urbains.

Depuis peu, Auneau s'inscrit dans le phénomène des franges franciliennes et entre dans l'aire urbaine de Paris et sa Région.

Par ailleurs, la commune se singularise par une richesse environnementale et paysagère, par un pôle d'emplois important qui contribuent largement à l'expansion et l'attractivité communale.

La commune a subi un sursaut démographique entre 1990 et 1999 (augmentation de la population de l'ordre de +25%). Depuis 1999, l'évolution a été beaucoup plus modérée (+3%).

Le diagnostic a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ont ainsi été mis en évidence :

Les atouts communaux

- Une commune idéalement située à proximité des grands axes structurants, permettant de relier rapidement les grands pôles urbains.
- Une commune qui présente une très bonne accessibilité : A11 au Nord, A10 à l'Est et desservie par la gare au Sud
- Une typologie de logements relativement diversifiée avec près de 25,4% de logements locatifs HLM en 2009
- Un statut d'occupation équilibré entre les locataires et les propriétaires (52% de propriétaires et 45,8% de locataires)
- Auneau est un pôle d'emploi majeur qui exerce une attractivité sur son environnement, malgré la proximité de l'Ile-de-France. Elle présente un taux d'emplois élevé.
- Une déviation qui désengorge le centre-ville
- Des équipements culturels de qualité
- Des potentialités en termes de renouvellement urbain dans le centre-ville (présence d'un patrimoine industriel à requalifier)
- Des grandes entités paysagères sur la commune qui participent à la qualité du cadre de vie : la vallée de la Voise, la vallée de l'Aunay et le plateau agricole.
- Le plateau agricole beauceron, une valeur identitaire forte
- Des richesses écologiques inventoriées : les ZNIEFF et un site Natura 2000 : les marais de la Voise
- Un patrimoine historique riche et remarquable : 2 édifices historiques inscrits : la tour du château et l'église Saint-Rémy
- La présence d'un patrimoine d'intérêt architectural dans le centre-ville : présence de maisons de caractère rue Labiche, maisons datant de 1900 rue de Chartres

Les faiblesses et dysfonctionnements communaux

- Une commune qui a subi une rapide extension de son urbanisation : en 50 ans les surfaces urbanisées ont quasiment triplé. Une réalité urbaine non maîtrisée (place publique, problèmes liés à la voirie, saturation de certains équipements publics ...).

- Une population vieillissante (un indice de jeunesse faible et en diminution)
- Une commune touchée par le phénomène de desserrement, cette baisse du nombre de personnes par logements nécessite de produire davantage de logements pour héberger une population équivalente
- Une vacance en hausse qui marque le paysage urbain du centre-ville
- Des migrations domiciles-travail importantes, pour lesquelles la voiture reste le moyen de transport dominant (45,6% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune)
- Des modes doux inexistant au sein du secteur urbain de la commune
- Des salles de restauration des scolaires saturées. Le collège Jules-Ferry : une extension à prévoir
- La présence de discontinuités dans la trame verte de la commune, notamment sur le plateau Nord
- Des entrées de ville Sud banalisées, au caractère industriel à requalifier
- Des risques et contraintes à prendre en compte : risque d'inondation, risque affaissement minier, risque industriel, risque séisme et le risque de transport des marchandises dangereuses

2. Objectifs démographiques et besoins identifiés à l'horizon 2025

Conformément à l'article L123 1 2°, **le diagnostic est établi au regard des prévisions** économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

C'est donc sur la base de ces deux principes (compatibilité et prévisions) que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune d'AUNEAU a été établi. Il se base ainsi sur plusieurs hypothèses de développement.

Ainsi, dans une **première phase**, nous avons calculé le mécanisme de consommation des logements à Auneau sur la période 1999-2009. Partant de ces constats, nous avons calculé le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population.

Une **deuxième phase** propose 3 hypothèses de développement conformes aux objectifs fixés par les documents supra-communaux.

La **troisième phase** justifie le choix effectué par la commune.

2.1. Mécanisme de consommation des logements entre 1999 et 2009

Au regard du vieillissement de la population, des évolutions sociologiques et sociétales (baisse du nombre de personnes par ménage, augmentation des divorces, des familles mono parentales), les communes doivent donc construire toujours plus de logements pour héberger une population équivalente.

En s'appuyant sur les faits connus sur la commune entre 1999 et 2009, des projections ont été réalisés jusqu'en 2025.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures

Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Analyse du phénomène de renouvellement sur la commune d'Auneau entre 1999 et 2009 :

Le parc de logements est passé de **1637** unités en 1999 à **1879** unités en 2009, soit une augmentation de **242** logements.

Durant la même période ce sont **181** logements qui ont été construits

Nous avons donc eu une consommation positive de logements, à savoir que l'augmentation du parc a été supérieure au nombre de logements construits.

Ce sont donc **61** logements qui ont été réhabilités, rénovés, ou nouvellement affectés à un usage d'habitation entre 1999 et 2009, soit environ 3,72 % du parc de 1999, correspondant à 0,3% par an.

Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc... Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Analyse du phénomène de desserrement sur la commune d'Auneau entre 1999 et 2009 :

Sur la commune d'Auneau, ce phénomène s'est produit. Le nombre d'occupants par résidence principale n'a cessé de baisser passant de **2,59** en 1999 à **2,4** en **2009**. Le phénomène de desserrement s'est produit et a donc contribué à la consommation de logements. Il a ainsi consommé une partie du parc de logements pouvant être évaluée de la façon suivante :

Entre 1999 et **2009** : passage de **2,59** à **2,4** personnes par résidence principale.

3783 (population des RP 1999) / $2,4 = 1576$

$1576 - 1459$ (résidences principales en 1999) = **117 logements**

Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- *l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.*
- *au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.*

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
1982	70	5,46%	1282
1982/1990	-18		
1990	52	4,11%	1266
1990/1999	+51		
1999	103	6,29%	1637
1999/2009	+30		
2009	133	7,1%	1879

Sources : INSEE

En 2009, 7,1% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 133 logements en valeur absolue. L'augmentation du parc de logements vacants a ainsi consommé 30 logements.

Variation des résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires diminue régulièrement depuis 1990. Il est aujourd'hui faible, il représente seulement 2,7%. Le parc perd 24 résidences secondaires entre 1999 et 2009.

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1982	89	6,94%	1282
1982/1990	+4		
1990	93	7,35%	1266
1990/1999	-18		
1999	75	4,58%	1637
1999/2009	-24		
2009	51	2,7%	1879

Sources : INSEE

Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-après couvrant la période 1999 – 2009, les chiffres négatifs indiquent la consommation du parc par le facteur désigné.

Le renouvellement	+61
Le desserrement	-117
La variation du parc de logements vacants	-30
La variation du parc de résidences secondaires	+24
TOTAL	-62

Entre 1999 et 2009, les résidences secondaires et le phénomène de desserrement ont consommé une partie du parc de logements. Ainsi, pour maintenir sa population, la municipalité aurait dû construire 62 logements.
Or, 181 logements neufs ont été réalisés durant cette période. Il y a donc eu un excédent de 119 logements.
 $119 \times 2,4$ (nombre d'occupants par résidence principale) = 286 personnes

Cet excédent de 119 logements a pour conséquence une augmentation de 286 personnes.

On remarque en effet que la population a augmenté de 287 personnes (3783-4070) entre 1999 et 2009.

2.2. Calcul des besoins de logements au terme 2025 pour assurer le maintien de la population de 2009

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à AUNEAU, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2009 et 2025

Entre 1999 et 2009, le phénomène de renouvellement, positif, a permis de réinjecter dans le parc de logements près de 61 logements. Le taux de renouvellement était de **0,3% par an**.

En raison de la pression foncière sur le patrimoine urbain à réhabiliter, et du taux de logements vacants, on peut estimer que le phénomène de renouvellement va se poursuivre.

Il semble alors judicieux de partir sur un taux de renouvellement du parc de moins grande ampleur, soit de 0,15% par an pendant 16 ans (2009-2025).

1879 (parc total de logements en 2009) $\times 1,02$ (intérêt composé : 0,15%/an sur 16 ans) = 1916

$1916 - 1879 = 37$

37 logements seront réhabilités, rénovés sur la période 2009-2025

Le phénomène de desserrement entre 2009 et 2025

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se produire ou tout du moins se maintenir. Toutefois, l'objectif d'accueillir une population plus jeune, composé de primo-accédant, doit permettre d'évaluer un maintien de ce taux, voire de permettre une légère hausse du taux d'occupation.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Alors que le taux d'occupation était de l'ordre de 2,4 en 2009, nous pouvons émettre deux hypothèses par anticipation pour l'évolution 2009 – 2025 :

1. une baisse à 2,35 occupants par foyer
2. une baisse à 2,3 occupants par foyer

✓ **Hypothèse 1 : baisse à 2,35**

4070 (population des résidences principales en 2009) $/ 2,35 = 1732$ résidences principales

$1732 - 1695$ (résidences principales en 2009) = 37

La première hypothèse démontre un besoin de 37 logements dans le cas où l'on assisterait à un desserrement de 2,4 à 2,35 personnes par foyer.

✓ **Hypothèse 2: baisse à 2,3**

4070 (population des résidences principales en 2009) / 2,3 = 1769 résidences principales

1769 – 1695 (résidences principales en 2009) = 74

La deuxième hypothèse démontre un besoin de 74 logements dans le cas où l'on assisterait à un desserrement de 2,4 à 2,3 personnes par foyer.

Résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires devrait se maintenir au niveau actuel, soit 51 logements.

Logements vacants

En 2009, le pourcentage de logements vacants est de l'ordre de 7,1%. Pour permettre une bonne rotation résidentielle, l'estimation d'un taux à 6% paraît convenable.

L'hypothèse 1 se base sur un nombre de personnes par ménage de 2,35%

1695 [résidences principales en 2009] + 37 [renouvellement] + 37 [desserrement] + 51 [résidences secondaires 2025] = 1820 [parc total sans logement vacant en 2025]

1820 / 0,94 = 1936 [parc total avec les logements vacants en 2025]

1936 X 0,06 = 116 logements vacants en 2025

116 - 133 (logements vacants en 2009) = **-17 logements**

L'hypothèse 2 se base sur un nombre de personnes par ménage de 2,3%

1695 [résidences principales en 2009] + 37 [renouvellement] + 74 [desserrement] + 51 [résidences secondaires 2025] = 1857 [parc total sans logement vacant en 2025]

1857 / 0,94 = 1975 [parc total avec les logements vacants en 2025]

1975 X 0,06 = 118 logements vacants en 2025

118 - 133 (logements vacants en 2009) = **-14 logements**

=> Ainsi, d'après l'ensemble de ces hypothèses, on assistera entre 2009 et 2025 à une diminution de la vacance entre 14 et 17 logements en fonction du desserrement observé sur la commune.

Récapitulatif

Hypothèse 1		Hypothèse 2	
Renouvellement	+37	Renouvellement	+37
Desserrement à 2,35	-37	Desserrement à 2,3	-74
Logements vacants (taux à 6%)	+17	Logements vacants (taux à 6%)	+14
Résidences secondaires	0	Résidences secondaires	0
Total	+17	Total	-23

Pour assurer le maintien de sa population, la commune d'AUNEAU n'aura pas besoin de construire de nouveaux logements pour l'hypothèse 1 mais elle devra construire 23 logements pour l'hypothèse 2.

Par ailleurs, la commune a construit 20 logements depuis 2009.

Ainsi, on observe un excédent de 37 logements (l'hypothèse 1) et un déficit de 3 logements (l'hypothèse 2) selon le desserrement des ménages.

2.3. Hypothèses de développement pour l'accueil d'une population nouvelle à l'horizon 2025

2.3.1. Rappel de l'évolution démographique communale depuis 1975

Population	1975	1982	1990	1999	2009
Population sans double compte	2791	3183	3098	3880	4094
Taux d'évolution annuel entre chaque période	-	+1,89%	-0,34 %	+2,53 %	+0,5%

La baisse de la croissance observée sur la commune d'Auneau entre les deux périodes intercensitaires de 1990-1999 et 1999-2009 (passage de 2,53% à 0,53%) s'explique en partie par la faiblesse du foncier disponible sur la commune depuis 1999 du fait de complications liées à la qualité de l'eau et aux problèmes liés à l'assainissement. Un foncier peu mobilisable a induit une limitation de la croissance communale malgré de nombreuses demandes.

La commune ayant régularisé ces problèmes d'adduction en eau potable et de capacité du réseau d'assainissement, elle est à même de répondre aux demandes et ainsi de faire face à la pression foncière exercée sur la commune. Il s'agit pour la commune de maîtriser son urbanisation afin de mettre en adéquation accueil de populations nouvelles et besoins en équipements et services.

C'est pourquoi le taux d'évolution annuel de la population jusqu'en 2025 choisi est de l'ordre de 2%/an.

Au regard de la position d'Auneau au sein de la frange francilienne, elle subit une pression foncière importante. Par ailleurs, elle possède un niveau d'équipements qualitatifs et quantitatifs permettant de satisfaire les besoins de la plupart des communes du canton. Afin de conforter son rôle de chef-lieu de canton, Auneau souhaite répondre aux nombreuses demandes tout en maîtrisant la capacité de ses équipements et la qualité de l'environnement.

Trois scénarii ont cependant été étudiés avant le choix définitif de l'hypothèse de développement :

- Poursuite de l'objectif du projet de territoire fixé en 2004, à savoir 1,84%/an
- Hypothèse médiane : développement selon un rythme de 2%/an
- Développement selon l'évolution constatée entre 1990 & 1999 : 2,5%/an

Chacune des hypothèses a été traduite en besoins en logements et en foncier mais également en besoins induits en équipements et en terme d'impact sur l'environnement. Ainsi, le choix de l'hypothèse a été fait en fonction des impacts sur les équipements publics communaux mais également sur l'environnement. En effet, le dimensionnement de la station d'épuration et du réseau d'eau potable et d'eau pluviale, l'augmentation des déchets ont été autant de critères déterminants dans le choix de l'hypothèse choisie.

2.3.2. Besoins induits en logements & en foncier

	BESOINS EN LOGEMENTS ET EN FONCIER		
	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
	Développement projeté selon le projet de territoire de 2004 : 1,83%/an	Développement selon une évolution à 2%/an	Développement selon l'évolution constatée entre 1990 & 1999 : 2,5%/an
Taux de variation annuel projeté	1,83% an	2,00% /an	2,5% /an
Population à l'horizon 2025	5374 hab.	5510 hab.	5929 hab.
Population supplémentaire par rapport à 2009	1280 hab.	1416 hab.	1835 hab.
Prise en compte des 4 phénomènes de consommation de logements	Entre 37 et -3 logements		
Besoins en logements d'après 2 hypothèses de desserrement			
2,35 pers/lgt	545	603	781
2,3 pers/lgt	556	616	798
Besoins en logements induits d'ici 2025	Entre 593 et 542	Entre 653 et 600	Entre 835 et 778
Rythme de logements annuel	Entre 39,6 et 36	Entre 43,5 et 40	Entre 55,7 et 51,9
Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat			
Base 20% de logements sociaux	Entre 119 et 108	Entre 131 et 120	Entre 167 et 156
Besoins en foncier			
15 lgt/hectares	Entre 36 et 39,5	Entre 40 et 43,5	Entre 51,8 et 55,6
20 lgt/hectares	Entre 29,672 et 27,08	Entre 33 et 30	Entre 41,7 et 38,9
25 lgt/hectares	Entre 23,738 et 21,664	Entre 26 et 24	Entre 33,4 et 31,1

Afin d'optimiser l'espace et ne pas empiéter de manière systématique sur les espaces naturels et agricoles, un audit des potentialités urbaines est réalisé. (cf. **carte ci-après « les potentialités urbaines existantes »**). Il recense les espaces interstitiels vacants, soit :

- ❑ Les terrains inscrits dans un tissu urbain constitué :
 - 0,2 ha en zone UC
 - 4 ha en zone UD
 - 2,8 ha en zone UE
- ❑ Les opérations de restructuration de friches industrielles existantes (zone UA) : 1,2ha. Le projet de requalification en cours comprend une trentaine de lots de maisons de ville et une résidence pour les personnes âgées.

Au final, ce sont près de 8,2 hectares disponibles dans la trame bâtie actuelle.

Le PLU a inclut les espaces non construits au sein des secteurs de projets 1AUh afin d'avoir une cohérence d'ensemble.

Les disponibilités urbaines existantes



2.4. Besoins induits en équipement pour chaque hypothèse

		Développement projeté selon le projet de territoire de 2004 : 1,83%/an	Développement selon une évolution à 2%/an	Développement selon l'évolution constatée entre 1990 & 1999 : 2,5%/an
EQUIPEMENTS SPORTIFS		Besoins induits		
	SEUIL			
Terrains de sport de plein air	1 pour 1000 logements	OUI	OUI	OUI
Aires de jeux	1 pour 300 logements	OUI	OUI	OUI
Centre de loisirs	1 pour 1500 logements	OUI	OUI	OUI
EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS		Besoins induits		
	SEUIL			
Bureau de poste	1 pour 600 logements	Non	OUI	OUI
EQUIPEMENTS SCOLAIRES		Besoins induits		
	SEUIL			
Halte-garderie/ Multi-accueil	1 place pour 150 logements et 1 ouverture à partir de 30 places	3,7 places à prévoir	4 places à prévoir	5,5 places à prévoir
Maternelles	0,1 élèves/logements Création d'une classe à partir de 25 élèves	2 classes supplémentaires à prévoir	2 classes supplémentaires à prévoir	3 classes supplémentaires à prévoir
Élémentaires	0,15 élèves par logements	3,5 classes supplémentaires à prévoir	4 classes supplémentaires à prévoir	5 classes supplémentaires à prévoir
Collège	0,34 élèves par logements	6,5 classes supplémentaires à prévoir	7 classes supplémentaires à prévoir	9 classes supplémentaires à prévoir

L'hypothèse retenue en terme de développement démographique et urbain a été croisée avec les besoins en terme de besoins en équipements publics.

Il ressort pour l'hypothèse retenue à 2%/an d'évolution, les besoins suivants :

- Création d'une nouvelle salle de restauration
- Extension du collège dans la continuité de l'existant
- Prévoir une réserve foncière pour équipement public dans le secteur nord de la commune.

2.5. Impact sur l'environnement pour l'hypothèse de développement retenue

	HYPOTHESE 2 : développement selon une évolution à 2%/an
Population en 2025	5510 habitants
Population supplémentaire	1416 habitants
Impact sur les besoins en eau potable (base 150l/jr/hab)	212 m3l/jour
Impact sur la STEP (base 1eq/hab)	1416 eq/hab
Impact sur les déchets (1kg/jr/hab)	5016Tonnes/an
VRD (base 20%)	de 5,9 à 6,6 hectares
Gaz à effet de serre - émission de CO2 Lié à la voiture (t/an)	1605
Gaz à effet de serre - émission de CO2 Lié à l'habitation (t/an)	425

Enfin, afin de mesurer les impacts du projet sur l'environnement des simulations sur les équipements d'infrastructures ont été réalisées.

L'augmentation du nombre d'habitants d'ici à 2025 devrait nécessiter entre 141 600 litres supplémentaire par jour (base : 100 l / jour / habitant). Cette augmentation des besoins devra se traduire par un renforcement de la production d'eau potable et un renforcement des canalisations sur le plateau Nord d'Auneau.

La station d'épuration actuelle a une capacité de 5330 eq/hab. Dès lors, une population à l'horizon 2025 de 5510 habitants est tout à fait conforme aux capacités épuratoires de la commune.

3. Justifications des choix retenus pour établir le PADD communal

Le projet d'Auneau exprimé par le PADD doit permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement précisé par l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, le PADD d'Auneau insiste sur la qualité de vie et du cadre paysager, les déplacements et l'environnement, la prise en compte des risques. Par ailleurs, la protection des vues s'insèrent de même en première ligne de la politique de développement de la commune.

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

3.1. AXE 1 : Assurer l'accueil des populations nouvelles tout en maîtrisant l'extension de la ville d'Auneau

Auneau et plus particulièrement son centre-ville, s'est développé à l'intérieur d'un couloir formé par les voies ferrées au Sud et la vallée de l'Aunay au Nord. Le centre d'Auneau correspond au cœur de l'urbanisation de la commune. Cette zone dispose encore de quelques espaces vacants et de friches à requalifier. Une vacance relativement élevée a été mis en exergue dans le diagnostic. Cette vacance se concentre principalement au sein du tissu ancien d'Auneau. Divers outils seront mis en place par la commune afin de reconquérir ce foncier bâti intéressant et très bien placé.

Toutefois, les capacités d'accueil du centre-ville arrivent à saturation. Le développement de la ville va ainsi se concentrer sur une partie du plateau Nord, en continuité des constructions existantes tout en préservant les continuités écologiques.

AXE 1 – Assurer l'accueil des populations nouvelles tout en maîtrisant l'extension de la ville d'Auneau	
Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
<p>Utiliser prioritairement les espaces résiduels non bâtis du centre-ville (visant à une densification du tissu urbain tel que les nouvelles édifications respectent le gabarit des constructions existantes)</p>	<p>Un audit précis des superficies disponibles et mobilisables au sein du tissu urbain a été réalisé.</p>
<p>Finaliser l'opération de renouvellement urbain en entrée sud du bourg, sur l'ancienne friche industrielle</p>	<p>Une opération de renouvellement urbain est actuellement en cours de finalisation. Elle prévoit entre autre la création de 16 lots à bâtir.</p>
<p>Poursuivre la mise en place des outils pour baisser la vacance du centre ancien</p>	<p>La municipalité d'Auneau a mis en place une taxe sur les logements vacants par délibération du conseil municipal en date du 25/11/2011.</p>

<p>Finaliser l'urbanisation à l'intérieur de la ceinture de la déviation sur le secteur de More Bouteille (vocation commerciale)</p> <p>Prévoir le développement communal sur le plateau Nord de la commune tout en fixant des limites claires à l'urbanisation</p> <p>Phaser l'urbanisation, notamment au regard de la capacité des réseaux existants et des équipements et extensions à prévoir.</p>	<p>Un secteur 1AUh (vocation d'habitat) et 1AUXc (vocation d'activités) ont été inscrits au plan de zonage afin de finaliser l'urbanisation à l'intérieur de la ceinture de la déviation.</p> <p>Le PLU conforte l'urbanisation du plateau tout en limitant son extension sur la zone agricole du plateau Nord. Une continuité du tissu urbain a été respectée afin de limiter l'impact sur le plateau agricole.</p> <p>Le PLU identifie des secteurs 1AUh, urbanisables à court terme et AUh urbanisable suite à une modification du PLU. Cette hiérarchisation des zones à urbaniser permettra à la commune de phaser la réalisation des extensions des réseaux.</p>
<p>Préserver la ZNIEFF de la vallée qui vient jouxter le plateau Nord de toute urbanisation. Il s'agit également de relier ce corridor au plateau agricole.</p>	<p>Le PLU approuvé en 2004 a inscrit une zone AUH sur une ZNIEFF, zone d'intérêt écologique. L'urbanisation de ce secteur aurait modifié l'équilibre écologique d'une partie de la vallée de l'Aunay. Ainsi, la révision générale du PLU a permis de reclasser ce secteur en zone de protection, zone naturelle (Na).</p> <p>Un des corridors écologiques identifiés au sein du rapport de présentation traverse une zone AUH. C'est pourquoi, une zone non aedificandi a été inscrite au plan de zonage et reprise au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU afin de préserver la trame verte qui relie la vallée de l'Aunay au plateau agricole.</p>
<p>Permettre dans le cadre du règlement la réalisation de bâtiments qui respectent des critères environnementaux</p>	<p>Le règlement du PLU permettra d'accueillir des constructions qui respectent les critères environnementaux et les formes contemporaines à travers ses différents articles du règlement.</p>



Restauration de la trame verte et bleue à travers le PLU

3.2. AXE 2 : Renforcer l'offre en équipements et en services

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.

AXE 2 : Renforcer l'offre en équipements et en services	
Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
<p>Répondre aux besoins des nouveaux habitants en prévoyant au PLU, notamment par l'inscription d'emplacements réservés ou d'un zonage particulier des équipements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Création d'une nouvelle salle de restauration <input type="checkbox"/> Extension du collège dans la continuité de l'existant <input type="checkbox"/> Prévoir une réserve foncière pour équipement public dans le secteur nord de la commune. 	<p>La création de la salle de restauration et l'extension du collège sont actuellement en cours de réalisation et ne nécessitent pas d'emplacements réservés au PLU.</p> <p>Par ailleurs, un secteur AUp, à urbaniser à vocation d'accueil d'équipements a été inscrite sur le plateau Nord de la commune afin de répondre aux besoins des futurs habitants de ce secteur.</p>
<p>Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Faciliter l'accès des jeunes ménages au logement et à la propriété et ainsi avoir une politique foncière maîtrisée <input type="checkbox"/> Favoriser un bon équilibre accession à la propriété/logements locatifs en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs à des opérations d'ensemble <input type="checkbox"/> Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations urbaines à travers les orientations d'aménagement. 	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation permettent d'imposer des principes de mixité sociale, d'espaces vert ou encore de cheminements doux.</p>

3.3. AXE 3 : Conforter la dynamique économique et commerciale

L'activité économique d'Auneau revêt trois aspects : les commerces de proximité et l'artisanat qui sont présents en centre-ville, les zones d'activités industrielles Sud et Nord et l'activité agricole.

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.

La zone d'activités située au Nord de la commune ne dispose que peu de disponibilités foncières à ce jour. Ainsi, le secteur Sud du territoire communal est clairement identifié comme un secteur d'expansion économique d'Auneau. L'insertion paysagère et la densification des zones d'activités existantes et à venir est en enjeu communal.

L'arrivée de la déviation modifie les entrées de ville Sud du territoire. Ainsi, les futures zones attenantes à la déviation devront garantir une qualité d'entrée de ville.

AXE 3 : Conforter la dynamique économique et commerciale	
Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
Optimiser le développement de la zone d'activités au sud du bourg Requalifier de la friche militaire en limite sud de la commune	Des secteurs nouveaux d'urbanisation destinés à l'accueil d'activités économiques ont été mis en place au sud et en continuité des zones d'activités existantes. La friche militaire a été classée en zone Ux dont la vocation est artisanales et industrielles.
Favoriser l'intégration paysagère des entreprises existantes (notamment au Sud du bourg) et à venir	Les orientations d'aménagement et de programmation imposent des plantations à réaliser sur les futures zones d'activités afin de limiter leur impact paysager.
Maintenir le règlement permettant de protéger le commerce existant et de favoriser l'installation de nouveaux commerces dans le centre	La préservation des linéaires commerciaux s'est traduite par une trame sur le plan de zonage et une traduction réglementaire au sein de l'article UA2. Ainsi, le changement de destination des commerces est interdit afin de maintenir le dynamisme économique du centre-ville.
Permettre l'installation de commerce de proximité au sein des futures zones d'habitat du plateau Nord	Le règlement du PLU admet l'installation de commerces éventuels au sein des futures zones d'habitat à condition que ces activités soient liées aux besoins de la zone.

3.4. AXE 4 : Préserver et valoriser les espaces naturels et l'identité agricole Beauceronne

Auneau possède un fort potentiel agricole.

La commune est concernée par le site Natura 2000 de la vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents – n° du site : FR2400552. Ainsi, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Doté d'un patrimoine naturel et agricole d'une grande qualité, le plan local d'urbanisme d'Auneau identifie les espaces naturels à préserver et à valoriser, au travers de leur dimension économique, écologique, paysagère et culturelle. Au-delà de la préservation de la qualité environnementale d'Auneau, le plan local d'urbanisme a pour ambition d'améliorer la qualité du cadre de vie des espaces urbains.

AXE 4 : Préserver et valoriser les espaces naturels et l'identité agricole Beauceronne	
Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
Maintenir le classement en espace naturel, les principaux secteurs naturels sensibles, les fonds de vallées, les cours d'eau et leurs abords, les prairies et zones humides caractérisées, les boisements, et ce dans un souci de préservation ou d'amélioration de la qualité de l'eau, et de préservation des paysages et des milieux sensibles.	L'ensemble des secteurs présentant un fort intérêt écologique a été classé en zone naturelle de protection stricte.
Protéger et valoriser la ZNIEFF de type 1 en limite de l'urbanisation Préserver les continuités écologiques entre la vallée et le plateau Nord	La ZNIEFF présente en limite de l'urbanisation du plateau a été classée en zone naturelle Na. Par ailleurs, la continuité de la vallée au plateau agricole a été préservée par la mise en place d'une zone non aedificandi au règlement graphique.
Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural du centre-bourg (volume, matériaux, modes d'implantation du bâti ...).	Les articles 6, 7 et 11 du règlement des zones UA, UB et UC favorisent le respect du tissu urbain existant.
Préserver la trame verte existante au cœur au sein des nouveaux quartiers à travers des orientations d'aménagement	Sur les zones futures d'urbanisation, les orientations d'aménagement et de programmation participent à l'identification de la trame verte et garantissent sa préservation.

AXE 4 : Préserver et valoriser les espaces naturels et l'identité agricole Beauceronne

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
<p>Recenser et préserver le patrimoine architectural du centre-ville, notamment les maisons bourgeoises présentes rue Labiche, rue de Chartres et les maisons 1900 rue de l'Epargne</p>	<p>L'ensemble des éléments patrimoniaux identitaires de la commune ont été repérés au règlement graphique du PLU au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.</p>
<p>Le classement en zone agricole permettra de maintenir l'intégrité du foncier agricole actuellement cultivé.</p> <p>Maintenir la réglementation relative aux activités agricoles au cœur de la vallée dans un souci de préservation de ces espaces naturels.</p>	<p>La zone agricole A garantit une préservation de l'entité agricole et des exploitations agricoles en place.</p>
<p>Permettre le changement d'affectation des bâtiments à forte valeur architecturale en favorisant l'implantation d'activité artisanale</p>	<p>Un seul bâtiment a été identifié au sein du règlement graphique. Le changement d'affectation pour ce bâtiment sera ainsi autorisé sous réserve de ne pas compromettre la pérennité de l'exploitation.</p>

3.5. AXE 5 : Permettre une diversité des modes de déplacement

AXE 5 : Permettre une diversité des modes de déplacement	
Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
Intégrer » les nouvelles entités urbaines en les raccordant systématiquement par des chemins piétons aux entités environnantes à travers des orientations d'aménagement.	Un réseau de cheminement doux a été inscrit au plan de zonage afin de créer un réel maillage entre le plateau et le centre-ville.
Favoriser l'accessibilité aux équipements communaux à travers l'élaboration d'un plan accessibilité et les aménagements qui s'imposeront	Le diagnostic du PAVE a été réalisé récemment et le planning des travaux est en cours d'élaboration. L'application du PAVE va permettre une meilleure accessibilité du centre bourg.

3.6. AXE 6 : Optimiser les ressources et prévenir les risques

La commune présente un risque d'inondation de l'Aunay et un risque industriel avec des installations classées.

AXE 6 : Optimiser les ressources et prévenir les risques	
Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
<p>Pour une gestion de la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ Réguler et traiter le ruissellement des eaux pluviales : les nouvelles opérations devront prévoir une surface minimale en pleine terre et des zones de rétention. ❑ Imposer pour toute nouvelle construction une limitation des débits de rejets des eaux pluviales vers des réseaux d'assainissement. ❑ Imposer un réseau séparatif, jusqu'en limite de parcelle, pour toutes constructions nouvelles ou de rénovation ❑ Protéger et valoriser la présence de l'eau dans la commune par un zonage particulier 	Les eaux de ruissellement des eaux pluviales sont réglementées à l'article 4 de chaque zone du PLU conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales.
Protéger les captages d'eau potable	Le périmètre immédiat des captages est situé en zone N, secteur naturel de protection stricte.

<p>Prévenir les nuisances</p> <p>Prendre en compte le caractère inondable de la vallée de l'Aunay et les contraintes liées aux installations classées (SEVESO)</p> <p>Anticiper les nuisances sonores liées à la déviation</p>	<p>La zone inondable et les périmètres de protection autour des installations classées ont été inscrites au PLU.</p> <p>Les éventuelles nuisances sonores de la déviation seront prises en compte au sein des orientations d'aménagement et de programmation lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, suite à une modification du PLU.</p>
---	---

4. Justification des choix retenus en matière économique

4.1. Echelle intercommunale

La commune d'Auneau fait partie de la Communauté de communes de la Beauce Alnéloise. Une des compétences de cette dernière est l'action de développement économique.

En effet, la CCBA est compétente en matière de création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités d'intérêt communautaire. Sont déclarées d'intérêt communautaire :

- La zone d'activité des « Longs Réages », située sur le territoire de la commune de Béville-le-Comte. Les potentialités restantes sur cette zone, inscrites au PLU de Béville-le-Comte sont de l'ordre d'environ 20 hectares.
- La zone d'activité de l'ancien camp militaire « ETAMAT », située sur le territoire des communes d'Aunay-sous-Auneau et d'Auneau
- Les zones d'activités « sud » et « ZAC du Pays Alnélois », situées sur le territoire de la commune d'Auneau
- Ainsi que toutes les zones d'activités à créer ou à développer sur le périmètre de la Communauté de communes de la Beauce Alnéloise

Par ailleurs, les potentialités futures à l'échelle de la Communauté de Communes à moyen et long termes se concentreront seulement sur deux pôles :

- Communes d'Auneau et de Levainville
- Communes de Garancières en Beauce et Sainville.

4.2. Potentialités existantes à l'échelle communale

Auneau, une attractivité certaine

Auneau, chef-lieu de canton, pôle important à l'échelle du bassin de vie de la Communauté de communes en termes d'équipements, de services mais également d'emplois.

Sa localisation privilégiée à proximité de la RN 10, à 70km de Paris et desservie par la déviation récemment réalisée lui confère une position intéressante et très favorable pour l'implantation de nouvelles activités économiques.

Le tableau ci-dessous met en exergue un taux d'emploi très élevé signe d'un fort dynamisme économique sur la commune.

	2012	1999
Nombre d'emplois dans la zone	2386	2226
Actifs ayant un emploi résident dans la zone	1870	1718
Indicateur de concentration d'emploi	127,6	129,6

**L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résident dans la*

zone

Par ailleurs, les multiples demandes en matière d'installation d'entreprises font échos à cette forte attractivité. En effet, en 2007, la société SODEARIF avait conçu un projet de Parc Logistique sur la zone d'activités sud. N'ayant pu en avoir la maîtrise foncière le projet fut abandonné malgré l'obtention d'un permis de construire. Néanmoins, elle reste en contact avec la commune pour d'éventuels autres projets. En 2012, elle faisait part à M. le Maire qu'elle recherchait un site d'une quarantaine d'hectares pour une entreprise à vocation nationale de distribution de véhicules neufs et d'occasion (comprenant, bureaux, locaux sociaux, ateliers de mécanique et de rénovation, soit 180 salariés) et qui pourrait générer la venue de sous-traitants.

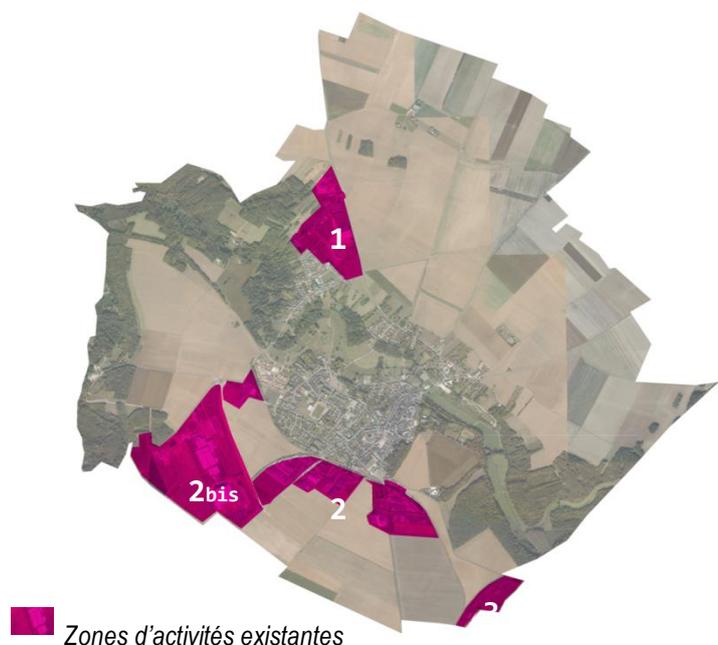
La société GEMFI faisait part en 2010 qu'elle était également preneur de 20 à 40 ha pour une opération de logistique.

Ainsi, il paraît essentiel pour Auneau d'identifier des secteurs stratégiques pour l'accueil d'activités économiques, pôle d'emploi pour le bassin de vie de la communauté de communes.

Les zones d'activités d'Auneau

La commune possède plusieurs zones d'accueil d'activités économiques :

- La Zone d'Activité du Pays Alnélois (ZAPA) (1 sur le plan ci-contre)
- La zone d'activité Sud (2 sur le plan ci-contre et 2 bis pour la société Andros)
- La zone d'activité de l'ancien camp militaire « ETAMAT »



La Zone d'Aménagement Concerté du Pays Alnélois

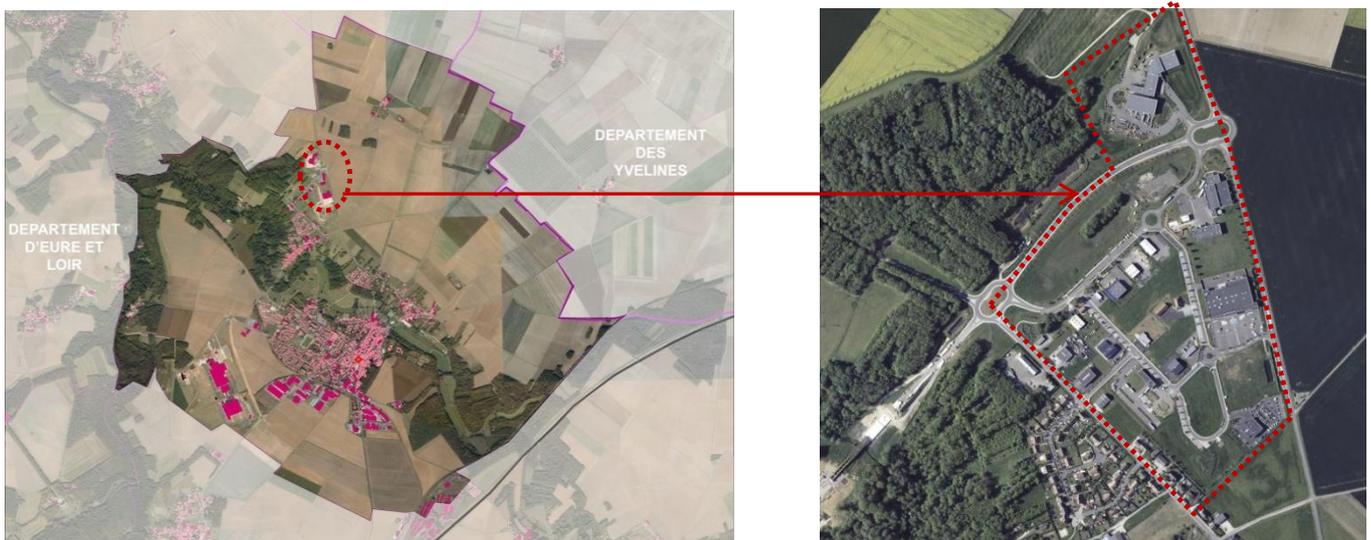
Localisation de la zone

Située à Equillemont, au nord de la commune d'Auneau, la ZAPA est directement connectée à un maillage routier très complet :

- La RN 10 : Chartres – Tours – Bordeaux
- La RN 191 : Corbeil-Essonnes – Ablis
- Bordée au nord par l'A11 : Chartres – Le Mans
- Et à l'est par l'A10 : Paris – Bordeaux
- A 1 heure de la gare d'Austerlitz
- Située à 70 kms de Paris
- A 80 kms d'Orléans
- A 50 kms de l'aéroport d'Orly
- desservie par la déviation d'Auneau

Elle s'inscrit dans un pôle industriel plus général qui compte notamment VPI-VICAT, ONOPACKAGING, PACCOR ...

A côté de grands noms tels que Amazone ou Super U, la ZAPA accueille régulièrement de nouvelles entreprises attirées par sa dynamique et une qualité de vie certaine.



Vue aérienne d'Auneau – Source Géoportail

Historique de la Zone d'Activité Nord

Le dossier de création et de réalisation de la Zone d'aménagement concerté d'Equillemont a fait l'objet d'une **délibération du conseil municipal le 15 Avril 1992.**

Le périmètre de la zone recouvre l'intégralité de la zone NAY du plan d'occupation des sols, approuvé le 28 février 1992. Les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de la zone étaient celles du plan d'occupation des sols.

Le mode de réalisation retenu est une *concession d'aménagement* confiée à la Saem d'Auneau par convention en date du 16 avril 1992 pour une durée de six ans (*échéance en avril 1998*).

Elle a été renouvelée pour une nouvelle durée de six ans par avenant en date du 6 Novembre 1998. Depuis 2005, l'opération s'appelle : **Zone d'Aménagement Concerté du Pays Alnélois.**

Par avenant n°7, le concédant est la Communauté de Communes de la Beauce Alnéloise, établissement public de coopération intercommunale.

Par avenant n° 9, en date du 9 Avril 2013, la Communauté de Commune de la Beauce Alnéloise a renouvelé la concession pour une durée totale de 23 ans et 9 mois. **Elle prendra donc fin le 31 décembre 2015 sauf avenant de prorogation.**

Etat d'avancement de l'opération au 31 décembre 2013

Au 31 décembre 2013, 76 % de la surface à bâtir totale de la zone a été vendue (soit 189 14 m²).

A cause d'une mauvaise conjoncture, l'année 2013 a vu la non-réalisation de deux promesses de ventes :

- Parcelle ZO 471 - 3 327 m² : maçon paysagiste
- Parcelle ZO 419 - 3 871 m² : mécanique auto

Trois promesses de vente devraient aboutir en 2014 :

- Parcelle ZO 485 - 6 280 m² pour un magasin de Bricolage (près du magasin super U)
- Parcelle ZO 397 et 413 - 4 012 m² pour une jardinerie Gamme Vert
- Parcelle ZO 471 – 3327 m² pour une entreprise de transport-colisage

Un hôtel est également envisagé sur la parcelle ZO 419 pour une superficie de 3 871 m².

Enfin, plusieurs entreprises qui avaient manifesté un intérêt courant 2013 n'ont pas donné suite:

- ✓ **DSL distribution**, pour une parcelle de 15 000 m² environ, pour construire un bâtiment de 6 000 m² environ d'emprise au sol.
- ✓ **Weldom bricolage**, pour les parcelles ZO 461 représentant une surface de 5 677 m² environ.
- ✓ **Natureo** pour environ 500 m²
- ✓ Orthodontie et Batigeo pour 2 175 m²

Plan d'aménagement de la ZAPA



Surfaces disponibles au 20 décembre 2013

Les superficies disponibles et actuellement mobilisables sont de 5,88 ha.

Il faut y ajouter les négociations en cours pour :

- un magasin de bricolage (pour environs 6000 m²)
- un magasin Gam Vert (pour environs 4000 m²)
- une entreprise de plastiques (pour environs 7000 m²)

Ainsi, la zone ne dispose que 4 ha environ de potentialités foncières.

La zone d'activité de l'ancien camp militaire « ETAMAT »

Situation générale

La ZA du Camp se situe entre Auneau et Aunay-sous-Auneau. Sa superficie est de 30 hectares, la zone est achevée dans son ensemble avec une configuration d'achat-revente.



Vue aérienne d'Auneau – Source Géoportail



Diverses entreprises y sont implantées : Atuloc, Pro-car, Fargo (stockage, hivernage de voiture et caravane), Rentabox (box de stockage, archivage et remisage pour les professionnels et les particuliers), ADR Solutions (gardiennage, formation maître-chien), Gaz Liberté, Lemess Restaurant etc. (source : <http://www.beaucealneloise.fr>)

Les activités en cours d'installations sont les suivantes :

- sur la partie située sur la commune d'Aunay-sous-Auneau : installation d'une entreprise de stockage, dépollution et démontage de véhicules hors d'usage (sté EPAVIE), sur une superficie de 16 000 m² - dossier ICPE en cours d'approbation,
- sur la partie située sur Auneau : implantation d'une centrale de bio-gaz (VOL-V Biomasse), fumiers et déchets agroalimentaires.

A ce jour, il ne reste aucune superficie disponible.

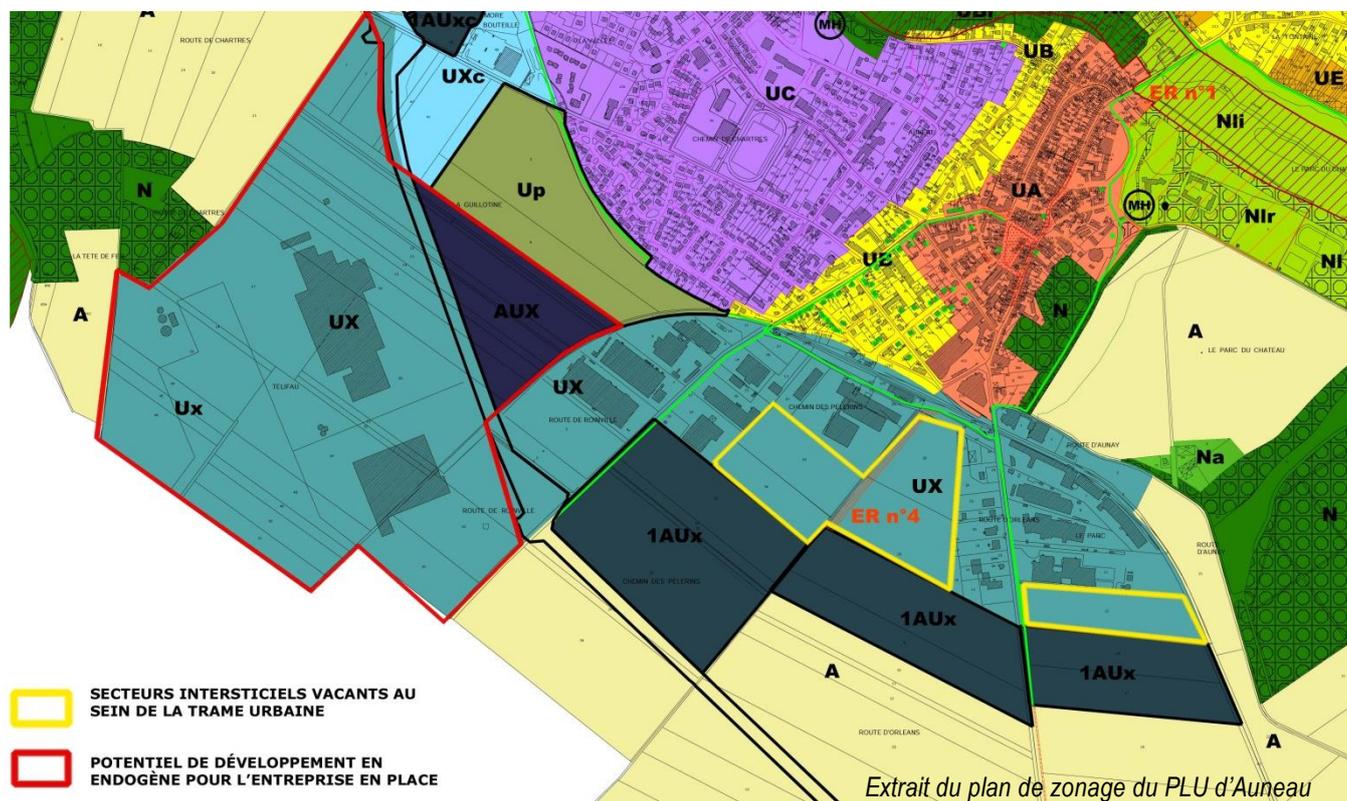
Les zones d'activités « sud » d'Auneau

Situation générale

Le secteur Sud de la commune accueille des activités industrielles et artisanales. Un supermarché fait office d'entrée de ville à l'ouest du centre-ville de la commune.



Potentialités de développement au sein de la zone d'activité Sud



Les secteurs de développement possibles au sein de la zone d'activités sud sont de l'ordre de 11 hectares (encadrés jaunes sur le plan de zonage ci-dessus). Cependant, environ 3,5 ha correspondent à un développement en endogène des activités existantes. Ainsi, on estime que seuls 7,5 ha sont mobilisables en zone UX sur le secteur Sud.

Le secteur d'activité de l'entreprise Andros s'étend sur près de 56 ha (classé en zone Ux au PLU, en encadré rouge sur le plan de zonage ci-dessus). La zone AUx située au nord de la déviation appartient également à la société Andros et a été identifiée au PLU comme un potentiel de développement économique à long terme (10ha). Cette réserve foncière se justifie du fait de la dimension internationale de la société et de son effectif actuel de près de 400 emplois.

4.3. Développement envisagé sur Auneau dans le cadre de son PLU

L'objectif de la municipalité à travers ce nouveau PLU est de préserver une capacité foncière suffisante pour l'installation d'entreprises tout en veillant à impacter le moins possible les activités agricoles en place.

C'est pourquoi le développement en continuité des entreprises déjà existantes, à l'intérieur de la déviation semble le plus judicieux et le moins impactant.

Par ailleurs, les superficies à vocation économique zonées au PLU correspondent (à 4 ha près) aux superficies actuellement disponibles au sein du PLU avant révision générale, seule la répartition a été modifiée. En effet, l'agriculteur en place sur la parcelle inscrite en Aux au PLU avant révision générale ne souhaite pas voir un changement de destination de ces terres agricoles car cela engendrerait pour lui une trop grande perte de foncier agricole qui mettrait en péril son activité. Ainsi, le choix de la municipalité s'est porté sur des terres moins impactantes en terme agricole.

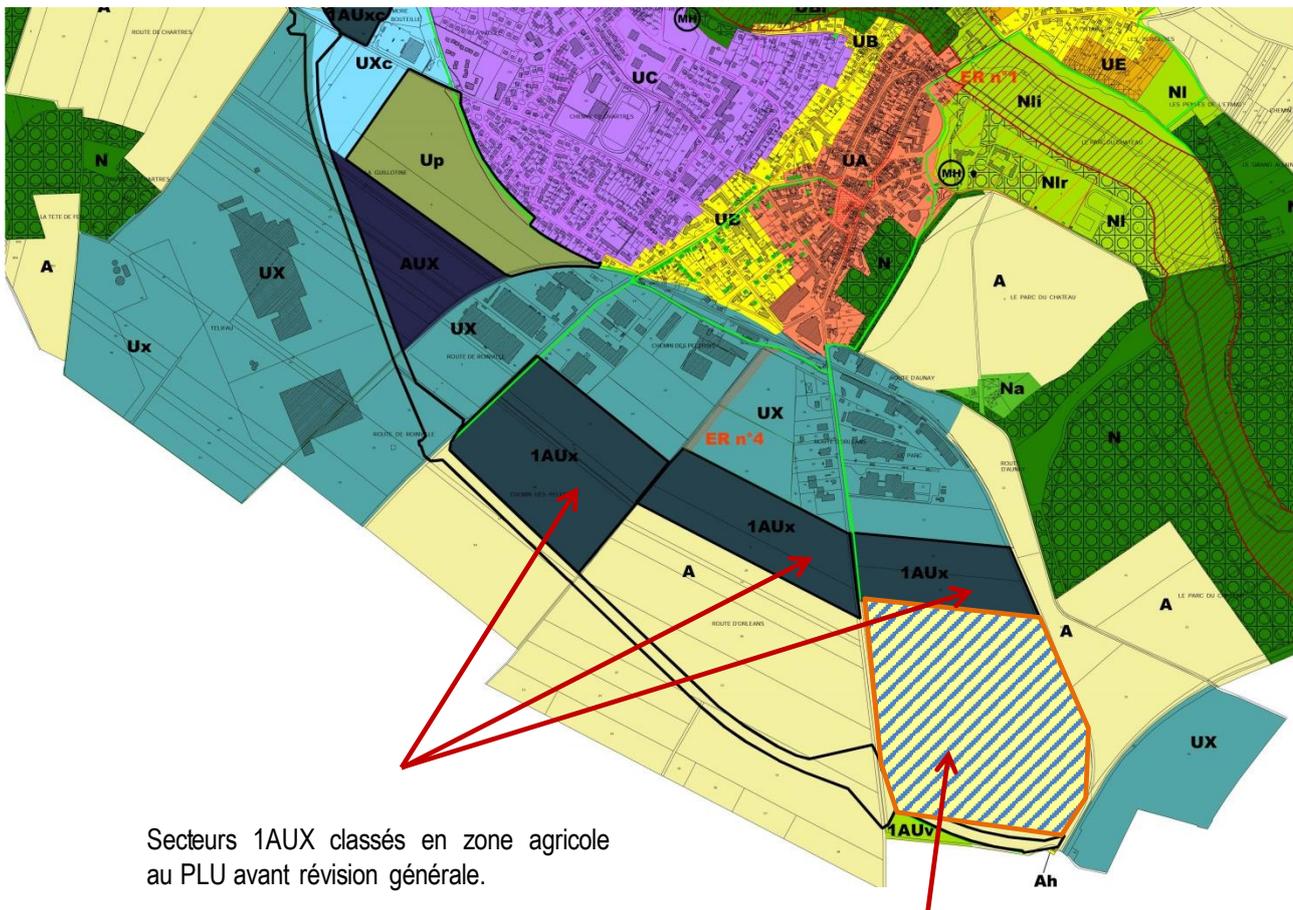
3.2. Tableau de synthèse de la consommation agricole dédiée à l'activité économique depuis la date d'approbation du PLU en 2004 jusqu'en 2025

Nom de la zone AU	Superficie inscrite au PLU approuvé de 2004	Superficie A Urbaniser disponible en 2014 au PLU avant révision générale	Superficie A Urbaniser du futur PLU (2014-2025)
1AUy (ZAPA)	33,17 ha	-	-
1AUx	Andros : 78,14 ha Le Parc : 38,13ha	46,55 ha.	33,09
AUx	2,12 ha	2,12 ha	8,43
1AUXc (More Bouteille)	-	-	1,61
UX (route d'Aunay)	-	-	1,05
Total	151,56 ha	48,67ha	44,18 ha

La superficie en matière de développement économique inscrite au PLU après révision générale représente 44,18 ha soit 4,49 ha de moins que la superficie actuellement disponible au document d'urbanisme.

Le PLU approuvé en 2004 identifiait 151,56 ha de zones d'urbanisation nouvelle à vocation d'activités, soit trois fois plus que les secteurs identifiés au PLU après révision générale.

Extrait du PLU après révision générale :



Secteurs 1AUx classés en zone agricole au PLU avant révision générale.

Partie restituée à la zone agricole au PLU après révision générale

Une orientation d'aménagement qui cadre l'urbanisation

Sur l'ensemble du secteur sud, une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée afin de garantir une certaine cohérence avec l'urbanisation actuelle.

Ces orientations ont un caractère opposable seulement en termes de compatibilité. Ainsi, les tracés et périmètres sont figurés à titre indicatif, le projet pourra proposer des variations dans une relation de compatibilité si elles sont justifiées.

Y figurent :

- le **réseau de voirie majeure** : il s'agit ici de réaliser un réseau structurant cohérent sur plusieurs points : accès sécurisés sur le réseau existant et depuis la déviation.

D'autres voies secondaires pourront se greffer au maillage principal de la zone.

La desserte pas le réseau ferrée semble pertinente et judicieuse pour le développement des activités économiques.

Les cheminements piétonniers ont également été pensés de façon à permettre aux futurs employés de rejoindre le centre-ville d'Auneau de façon sécurisée.

- les **haies à préserver ou plantations à réaliser** : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, esthétique, empreinte identitaire, insertion paysagère des activités depuis la déviation, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations.



5. Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

5.1. Les orientations d'aménagement et de programmation, un caractère obligatoire pour les zones A Urbaniser à court et moyen termes

Les orientations d'aménagement constituent désormais une partie à part entière du Plan Local d'Urbanisme. Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme : «Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.»

L'article R*123-6 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22) rappelle que :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

L'enjeu est, de garantir une bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant, tant d'un point de vue paysager que fonctionnel.

5.2. Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

L'article L123-1-4 définit le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Chaque zone à urbaniser à court et moyen termes a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Ces orientations ont un caractère opposable seulement en terme de compatibilité. Ainsi, les tracés et périmètres sont figurés à titre indicatif, le projet pourra proposer des variations dans une relation de compatibilité si elles sont justifiées.

Y figurent :

- le **réseau de voirie majeure** : il s'agit ici de réaliser un réseau structurant cohérent sur plusieurs points : accès sécurisés sur le réseau existant, si possible face à un autre accès existant ou prévu à l'avenir pour une gestion plus aisée des carrefours, mise en relation des quartiers environnants plutôt que le système de desserte en impasse, rationalisation de la desserte interne, palettes de retournement en fond d'impasse. D'autres voies secondaires pourront se greffer au maillage principal de la zone. Les voies futures représentées sont indiquées à titre de principes, leur localisation exacte pourra varier dans le respect de ces principes. Les orientations peuvent présenter une hiérarchisation des voies que devra prendre en compte leur future configuration.

- les **haies et bois à préserver ou plantations à réaliser** : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitat et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations, utilisation de bois comme espace vert commun ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter. Toutefois, ces éléments paysagers pourront être ponctuellement coupés pour permettre un accès ou le passage d'une voie ou d'un chemin.

- les **coulées vertes et espaces verts communs** : justifiés par la nécessité de proposer des espaces de vie communs aux habitants dans le but d'améliorer leur cadre de vie, ces espaces ont parfois pu être localisés dès l'élaboration du présent PLU (dans le cas contraire, ils devront être proposés conformément aux dispositions de l'article AU 13) ; leur localisation est issue d'une recherche des sites les plus appropriés à partir des études paysagères, de la topographie, de leur accessibilité (limiter leur relégation en « fond de zone »), de la proximité des secteurs denses.

V – JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme d'AUNEAU traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

- d'une part pour répondre aux objectifs d'urbanisme fixés et présentés dans son projet d'aménagement et de développement durables ;
- d'autre part pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du code de l'urbanisme et des évolutions réglementaires.

La commune a privilégié une gestion économe de l'espace, une protection des espaces agricoles et naturels et une mixité des fonctions urbaines.

1. La délimitation des zones

La délimitation des différentes zones relève notamment d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines présentes sur le territoire communal. L'objectif ici n'est pas de compliquer la lecture du plan mais de répondre à une logique urbaine. Le découpage des zones du PLU est décrit ci-dessous.

5.3. Les zones urbaines ou zones U

Les zones U sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

UA Zone agglomérée dense correspondant au cœur historique de la ville et prioritairement vouée à l'habitat.

UB Zone agglomérée correspondant aux premières extensions pavillonnaires et prioritairement vouée à l'habitat.

UBi : secteur situé en zone inondable de l'Aunay

UC Zone agglomérée correspondant aux opérations de constructions les plus récentes et prioritairement vouée à l'habitat.

UD Zone d'habitat diffus destinée à être densifiée.

UE Zone jouxtant les zones N destinée exclusivement à l'habitat très diffus.

UX Zone d'activités industrielles, commerciales et artisanales. La zone comprend un sous-secteur **UXc** à vocation d'accueil des activités commerciales et artisanales.

UY Zone d'activités industrielles, commerciales et commerciales (ZAPA: Zone d'Aménagement du Pays Alnélois).

Up Zone à vocation d'équipement sous réserve d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

5.4. Les zones à urbaniser ou zones AU

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la

réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (zone 2AU). »

1AUx Zone d'implantation de nouvelles activités industrielles.

1AUxc Zone nouvelle d'implantation d'activités commerciales et artisanales.

AUx Zone de réserve foncière à vocation d'activités. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'après modification du P.L.U.

1AUh Zone d'urbanisation nouvelle destinée principalement à l'habitat sous réserve d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

AUh La zone AUh est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, sur laquelle la commune envisage de se développer à moyen et long termes. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'après modification du P.L.U.

AUp Zone à vocation d'équipement à moyen et long termes. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'après modification du P.L.U.

1AUv Zone à vocation d'accueil d'une aire des gens du voyage.

5.5. Les zones agricoles ou zones A

Les zones agricoles, ou zones A, correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

A Espace lié et nécessaire à l'activité agricole.

Ab Secteur boisé au sein de la zone agricole.

5.6. Les zones naturelles ou zones N

Les zones naturelles et forestières, ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

N : zone naturelle

Na: secteur à vocation agricole.

Nxc: secteur à vocation artisanale et commerciale au sein de la zone naturelle.

Nh: secteur d'habitation mesurée.

NI: secteur à vocation d'équipement de loisirs, touristique, pédagogique et sportive.

Nlr: secteur à vocation d'équipements divers liés à la présence d'infrastructures d'hébergement et de restauration.

2. Evolutions générales des zones

Evolutions générales du zonage du PLU

Le tableau ci-dessous précise les évolutions des zones réalisées au PLU lors de la révision générale.

Les zones urbaines

PLU AVANT LA REVISION GENERALE		Evolutions	PLU APRES LA REVISION GENERALE	
Zone	Vocation		Zone	Vocation
ZONE URBAINE			ZONE URBAINE	
UA	Secteur aggloméré dense correspondant au cœur historique de la commune	Zone maintenue	UA	Secteur aggloméré dense correspondant au cœur historique de la commune
UB et son sous-secteur UBi situé en zone inondable	Secteur aggloméré correspondant aux premières phases d'extension pavillonnaire	Zone maintenue	UB et son sous-secteur UBi situé en zone inondable	Secteur aggloméré correspondant aux premières phases d'extension pavillonnaire
UC	Secteur aggloméré correspondant aux opérations les plus récentes de constructions	Zone maintenue	UC	Secteur aggloméré correspondant aux opérations les plus récentes de constructions
UD	Secteur aggloméré correspondant aux extensions pavillonnaires les plus récentes du plateau	Zone maintenue mais réduite	UD	Secteur aggloméré correspondant aux extensions pavillonnaires les plus récentes du plateau
UE	Secteur destiné à l'habitat dans un souci d'insertion paysagère au sein du cadre naturel et urbain	Zone maintenue	UE	Secteur destiné à l'habitat dans un souci d'insertion paysagère au sein du cadre naturel et urbain
UX	Zone à vocation d'accueil des activités artisanales, commerciales et industrielles	Le caractère commercial de la zone a été supprimé	UX	Zone à vocation d'accueil des activités artisanales et industrielles
UX1	Secteur commercial de More Bouteille	Modification de la dénomination mais la zone reste identique	UXc	Secteur commercial de More Bouteille
UXm	Secteur correspondant à l'ancien camp militaire, situé au sud-est du territoire	Zone reclassée en zone UX	UX	Zone à vocation d'accueil des activités artisanales et industrielles

	communal			
		Nouvelle zone	Up	Zone d'urbanisation nouvelle destinée aux équipements
UY	Zone d'activités intercommunale du plateau à vocation commerciale, artisanales et industrielles.	Zone maintenue	UY	Zone d'activités intercommunale du plateau à vocation commerciale, artisanales et industrielles.

Les zones à urbaniser

PLU AVANT LA REVISION GENERALE		Evolutions	PLU APRES LA REVISION GENERALE	
Zone	Vocation		Zone	Vocation
ZONE A URBANISER			ZONE A URBANISER	
1AUh	Zone d'urbanisation nouvelle destinée principalement à l'habitat	Zone maintenue	1AUh	Zone d'urbanisation nouvelle destinée principalement à l'habitat
1AUp	Zone d'urbanisation nouvelle destinée aux équipements	Zone en cours de construction et reclassée en zone urbaine Up		
		Nouvelle zone	1AUxc	Zone d'urbanisation nouvelle destinée aux activités commerciales et artisanales
1AUx	Zone d'urbanisation nouvelle destinée aux activités industrielles	Zone maintenue	1AUx	Zone d'urbanisation nouvelle destinée aux activités industrielles
AUh	Zone future d'urbanisation à destination de l'habitat	Maintien de la zone sur le plateau Nord à l'est Ajout d'une zone sur le plateau Nord à l'ouest Suppression de la zone de More Bouteille	AUh	Zone future d'urbanisation à destination de l'habitat
		Nouvelle zone	AUp	Zone future d'urbanisation à destination des équipements
AUx	Zone future d'urbanisation à	Zone maintenue	AUx	Zone future d'urbanisation

	destination des activités			à destination des activités
		Nouvelle zone	1AUv	Zone destinée à l'accueil d'une aire pour les gens du voyage

Les zones agricoles

PLU AVANT LA REVISION GENERALE		Evolutions	PLU APRES LA REVISION GENERALE	
Zone	Vocation		Zone	Vocation
ZONE AGRICOLE			ZONE AGRICOLE	
A	zone agricole		A	zone agricole
		Nouvelle zone	Ab	Secteur boisé au sein de la zone agricole
		Nouvelle zone	Ah	Secteur d'habitation mesurée

Les zones naturelles

PLU AVANT LA REVISION GENERALE		Evolutions	PLU APRES LA REVISION GENERALE	
Zone	Vocation		Zone	Vocation
ZONE NATURELLE			ZONE NATURELLE	
Na et son sous-secteur Nai situé en zone inondable	les secteurs à vocation agricole	Zones modifiées et réduites au profit de la zone N	N et Ni	les secteurs à vocation naturelle
Nb et son sous-secteur Nbi situé en zone inondable	les secteurs boisés	Les zones Nb ont été supprimées au profit de la zone N	Nxc	Secteur dédié à de l'artisanat et du commerce au sein de la zone naturelle
Nh	un secteur d'habitation mesurée	Zone maintenue	Nh	un secteur d'habitation mesurée
Nl et son sous-secteur Nli situé en zone inondable	les secteurs à vocation de loisirs, touristiques, pédagogiques et sportifs de la commune	Zone maintenue	Nl et son sous-secteur Nli situé en zone inondable	les secteurs à vocation de loisirs, touristiques, pédagogiques et sportifs de la commune
Nlr	les secteurs à vocation d'équipements divers liés à la présence	Zone maintenue	Nlr	les secteurs à vocation d'équipements divers liés à la présence

	d'infrastructures d'hébergement et de restauration			d'infrastructures d'hébergement et de restauration
--	--	--	--	--

5.7. Evolutions générales du règlement graphique

Le PLU, après la révision générale a permis d'atteindre un certain nombre d'objectifs.

□ Un phasage de l'urbanisation sur le plateau Nord

Le secteur Nord de la commune voit son urbanisation et ses équipements confortés au sein du PLU. Par ailleurs, l'accueil d'une nouvelle population doit se faire de façon étalée dans le temps afin que les équipements communaux puissent absorber les nouveaux besoins.

□ Conforter les activités économiques tout en limitant l'impact sur la zone agricole

Auneau, chef-lieu de canton située en frange francilienne est un secteur stratégique de développement pour les secteurs de l'industrie et de l'artisanat. Ainsi, sa vocation économique a été confortée au PLU tout en tenant compte des besoins des agriculteurs. Le PLU prévoit ainsi un développement conséquent du secteur économique en continuité des zones existantes au sud de la commune.

□ Le renforcement des équipements communaux

La mise en place d'une réserve foncière à destination d'équipements communaux (AUp) à moyen et long termes permettra de répondre aux besoins en équipements des futurs habitants du plateau.

□ Une préservation des commerces renforcée

Le PLU avant la révision générale prévoyait la préservation de linéaires commerciaux tout autour de la place du Marché et une partie de la rue Pasteur. Cette préservation a été étendue aux commerces de la rue de Chartres, rue du Marché, rue de la Résistance. La protection des linéaires commerciaux a ainsi été renforcée et traduite au sein du règlement (article UA 1) en interdisant le changement de destination.

□ Une volonté de développer les déplacements doux

Un maillage de cheminements doux ont été inscrits au plan de zonage du PLU sur l'ensemble des zones U, AU pour relier les pôles d'équipements, d'habitat de service mais aussi les zones d'activités industrielles. Ce premier recensement va servir pour la mise en place d'un PDU en cours de réflexion.

□ Une préservation des éléments du paysage

Le PLU recense un certain nombre d'éléments du paysage à préserver (au titre de l'article L 123 1 5 7° du code de l'urbanisme) qui correspondent à des éléments identitaires du PLU.

□ Une prise en compte des réservoirs de biodiversité et de la trame verte

Le diagnostic du PLU a identifié la présence d'une ZNIEFF et d'une trame verte à préserver entre la vallée de l'Aunay et le plateau agricole Nord. Le zonage a classé ces secteurs en zones naturelles ou agricoles afin de les préserver. Une zone non aedificandi sur le plateau Nord participera au maintien de la trame verte.

Présentation du zonage du PLU après révision générale et ses évolutions



Reclassement d'une zone Aux en AUp à vocation d'équipement

Zone nouvelle à vocation d'habitat futur au profit de la zone agricole.

Suppression d'une partie de la zone AUh, reclassement en zone A

Restauration de la trame verte par la suppression de zone A Urbaniser et la mise en place d'une zone non aedificandi

Urbanisation à l'intérieur de la déviation entraînant un déclassement de la zone agricole au profit de la zone d'accueil des activités commerciales.

Passage d'une partie de la zone initialement classée en UD (secteurs non construits) en zone 1AUh à vocation d'habitat.

Secteur initialement classé à vocation touristique et de loisir a été déclassé en secteur boisé.

Secteur en cours d'urbanisation reclassé d'une zone A Urbaniser à une zone Urbaine.

La zone de préservation des linéaires commerciaux a été confortée et agrandie

Zone d'accueil des activités économiques classée en réserve foncière. Son urbanisation est soumise à une modification du PLU en raison de son enclavement et de l'absence de desserte.

Extension de la zone UX au profit de la zone agricole.

Secteur nouveau d'urbanisation à vocation d'activités initialement classé en zone A.

Déclassement d'une zone AUX d'urbanisation à vocation d'activités en zone Agricole.

Mise en place d'une aire d'accueil des gens du voyage. Secteur classé en zone à vocation d'activités au PLU avant la révision générale.

5.8. Evolutions générales du règlement écrit

De manière générale, le règlement écrit n'a subi que peu de modifications. Cependant, plusieurs éléments ont été rajoutés au sein de toutes les zones du PLU.

- En application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 11 juillet 2008).
- Les articles 15 et 16 ont été rajoutés.

Article 1AUX 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 1AUX 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Article 3 – Accès et voirie

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

- Article 4 – desserte par les réseaux – Incitation à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des futures constructions rajouté en zone 1AUp.

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- Article 4 : gestion des eaux pluviales

Suite à la réalisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales, le PLU règlemente la gestion des eaux pluviales en fonction des zones.

- Article 13- Espaces libres et plantations

Le règlement incite à l'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

3. Motifs des limitations à l'utilisation du sol – Changements apportés lors de la révision du PLU

Peu de changements ont été opérés sur le règlement du PLU. En effet, la récente modification du PLU (approuvée en avril 2012) a permis une refonte du règlement et l'intégration de la prise en compte de l'environnement et du développement durable.

Les paragraphes ci-après décrivent chaque zone, ces principales caractéristiques réglementaires ainsi que son évolution par rapport au PLU d'avant révision générale.

LES ZONES URBAINES

1.1. La zone UA

1.1.1. Caractère du secteur

Le secteur UA est un secteur aggloméré dense correspondant au cœur historique de la commune.

Prioritairement voués à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services, ainsi que divers équipements (Mairie, Poste, ...). Ces équipements et services au sens large du terme renforcent leur rôle de pôles urbains. Le secteur UA est équipé de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif, ...).

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions à l'alignement de la voie,
- implantées majoritairement de limites séparatives à limites séparatives latérales,
- d'une hauteur générale de 9 m à l'égout du toit (RDC + 2 étages).

1.1.2. Destination du secteur et objectifs réglementaires

Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs réglementaires :

- Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- Préserver le caractère ancien des constructions, respecter leur ordonnancement et caractéristiques architecturales.
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.

1.1.3. Evolution par rapport au P.L.U.et justifications

La zone UA est restée identique par rapport au PLU avant révision générale.

1.1.4. Tableau récapitulatif de la zone UA

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Occupations du sol autorisées : habitat et activités compatibles avec l'habitat. Interdiction de changement de destination des commerces identifiés au plan de zonage.	Préserver la mixité des fonctions urbaines, Limiter les activités nuisantes, Interdire les constructions qui dégradent le paysage. Le changement d'affectation des commerces est interdit pour ceux qui sont identifiés au plan de zonage du PLU. Cet objectif permet de préserver la dynamique commerciale existante au cœur du bourg.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. Incitation pour l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains sur les emprises privées. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur les voies publiques. Inciter sous forme de préconisation à l'utilisation des énergies renouvelables. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	En zone urbaine centrale, dense, desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Implantation à la limite de l'emprise des voies publiques ou continuité visuelle assurée par un mur de clôture. Implantation en limite séparative sinon en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m.	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique du bourg (caractère des rues présentant un front bâti construit à l'alignement). Toutefois, assouplissement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives afin de permettre la densification des dents creuses et des formes urbaines variées.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Non réglementé.	La densité existante dans le secteur UA est importante.
Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur des constructions principales est limitée à 9 m à l'égout du toit. La hauteur des extensions et annexes accolées à la construction principale est limitée à 95 % de la hauteur au faîtage de la construction principale. La hauteur des bâtiments annexes isolés est limitée à 4,5 m au faîtage. Cet article ne s'applique par pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Conserver les caractéristiques urbaines du bâti ancien du centre bourg. Limitée l'impact visuel des annexes isolées dans le centre ancien.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural traditionnel.

1.2. La zone UB

1.2.1. Caractère du secteur

Le secteur UB est un secteur aggloméré correspondant aux premières phases d'extension pavillonnaire.

Prioritairement voués à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services. L'intégralité du secteur UB est équipée du réseau d'assainissement collectif.

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions à l'alignement de la voie et en retrait,
- implantées sur une limite séparative ou non,
- d'une hauteur générale de 7 m à l'égout du toit (RDC + 1 étage).

La zone comprend un sous-secteur Ubi, correspondant au risque d'inondation.

1.1.1. Destination du secteur et objectifs réglementaires

Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Le secteur UB est concerné par les deux périmètres de protection visant à limiter l'urbanisation à proximité de la Société LEGENDRE-DELPIERRE (installation de stockage de produits phytosanitaires), située chemin des Pèlerins.

La zone inondable de l'Aunay est identifiée dans ce secteur par un indice d'inondation « i ».

Cette zone doit respecter les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables, notamment les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, les reconstructions après sinistre causé par l'inondation, tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès, les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire permanent des eaux en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

Objectifs réglementaires :

- Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- Préserver le caractère des constructions, respecter leur ordonnancement et caractéristiques architecturales.
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.
- Prescriptions particulières en UBi pour la gestion des risques d'inondation.

1.1.2. Evolutions du PLU après révision générale

La zone UB n'a pas subi de modification depuis la modification du PLU.

1.1.3. Tableau récapitulatif de la zone UB

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Occupations du sol autorisées : habitat et activités compatibles avec l'habitat.	Préserver la mixité des fonctions urbaines, Limiter les activités nuisantes, Interdire les constructions qui dégradent le paysage.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. Incitation pour l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains sur les emprises privées. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur les voies publiques. Inciter sous forme de préconisation à l'utilisation des énergies renouvelables. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	En zone urbaine centrale, dense, desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Implantation à la limite de l'emprise des voies publiques ou continuité visuelle assurée par un mur de clôture. Implantation en limite séparative sinon en retrait au moins égal à 4 m.	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique du bourg (caractère des rues présentant un front bâti construit à l'alignement). Toutefois, assouplissement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives afin de permettre la densification des dents creuses et des formes urbaines variées.
Densité maximale (art. 9 et 14)	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.	La zone UB est un secteur prioritairement pavillonnaire avec un habitat relativement aéré.
Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m à l'égout du toit. La hauteur des extensions et annexes accolées à la construction principale est limitée à 95 % de la hauteur au faîtage de la construction principale. La hauteur des bâtiments annexes isolés est limitée à 4,5 m au faîtage. Cet article ne s'applique par pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Conserver les caractéristiques urbaines des extensions du centre bourg. Limitée l'impact visuel des annexes isolées dans le centre. Autoriser des équipements plus hauts dans la zone.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural traditionnel.

1.2. La zone UC

1.2.1. Caractère du secteur

Le secteur UC est un secteur aggloméré correspondant aux opérations les plus récentes de constructions, sous forme de pavillons avec jardins et collectifs bas.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services.

L'intégralité du secteur UC est équipée du réseau d'assainissement collectif.

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions à l'alignement de la voie et en retrait,
- implantées sur une limite séparative ou non,
- d'une hauteur générale de 7 m à l'égout du toit (RDC + 1 étage).

1.2.2. Destination du secteur et objectifs réglementaires

Le secteur UC est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs réglementaires :

- Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- Préserver le caractère des constructions, respecter leur ordonnancement et caractéristiques architecturales.
- Gérer les constructions disposant d'un assainissement individuel
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.

1.2.3. Evolutions du PLU après révision générale

La zone UC n'a pas subi de changement depuis la modification du PLU.

1.2.4. Tableau récapitulatif de la zone UC

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Occupations du sol autorisées : habitat et activités compatibles avec l'habitat.	Préserver la mixité des fonctions urbaines, Limiter les activités nuisantes, Interdire les constructions qui dégradent le paysage.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires.	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur les voies publiques.
	Incitation pour l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.	Inciter sous forme de préconisation à l'utilisation des énergies renouvelables.

	Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains sur les emprises privées. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	En zone urbaine centrale, desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Implantation minimale à 5 m pour les constructions à usage d'habitation, et à 10 m pour les autres constructions. Implantation en limite séparative sinon en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie des extensions du bourg.
Densité maximale (art. 9 et 14)	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.	La zone UC est un secteur prioritairement pavillonnaire avec un habitat aéré.
Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout du toit. La hauteur des extensions et annexes accolées à la construction principale est limitée à 95 % de la hauteur au faitage de la construction principale. La hauteur des bâtiments annexes isolés est limitée à 4,5 m au faitage. Cet article ne s'applique par pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Conserver les caractéristiques urbaines des extensions pavillonnaires. Limitée l'impact visuel des annexes isolées au sein des extensions du centre urbain.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural traditionnel.

1.1. La zone UD

1.1.1. Caractère du secteur

Le secteur UD est un secteur aggloméré correspondant aux extensions pavillonnaires du plateau.

Ce secteur est exclusivement voué à l'habitat.

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions en retrait de la voie,
- implantées sur de grandes parcelles,
- d'une hauteur générale de 4 m à l'égout du toit (RDC + comble).

1.1.2. Destination du secteur et objectifs réglementaires

Le secteur UD est destiné à l'habitat. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs réglementaires :

- Maintenir le caractère résidentiel aéré du secteur.
- Préserver le caractère des constructions, respecter leur ordonnancement et caractéristiques architecturales.
- Gérer les constructions disposant d'un assainissement individuel
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.

1.1.3. Evolutions du PLU après révision générale

La zone UD a été largement réduite au sein du PLU après révision générale. En effet, les nombreuses « dents creuses » existantes ont été requalifiées en zones A Urbaniser et incluses au sein d'une opération d'ensemble.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Occupations du sol autorisées : habitat et activités compatibles avec l'habitat.	Préserver la mixité des fonctions urbaines, Limiter les activités nuisantes, Interdire les constructions qui dégradent le paysage.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. Incitation pour l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains sur les emprises privées. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur les voies publiques. Inciter sous forme de préconisation à l'utilisation des énergies renouvelables. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	En zone urbaine, desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Le long de la RD18 dite route de Gallardon : Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la	Maintien d'une entrée de ville qualitative et paysagées avec un recul des constructions. Maintien d'une urbanisation relativement aérée.

	<p>voie.</p> <p>Le long des autres voies : Toutes les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit sur une des limites séparatives soit à 4 m minimum.</p>	
Densité maximale (art. 9 et 14)	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.	La zone UD est un secteur prioritairement pavillonnaire avec un habitat aéré.
Hauteur maximale (art. 10)	<p>La hauteur des constructions principales est limitée à 4 m à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur des extensions et annexes accolées à la construction principale est limitée à 95 % de la hauteur au faîtage de la construction principale.</p> <p>La hauteur des bâtiments annexes isolés est limitée à 4,5 m au faîtage.</p> <p>Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Conserver les caractéristiques urbaines de ce secteur dont la configuration est RDC+Combles aménageables.</p> <p>Limitée l'impact visuel des annexes isolées dans le centre ancien.</p>
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural traditionnel.

1.2. La zone UE

1.2.1. Caractère du secteur et destination du secteur

Le secteur UE est un secteur visant à répondre à un double objectif communal :

- accroître les possibilités d'accueil de nouveaux accédants à la propriété,
- et ce en garantissant une insertion de ces secteurs dans le cadre naturel et urbain existant, entre la zone naturelle et les secteurs urbanisés denses.

Les caractéristiques paysagères et architecturales du parcellaire sont les suivantes :

- Frange paysagère inconstructible de 20 m vers la vallée.
- Hauteur maximale des constructions : 4 m à l'égout du toit.

Ils regroupent trois zones :

La Folie : 2,5 ha

Poche non urbanisée comprise entre la route de Gallardon et l'avenue de Paris.

La Saussaie : 1,9 ha

Poche non urbanisée située entre la vallée et le lotissement des Frémonts.

Les Bergeries : 2,3 ha

Poche non urbanisée située entre le tissu bâti de la rue des Bergeries et le chemin de l'Aunay.

Ces trois sites répondent à un double objectif communal :

Accroître les possibilités d'accueil de nouveaux accédants à la propriété ;

Et ce en garantissant une insertion de ces secteurs dans le cadre naturel et urbain existant.

1.2.2. Objectifs réglementaires

Objectifs réglementaires :

- Restructurer les pôles d'habitat situés entre le plateau et la vallée ;
- Assurer une transition entre la vallée et le plateau ;
- Aérer le tissu urbain ;
- Respecter les caractéristiques urbaines des constructions existantes.

1.2.3. Evolutions du PLU après révision générale

La zone UE est identique au PLU avant révision générale.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Occupations du sol autorisées : habitat et activités compatibles avec l'habitat.	Préserver la mixité des fonctions urbaines, Limiter les activités nuisantes, Interdire les constructions qui dégradent le paysage.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. Pour le secteur UE situé lieu-dit Les Bergeries, le raccordement aux réseaux de ce secteur se fera obligatoirement par la Sente de l'Etang. Incitation pour l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains sur les emprises privées. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur les voies publiques. Inciter sous forme de préconisation à l'utilisation des énergies renouvelables. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite de la voie de desserte de la zone (chemin de Cadix, sente de l'Etang, chemin des Roches). Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m de la limite. Toute trémie d'accès vers un sous-sol est interdite dans cette marge de retrait.	Maintien d'une forme urbaine aérée et d'un caractère naturel de la zone.
Densité maximale (art. 9 et 14)	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.	
Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur des extensions et annexes accolées à la construction principale est limitée à 95 % de la hauteur au faîtage de la construction principale. La hauteur des bâtiments annexes isolés est limitée à 4,5 m au faîtage. Cet article ne s'applique par pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Conserver les caractéristiques urbaines de ce secteur dont la configuration est RDC+Combles aménageables... Limitée l'impact visuel des annexes isolées sur ces secteurs isolés.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural traditionnel.

1.3. La zone UX

1.3.1. Caractère du secteur

La zone UX correspond à l'appareil économique du sud d'Auneau. Elle regroupe des activités artisanales et industrielles de la Ville.

La zone UX est concernée par deux périmètres de protection autour des installations classées suivantes : la société LEGENDRE DELPIERRE (entreprise de transport et de stockage de produits notamment phytosanitaires) et la coopérative agricole Agralys (silo de stockage de récoltes céréalières).

Ces périmètres ont pour vocation de limiter l'urbanisation à proximité immédiate de ces installations, par l'application de prescriptions spécifiques au regard des constructions situées dans ces périmètres. Ces derniers sont reportés au plan de zonage.

Par ailleurs, la zone UX comprend un sous-secteur :

- **UXc qui correspond au secteur commercial de More Bouteille**

1.3.2. Destination du secteur et objectifs réglementaires

Ce secteur est exclusivement destiné à l'accueil et l'extension de constructions à usage d'activités.

Le secteur UX est impacté par les périmètres de protection de l'établissement LEGENDRE-DELPierre pour lequel des restrictions d'urbanisation sont imposées (cf arrêté préfectoral en date du 17 août 2010). Le secteur est également concerné par le périmètre de protection de l'établissement AGRALYS.

Il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes, hors des activités industrielles qui engendrent les distances d'isolement ou des activités industrielles de nature similaire, conformes à la vocation de la zone et qui ne conduisent pas à augmenter l'extension d'un sinistre par effet domino.

Le sous-secteur UXc est destiné à l'accueil et l'extension des activités commerciales.

Objectifs réglementaires pour la zone UX :

- Conforter les activités économiques artisanales et industrielles existantes.
- Maximiser l'intégration de bâtiments d'activités en termes d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

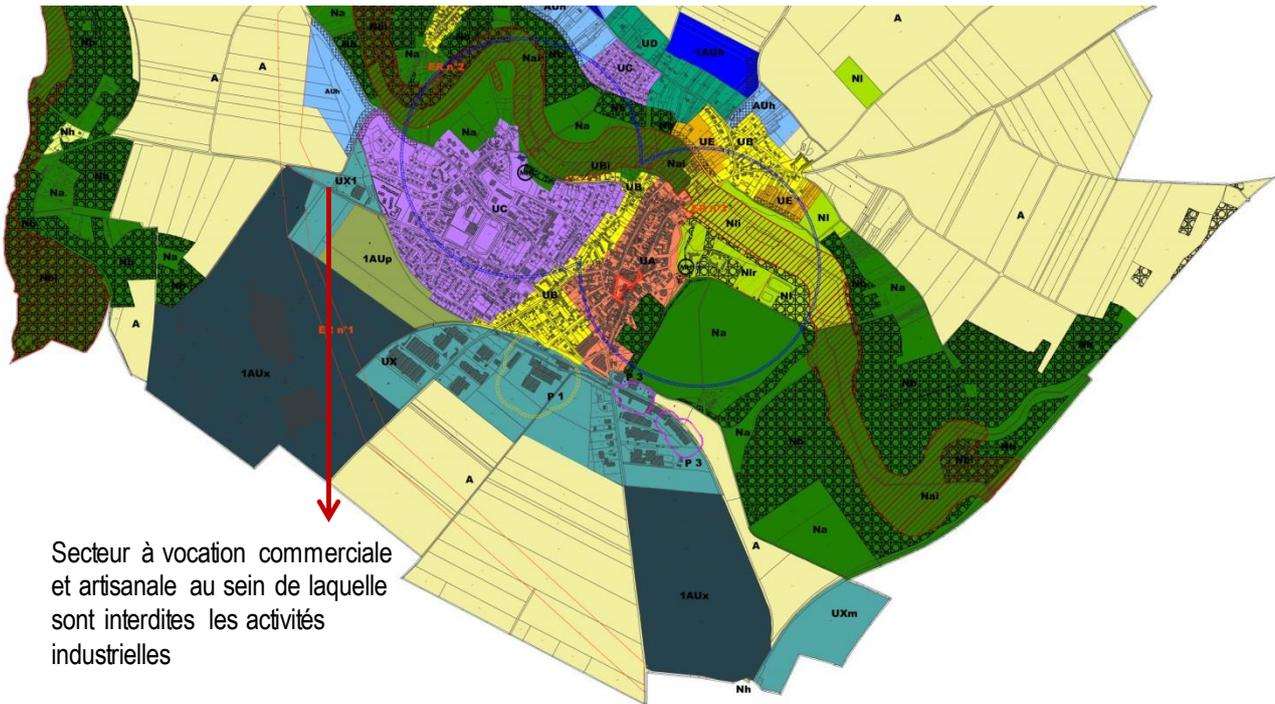
Objectifs réglementaires pour la zone UXc :

- Conforter les activités commerciales existantes.

1.3.3. Evolutions du PLU après révision générale

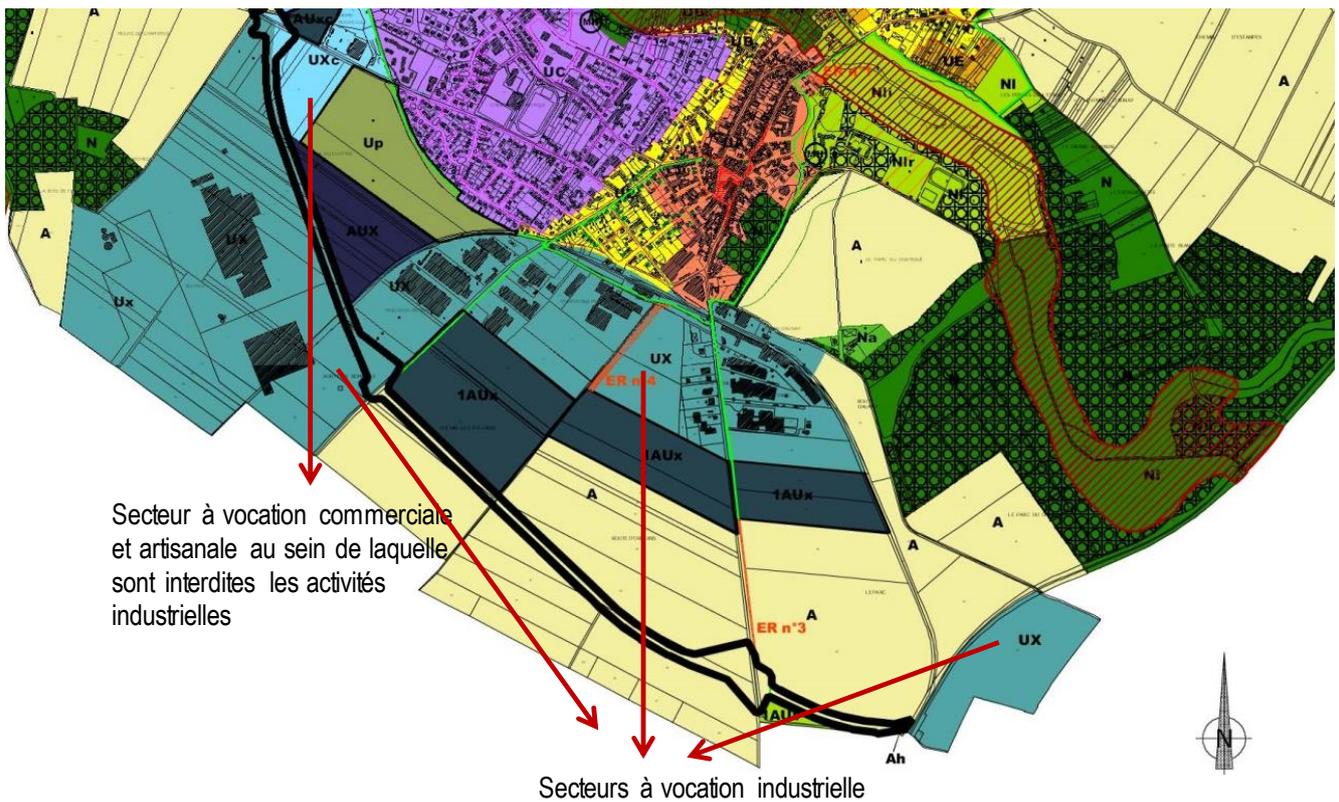
La zone UX a évolué du fait de l'urbanisation des zones initialement classées en 1AUx (Andros entre autre....). Ainsi, les zones UX du PLU après révision générale distinguent les secteurs commerciaux et artisanaux des secteurs industriels. La zone UXm correspondant à la friche militaire du sud de la commune a été reclassée en UX au sein du PLU car aucune différence réglementaire n'apparaît.

Extrait du PLU avant révision générale :



Secteur à vocation commerciale et artisanale au sein de laquelle sont interdites les activités industrielles

Extrait du PLU après révision générale :



Secteur à vocation commerciale et artisanale au sein de laquelle sont interdites les activités industrielles

Secteurs à vocation industrielle



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>Autoriser les activités industrielles sauf en UXc ou sont seules autorisées les activités commerciales et artisanales.</p> <p>Sont admises les nouvelles constructions sous conditions :</p> <p>Les constructions à usage d'habitation [...] à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ qu'elle s'intègre au bâtiment d'activité, ▪ que sa surface de plancher ne dépasse pas 80 m², <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>UX : Prévoir une zone strictement destinée à l'accueil d'activités industrielles.</p> <p>UXc : différencier les secteurs comprenant des activités commerciales et artisanales.</p> <p>Seuls les logements de fonction sont autorisés à l'intérieur des zones d'activités afin de permettre un gardiennage en fonction de l'activité.</p>
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p>	<p>Garantir salubrité et santé publiques.</p> <p>Assurer la fluidité des flux existants et futurs.</p>
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	Ces secteurs sont desservis par l'ensemble des réseaux.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	<p>Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 m pour les bâtiments annexes ; ▪ 10 m pour toute autre construction. <p>Le recul par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal ou engazonné.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour les annexes : à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m. ▪ pour tout autre bâtiment : à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à de 6m de la limite. <p>Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées par une distance d'au moins 4 mètres.</p>	<p>Ces reculs permettront de prendre en compte les risques de conflits d'usage avec les secteurs avoisinants.</p>
Densité maximale (art. 9 et 14)	L'emprise des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.	Il s'agit de prendre en compte les volumes parfois importants au sein de la zone d'activité industrielle.
Hauteur maximale (art. 10)	<p>En zone UX en dehors du secteur UXc :</p> <p>La hauteur absolue des bâtiments d'activités est limitée à 28 m, pour 30% maximum de la surface totale de la construction, locaux techniques et éléments de superstructures compris.</p> <p>La hauteur absolue de la partie restante de la construction est limitée à 20 m, locaux techniques et éléments de superstructures compris.</p>	La hauteur tient compte des particularités des bâtiments liés à l'activité industrielle.

	Pour le secteur UXc seulement : La hauteur absolue des bâtiments d'activités est limitée à 12m.	Au sein de la zone à vocation artisanale et commerciale, les hauteurs sont limitées afin de ne pas dénaturer l'entrée de ville.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. En plus des surfaces consacrées aux constructions ou qui ne sont pas réservées à la circulation ou au stationnement des véhicules, il sera exigé une surface plantée d'arbres représentant au minimum 15 % de la superficie de l'unité foncière.	Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. L'objectif est de paysager les zones d'activités.

1.4. La zone UY

1.4.1. Caractère du secteur

Située sur le plateau agricole nord de la commune, cette zone à vocation intercommunale a pour objet le développement économique du secteur.

1.4.2. Destination du secteur et objectifs réglementaires

La zone Uy est destinée prioritairement à recevoir une urbanisation de type économique : activités commerciales, bureaux, hôtels, services, de stockage et d'entrepôts (notamment ceux liés aux transports), ainsi que des activités artisanales et industrielles.

Objectifs réglementaires :

- Accueillir des activités économiques artisanales, commerciales, de services et industrielles.
- Maximiser l'intégration de bâtiments d'activités en termes d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

1.4.3. Evolutions du PLU après révision générale

La zone UY est identique au PLU après sa modification de 2012.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Autoriser ou limiter les activités industrielles et artisanales. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être liées à l'activité de la zone et dans la limite de 80 m ² de surface de plancher et à condition d'être implantées à moins de 50 m du bâtiment d'activité.	Conforter la zone d'activités industrielles et artisanales intercommunale en limitant les constructions à usage d'habitation.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. La création d'un bassin d'orage de capacité suffisante par rapport à tout projet sera obligatoire, afin d'obtenir un débit maximal autorisé de 1 litre par seconde et par hectare. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Les cheminements piétonniers faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.	Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que la protection de l'environnement et la préservation des paysages. Le débit de fuite est réglementé afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales pour les opérations de plus de un hectare. Assurer la fluidité des flux existants et futurs. Permettre une liaison piétonne qui desserve les futures zones d'activités.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	Ces secteurs sont desservis par les réseaux collectifs.
Implantations	Les constructions nouvelles doivent être édifiées	

(art. 6, 7 et 8)	<p>à un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 m pour les bâtiments à usage d'activité ; ▪ 5 m pour les habitations liées aux activités de la zone et les bureaux. <p>Les constructions peuvent s'implanter sur une ou des limites séparatives sous réserve de l'accord des services incendie.</p> <p>Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées par une distance d'au moins 4 mètres.</p>	<p>Ces reculs permettront de prendre en compte les risques de conflits d'usage avec les secteurs d'habitation proches.</p> <p>Assurer une bonne insertion paysagère des zones d'activités.</p>
Densité maximale (art. 9 et 14)	L'emprise des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.	Les densités imposées correspondent à celles au sein de la zone d'activité existante. Il s'agit de respecter la configuration des zones avoisinantes.
Hauteur maximale (art. 10)	Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 12 mètres.	Permettre la construction de locaux ayant des caractéristiques nécessaires au développement des activités tout en respectant les caractéristiques de la zone.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	<p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.</p> <p>Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.</p> <p>Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.</p> <p>L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.</p>	<p>Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.</p> <p>Imposition de règles pour favoriser l'intégration paysagère de la zone.</p>

1.5. La zone UP

1.5.1. Caractère du secteur

La zone Up est une zone destinée à accueillir les équipements communaux et intercommunautaires.

1.5.2. Destination du secteur et objectifs réglementaires

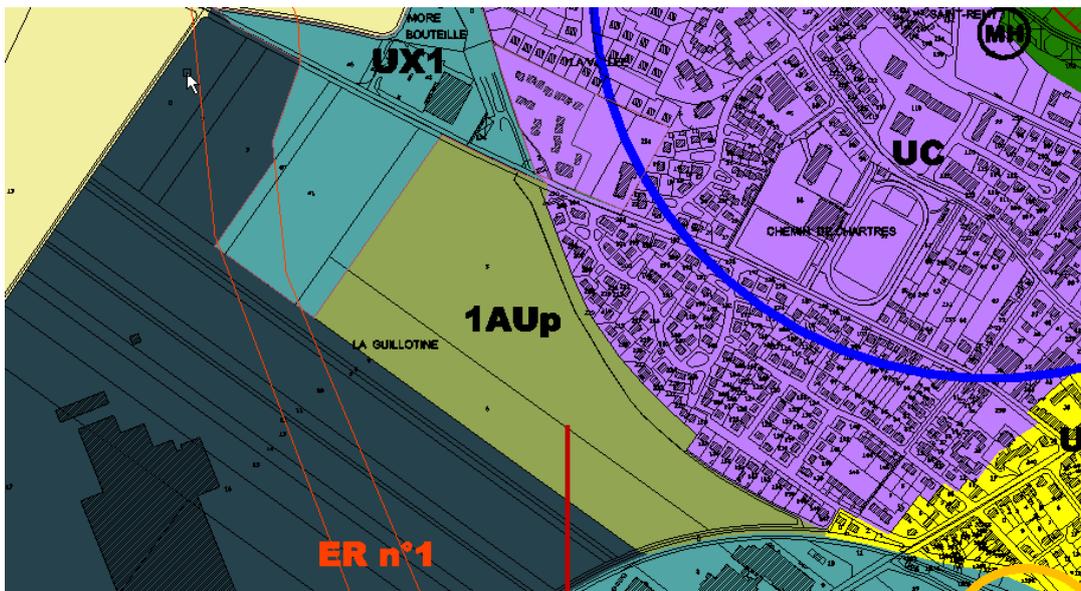
La zone Up est destinée au fonctionnement d'un futur pôle destiné à des activités sportives, de loisirs et pédagogiques et aux services publics.

L'urbanisation de la zone doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation jointes au Plan Local d'Urbanisme.

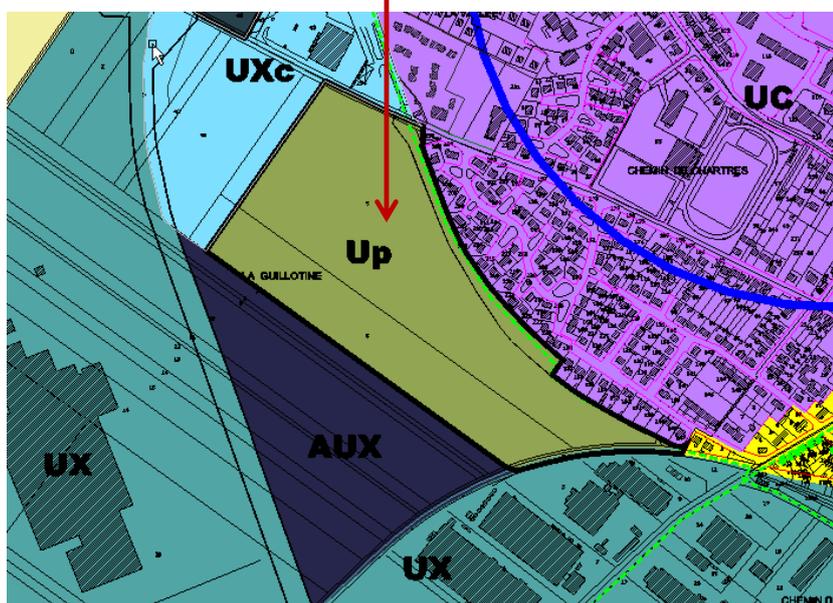
1.5.3. Evolutions du PLU après révision générale

La zone 1AUP est identique au PLU avant révision générale.

Extrait du PLU avant révision générale :



Extrait du PLU après révision générale :



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Autoriser uniquement les équipements communaux et intercommunautaires.	Maintenir cette zone dédiée aux équipements.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.</p> <p>La création d'un bassin d'orage de capacité suffisante par rapport à tout projet sera obligatoire, afin d'obtenir un débit maximal autorisé de 1 litre par seconde et par hectare.</p>	<p>Garantir salubrité et santé publiques.</p> <p>Assurer la fluidité des flux existants et futurs.</p> <p>Inciter à une meilleure gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le débit de fuite est réglementé afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales.</p>
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux collectifs.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	<p>Pour toutes les constructions, le recul doit être au moins égale à 10 m de l'alignement de la Rd 19.</p> <p>Pour toutes les constructions à usage d'activités et les habitations liées aux activités de la zone, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m.</p>	Ces reculs permettront de prendre en compte les risques de conflits d'usage avec les secteurs d'habitation proches.
Densité maximale (art. 9 et 14)	L'emprise des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.	Les projets d'équipements devront prendre en compte des espaces verts communs conséquents.
Hauteur maximale (art. 10)	<p>Pour toutes les constructions, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 12 m.</p> <p>Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux.</p> <p>Pour les habitations liées aux activités, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m.</p>	Il s'agit de permettre une hauteur suffisante pour les équipements publics.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	<p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.</p> <p>L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.</p>	<p>Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.</p> <p>Inciter à une meilleure gestion des eaux pluviales.</p>

LES ZONES A URBANISER

1.1. La zone 1AUh

1.1.1. Caractère du secteur

Le secteur 1AUh est destiné à recevoir une urbanisation à court terme sous la forme d'opérations d'ensemble mixtes comprenant du logement.

1.1.2. Destination du secteur et objectifs réglementaires

La zone 1AUh est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle aggloméré. Leur urbanisation doit respecter une orientation d'aménagement et de programmation.

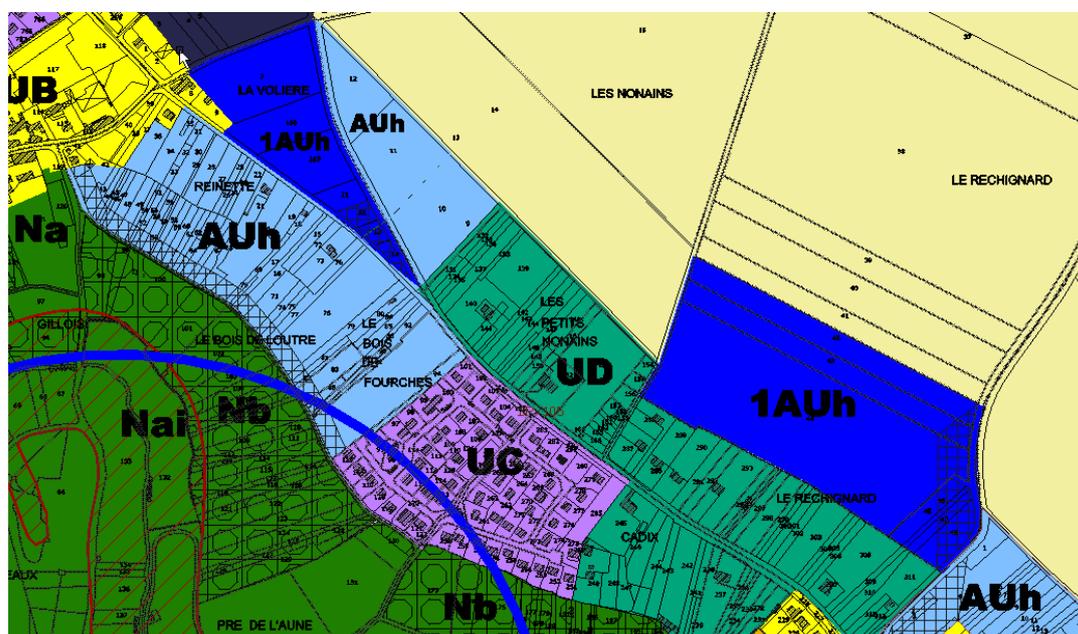
Objectifs réglementaires :

- Maintenir une mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines : habitat collectif et individuel, petites activités de proximité, petits commerces, services, équipements, ..., dans le respect de l'environnement.
- Prévoir une réglementation relative à l'implantation des constructions afin de permettre une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.
- Obtenir une harmonisation architecturale avec le bâti environnant.
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement en limitant l'emprise au sol.

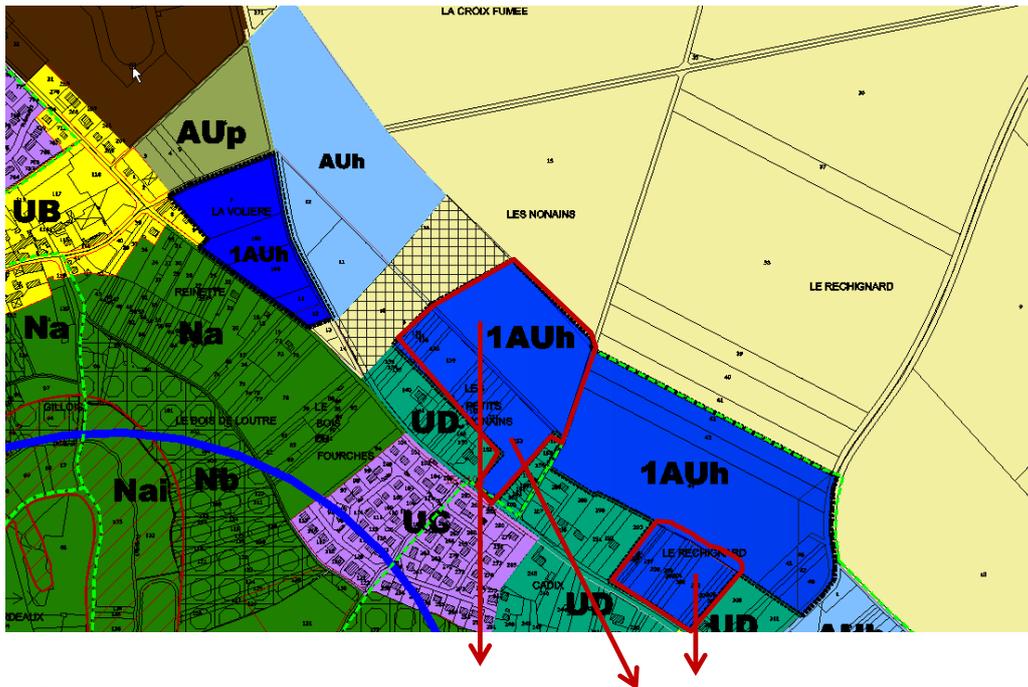
1.1.3. Evolutions du PLU après révision générale

Les zones 1AUh de la Volière et de Réchignard ont été maintenues mais agrandies au sein du PLU après révision générale.

Extrait du PLU avant révision générale :



Extrait du PLU après révision générale :



Zone 1AUh nouvelle au profit de la zone agricole.

Zones UD non construites qui ont été reclassées en zone 1AUh afin de l'intégrer au sein de l'opération d'ensemble.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Occupations du sol autorisées : habitat et activités compatibles avec l'habitat.	Préserver la mixité des fonctions urbaines, Limiter les activités nuisantes
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>L'accès devra se faire directement par une façade sur rue de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.</p> <p>Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>Obligation de raccordement aux réseaux publics (lorsqu'il existe notamment pour l'assainissement). L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de «déplacement doux».</p>	<p>Assurer la sécurité des voies et accès.</p> <p>Prévoir la desserte en amont des zones à urbaniser.</p> <p>Interdire les appendices d'accès et les voies en impasse pour disposer d'un urbanisme cohérent et rendre l'accès aux services (transport collectif, collecte des déchets) plus efficace.</p> <p>Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux.</p> <p>Obliger la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière</p> <p>Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel.</p> <p>Prévoir le raccordement des futures zones de développement au centre bourg par des cheminements doux.</p>

Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	Ces secteurs sont desservis par les réseaux collectifs.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	<p>Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.</p> <p><u>Le long des départementales RD 18 et 18.5 :</u> Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie</p> <p><u>Le long des autres voies :</u> 50 % de la façade principale des constructions devra être construite dans une bande comprise entre 0 et 8 m à compter de la limite de propriété de la voie publique.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.</p>	Rappeler les continuités bâties du centre bourg.
Densité maximale (art. 9 et 14)	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.	<p>L'objectif est de conserver des espaces plus aérés au regard de la configuration des secteurs avoisinants.</p> <p>Pour inciter les projets qui répondent à des critères de performances énergétiques, une majoration du CES sera accordée.</p>
Hauteur maximale (art. 10)	<p>La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage et 6 m à l'acrotère.</p> <p>Pour les annexes isolées, hauteur au faîtage est limitée à 4,5 m</p>	<p>Autoriser du R+1+combles aménageables.</p> <p>Limiter l'impact des annexes.</p>
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	<p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige.</p> <p>Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, représentant au moins 25 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération avant division. Les espaces non affectés à la voirie doivent être enherbés ou plantés.</p> <p>Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.</p>	<p>Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.</p> <p>Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local tout en ouvrant des possibilités d'utilisation de matériaux nouveaux et de développement d'une architecture moderne.</p>

1.2. La zone 1AUX

1.2.1. Caractère du secteur

La zone 1AUx est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, sur laquelle la commune envisage d'accueillir à court et moyen terme de nouvelles activités industrielles et artisanales.

Cette zone se situe en continuité du bassin d'activité sud de la commune.

Cette zone comprend un sous-secteur **1AUXc** destiné aux activités commerciales et artisanales et dont la hauteur est limitée.

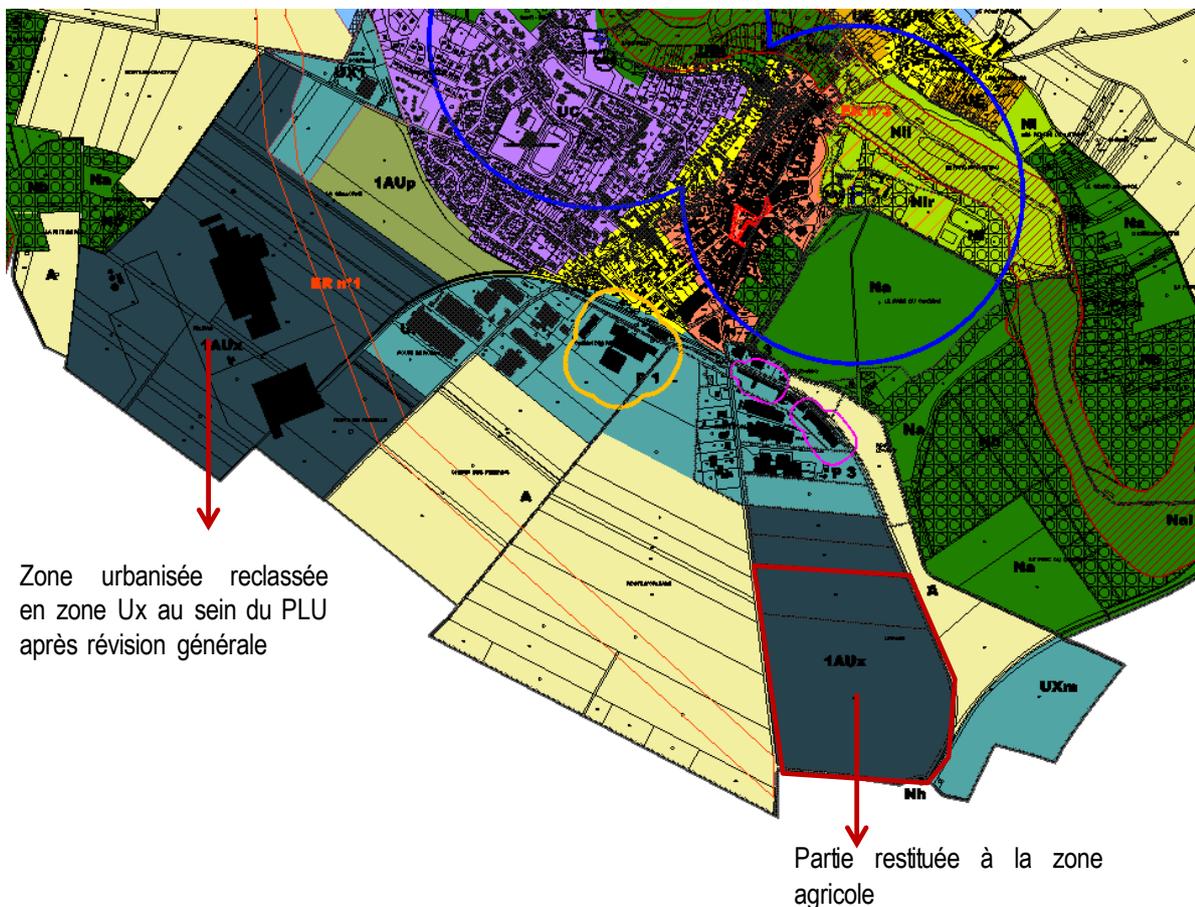
1.2.2. Destination du secteur et objectifs réglementaires

La zone 1AUx est destinée prioritairement à l'activité et équipements nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle industriel. Leur urbanisation doit respecter une orientation d'aménagement et de programmation.

1.2.3. Evolutions du PLU après révision générale

La zone 1AUx est identique au PLU avant révision générale.

Extrait du PLU avant révision générale :



	<p>Le recul par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal ou engazonné.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour les annexes : à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m. ▪ pour tout autre bâtiment : à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à de 6m de la limite. <p>Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées par une distance d'au moins 4 mètres.</p>	
Densité maximale (art. 9 et 14)	L'emprise des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.	Il s'agit de prendre en compte les volumes parfois importants au sein de la zone d'activité industrielle.
Hauteur maximale (art. 10)	<p><i>En zone 1AUX en dehors du secteur 1AUXc :</i></p> <p>La hauteur absolue des bâtiments d'activités est limitée à 28 m, pour 30% maximum de la surface totale de la construction, locaux techniques et éléments de superstructures compris.</p> <p>La hauteur absolue de la partie restante de la construction est limitée à 20 m, locaux techniques et éléments de superstructures compris.</p> <p><i>Pour le secteur 1AUXc seulement :</i> La hauteur absolue des bâtiments d'activités est limitée à 12m.</p>	<p>La hauteur tient compte des particularités des bâtiments liés à l'activité industrielle.</p> <p>Au sein de la zone à vocation artisanale et commerciale, les hauteurs sont limitées afin de ne pas dénaturer l'entrée de ville.</p>
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	<p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.</p> <p>Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.</p>	<p>Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.</p> <p>L'objectif est de paysager les zones d'activités futures.</p>

1.3. La zone 1AUV

1.3.1. Caractère du secteur

La zone 1AUV est une zone destinée à l'accueil des gens du voyage.

1.3.2. Destination du secteur et objectifs réglementaires

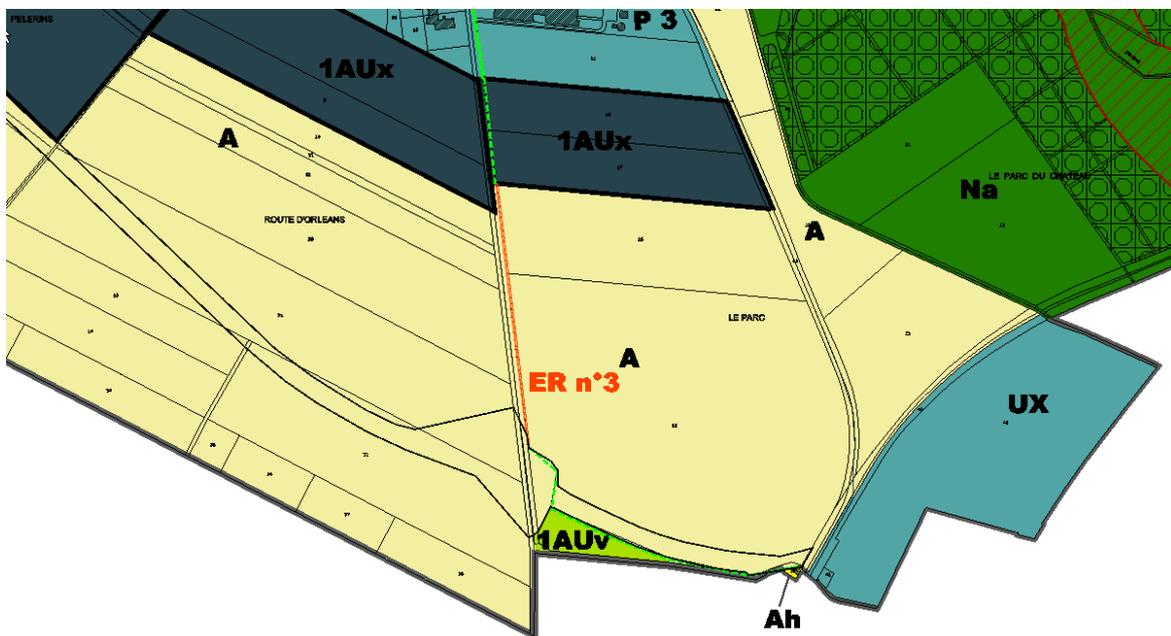
Le secteur se localise à proximité immédiate de la déviation d'Auneau. Elle répond aux exigences du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

1.3.3. Evolutions du PLU après révision générale

La zone 1AUV est une zone nouvelle. Elle était classée en secteur Agricole au PLU avant révision générale.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage révisé indique la réalisation par la communauté de communes d'une aire d'accueil de 12 places caravane soit 6 emplacements. Le secteur 1AUV répond à cet objectif.

Extrait du PLU après révision générale :



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Les constructions et installations liées et nécessaire à la mise en place d'une aire d'accueil pour les gens du voyage (sanitaires...)	Prévoir une zone dédiée à l'accueil des gens du voyage.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.	Garantir salubrité et santé publiques. Inciter à une bonne gestion des eaux pluviales.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Pour toutes les constructions, le recul doit être au moins égale à 10 m de l'alignement de la déviation. Pour toutes les constructions, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m.	Eviter l'impact visuel depuis la déviation.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Non réglementé.	L'emprise au sol ou le COS ne se justifie pas ici dans la mesure où la construction de bâtiment sera très limitée.
Hauteur maximale (art. 10)	Pour toutes les constructions, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 12 m.	Il s'agit de ne pas bloquer le projet dans la mesure où la commune a la maîtrise foncière.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.	Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Inciter à la prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

1.4. Les zones AUh, urbanisation à long termes

1.4.1. Caractère du secteur

La zone AUh est une zone à urbaniser à vocation d'habitat, non desservie par les réseaux, sur laquelle la commune envisage de se développer à moyen et long terme.

1.4.2. Destination du secteur

La zone AUh est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle aggloméré, sur laquelle très peu d'occupation et d'utilisation du sol sont admises afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUh est conditionnée à une modification du PLU, qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable.

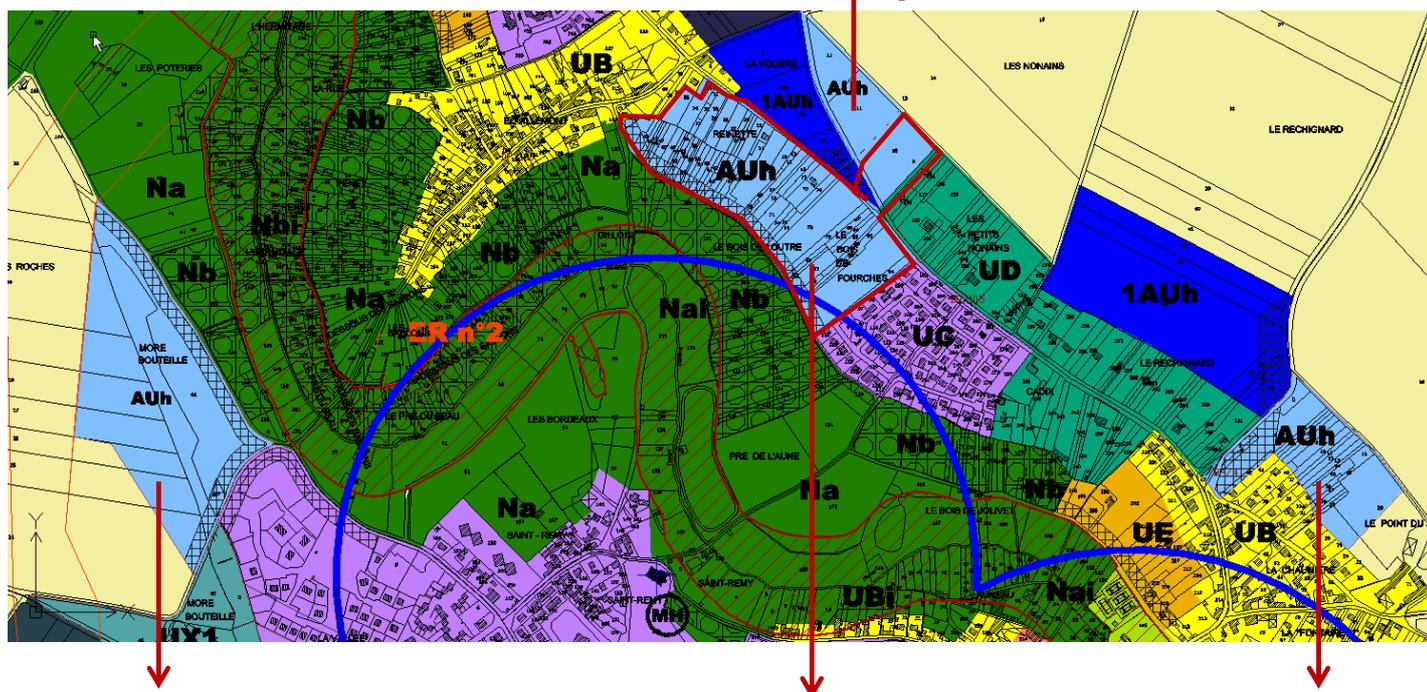
1.4.3. Evolutions du PLU après révision générale

La zone AUh, urbanisation à long terme a été supprimée sur le secteur de More Bouteille. Par contre, le secteur du plateau Nord de la commune a subi de nombreuses modifications et entre autre :

- Suppression d'un secteur AUh afin de préserver la ZNIEFF et la trame verte entre le plateau Nord et la vallée de l'Aunay

Extrait du PLU avant révision générale et suite à la dernière modification de 2012 :

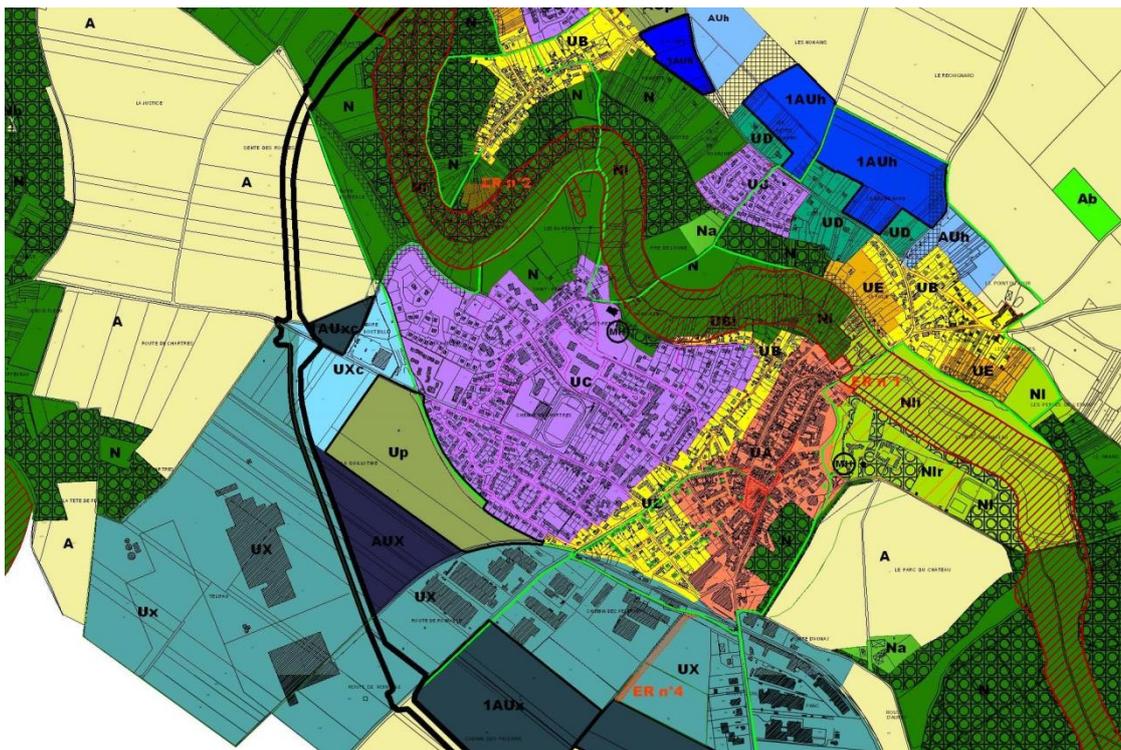
Maintien et agrandissement de la zone AUh au PLU après révision générale



Suppression de la zone AUh et reclassement de toute la partie Nord en zone agricole et Naturelle

Suppression de la zone AUh après révision générale (maintien de la ZNIEFF et de la trame verte)

Maintien de la zone AUh au PLU après révision générale

Extrait du PLU après révision générale :

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone. – L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20%. 	<p>Interdire toute occupation avant d'effectuer une modification du PLU.</p> <p>Toutefois, permettre les équipements d'intérêt public tels que les réseaux.</p>
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Non réglementé.	La zone est bloquée et nécessite une modification du PLU. Ainsi, lors de la modification le règlement s'adaptera au projet de la zone.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	L'ouverture de la zone est conditionnée à sa desserte en réseaux.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	<p>Les extensions admises devront s'implanter dans la même marge de retrait que le bâtiment existant.</p> <p>Les extensions admises devront respecter une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 4 m de la limite.</p>	Ces marges de recul seront modifiées en fonction du projet.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de COS ni de CES	La définition de la densité et de la hauteur se fera lors de son ouverture à l'urbanisation.
Hauteur maximale (art. 10)	Non réglementé.	

Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Non réglementé.	Les prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal seront précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
---	-----------------	---

1.5. Les zones AUx, urbanisation à long termes

1.5.1. Caractère du secteur

La zone AUx est une zone future à urbaniser, non desservie par les réseaux, sur laquelle la commune envisage d'accueillir à long terme de nouvelles activités économiques.

1.5.2. Destination du secteur et objectifs réglementaires

Elle a pour objet de constituer une réserve foncière à long terme à vocation commerciale.

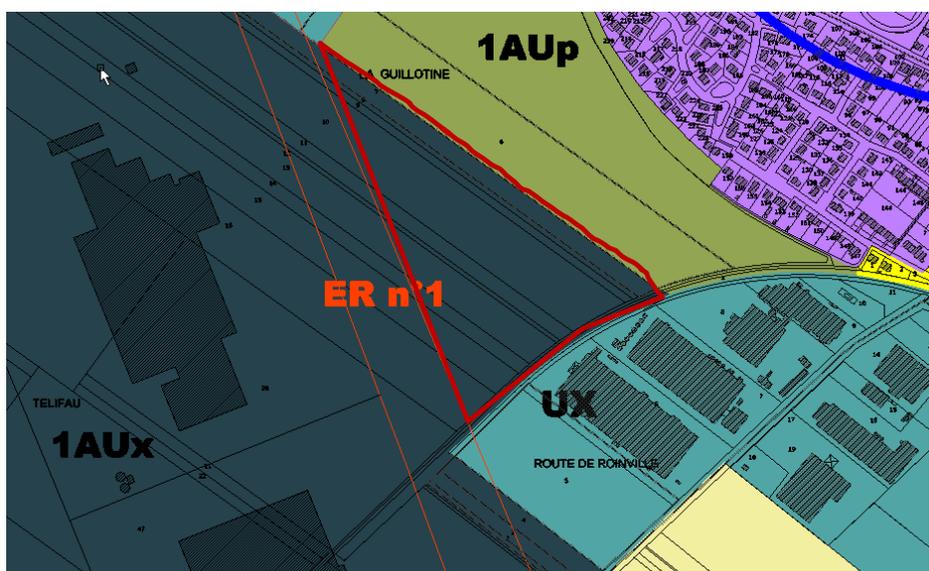
Très peu d'occupation et d'utilisation du sol sont admises afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

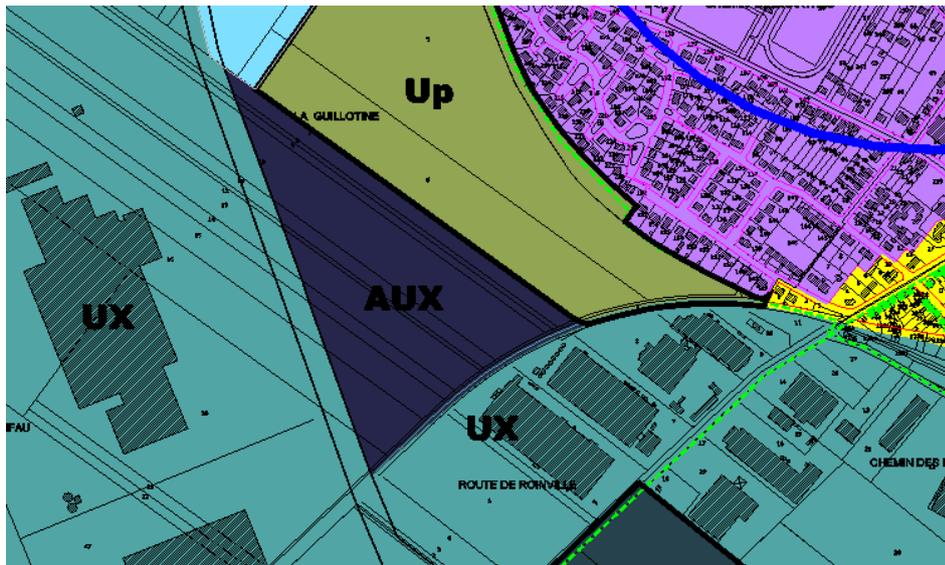
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUx est conditionnée à une modification du PLU, qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable.

1.5.3. Evolutions du PLU après révision générale

La zone AUx était classée au PLU avant révision générale en zone 1AUx, secteur d'urbanisation à court et moyen termes. Au regard de la localisation de la déviation, ce secteur se retrouve enclavé. Ainsi, son urbanisation ne sera possible que lorsqu'il sera accessible.

Extrait du PLU avant révision générale :



Extrait du PLU après révision générale :

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone. – L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20%. 	<p>Interdire toute occupation avant d'effectuer une modification du PLU.</p> <p>Toutefois, permettre les équipements d'intérêt public tels que les réseaux.</p>
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Non réglementé.	La zone est bloquée et nécessite une modification du PLU. Ainsi, lors de la modification le règlement s'adaptera au projet de la zone.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	L'ouverture de la zone est conditionnée à sa desserte en réseaux.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	<p>Les extensions admises devront s'implanter dans la même marge de retrait que le bâtiment existant.</p> <p>Les extensions admises devront respecter une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 4 m de la limite.</p>	Ces marges de recul seront modifiées en fonction du projet.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de COS ni de CES	La définition de la densité et de la hauteur se fera lors de son ouverture à l'urbanisation.
Hauteur maximale (art. 10)	Non réglementé.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Non réglementé.	Les prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal seront précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

1.6. Les zones AUP, urbanisation à long termes

1.6.1. Caractère du secteur

La zone AUP est une zone future à urbaniser, non desservie par les réseaux, sur laquelle la commune envisage d'accueillir à long terme des équipements.

1.6.2. Destination du secteur et objectifs réglementaires

Elle a pour objet de constituer une réserve foncière à long terme à vocation d'équipements.

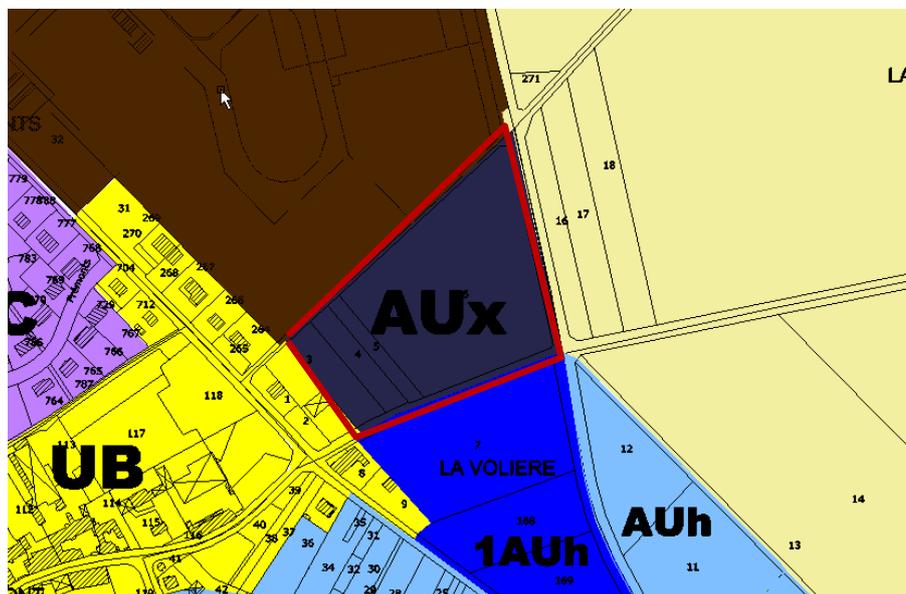
Très peu d'occupation et d'utilisation du sol sont admises afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUP est conditionnée à une modification du PLU, qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable.

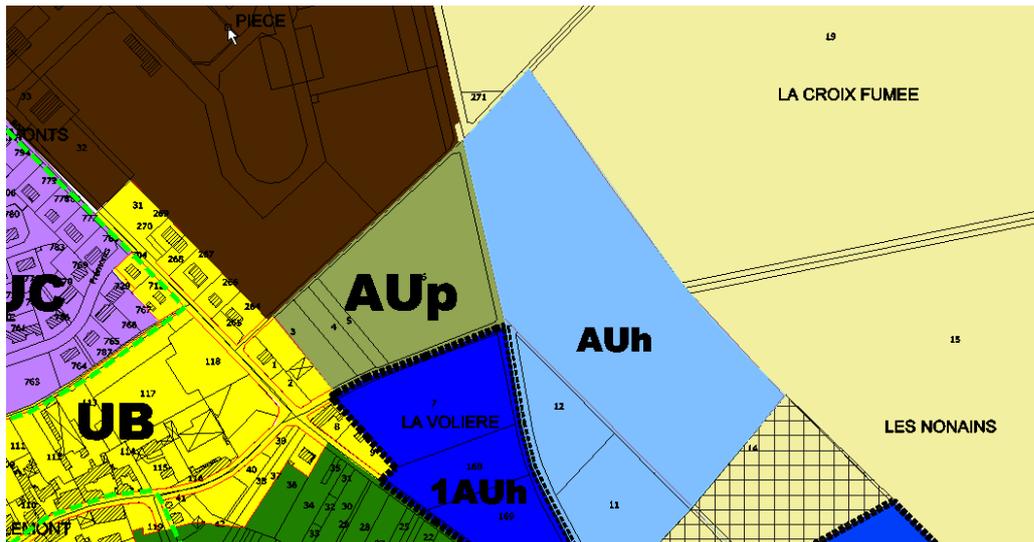
1.6.3. Evolutions du PLU après révision générale

La zone AUP, avant la révision générale était classée en zone à urbaniser à plus long terme mais à vocation économique. Au regard du projet communal de renforcement de l'urbanisation sur plateau Nord, une réserve foncière à vocation d'équipement était nécessaire.

Extrait du PLU avant révision générale :



Extrait du PLU après révision générale :



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone. 	<p>Interdire toute occupation avant d'effectuer une modification du PLU.</p> <p>Toutefois, permettre les équipements d'intérêt public tels que les réseaux.</p>
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Non réglementé.	La zone est bloquée et nécessite une modification du PLU. Ainsi, lors de la modification le règlement s'adaptera au projet de la zone.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	L'ouverture de la zone est conditionnée à sa desserte en réseaux.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	<p>Pour toutes les constructions, le recul doit être au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Pour toutes les constructions à usage d'activités et les habitations liées aux activités de la zone, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m.</p>	Ces marges de recul seront modifiées en fonction du projet.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de COS ni de CES	La définition de la densité et de la hauteur se fera lors de son ouverture à l'urbanisation.
Hauteur maximale (art. 10)	Non réglementé.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Non réglementé.	Les prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal seront précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

LES ZONES AGRICOLES

1.1. La zone A et ses sous-secteurs Ah et Ab

1.1.1. Caractère du secteur

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Elle identifie le plateau agricole beauceron. Néanmoins, les anciens corps de ferme ayant perdu leur vocation agricole, au profit de l'habitat constituant une exception, sont identifiés par une étoile.

La zone comprend deux sous-secteurs

- **Ah identifie un secteur d'habitation mesurée.**
- **Ab, secteur boisé en zone agricole**

Ce secteur correspond à l'ancienne activité de ball-trap. La zone, actuellement boisée est destinée à rester un secteur naturel.

1.1.2. Destination du secteur et objectifs réglementaires

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles.

Objectifs réglementaires :

- Respecter la proximité de la forêt en interdisant toute forme de construction à moins de 50 mètres de sa lisière.
- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Garantir le développement de l'activité agricole et anticiper les besoins de son évolution.
- Préserver l'intégrité du paysage en évitant la dispersion des bâtiments d'exploitation et les habitations des exploitants agricoles.
- Favoriser l'intégration dans le site naturel des constructions à usage agricole.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>En zone A :</p> <p>Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.</p> <p>Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.</p> <p>En secteur Ah :</p> <p>Les extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU de la dernière révision générale</p> <p>Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.</p> <p>En secteur Ab :</p> <p>Les équipements publics et d'intérêt général (dont les éoliennes) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.</p>	<p>Permettre le développement des activités agricoles.</p> <p>Permettre également les aménagements liés aux réseaux d'intérêt général avec une notion de respect du caractère naturel de la zone afin de permettre sa protection.</p> <p>Autoriser une évolution du bâti existant au sein des hameaux situés en zone agricole.</p> <p>Limiter l'utilisation et l'occupation des droits des sols afin de préserver la zone.</p>
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.</p> <p>L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.</p> <p>Obligation de raccordement aux réseaux publics lorsqu'ils existent notamment pour l'assainissement.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p>	<p>Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public.</p> <p>Assurer la fluidité des flux existants et futurs.</p> <p>Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux.</p> <p>Éviter le stationnement sur la voie publique et assurer des conditions satisfaisantes de circulation.</p>
Superficie des terrains (art. 5)	<p>En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.</p>	<p>Prévoir un assainissement répondant aux règles en vigueur.</p>
Implantations (art. 6, 7 et 8)	<p>Le long des routes départementales 18/5 et 7/1, les constructions doivent respecter un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie.</p> <p>Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m de la limite.</p>	<p>Prendre en compte les nuisances éventuelles des routes classées à grande circulation.</p>
Densité maximale (art. 9 et 14)	<p>Il n'est pas fixé de COS ni de CES.</p>	<p>Ne pas porter de contraintes supplémentaires au monde agricole.</p>
Hauteur maximale (art. 10)	<p>La hauteur constructions à usage d'habitation et annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur des autres bâtiments admis est limitée à 10 m à l'égout du toit.</p>	<p>Les constructions à usage d'habitation doivent respecter la hauteur définie sur le reste de la commune.</p> <p>Permet de ne pas bloquer les projets en milieu agricole.</p>
Aspects extérieurs et espaces libres	<p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.</p>	<p>Précisions apportées par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.</p>

(art. 11 et 13)	Les constructions, installations, dépôts et stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées.	Intégrer au mieux les constructions dans la zone.
------------------------	---	---

LES ZONES NATURELLES

1.1. La zone N

1.1.1. Caractère du secteur

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone identifie les bords de l'Aunay et de la Voise.

Cette zone abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :

- Na identifie les secteurs à vocation agricole.
- Nxc : zone à vocation artisanale et commerciale isolée au sein de la zone naturelle
- Nh identifie un secteur d'habitation mesurée (hameau de Cossonville et lieudit d'Ombreville).
- NI 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.

La zone inondable de l'Aunay est identifiée dans ce secteur par un indice d'inondation « i ».

Cette zone doit respecter les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables.

1.1.1. Destination du secteur et objectifs réglementaires

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées. Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :

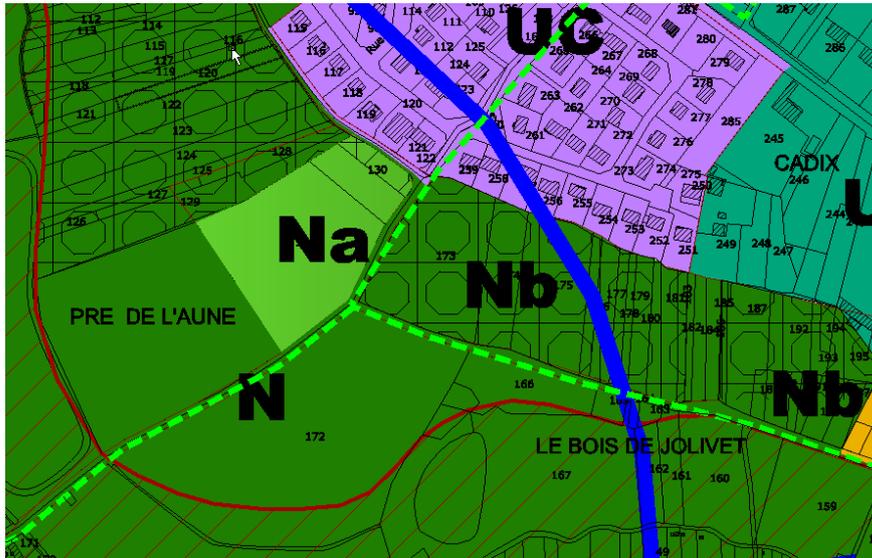
- Le secteur Na identifie les secteurs de vallée accueillant des activités agricoles, liées à l'élevage.
- Le secteur NL caractérise les espaces naturels accueillant les équipements de loisirs, touristiques, pédagogiques et sportifs de la commune. Afin de respecter le caractère de ce sous- secteur, seul ce type d'occupation et d'utilisation du sol sera admis.
- Le secteur NLi caractérise les espaces naturels accueillant les équipements de loisirs, touristiques, pédagogiques et sportifs de la commune compris dans le périmètre inondable.
- Le secteur Ni identifie le caractère inondable de certains terrains.

Objectifs réglementaires :

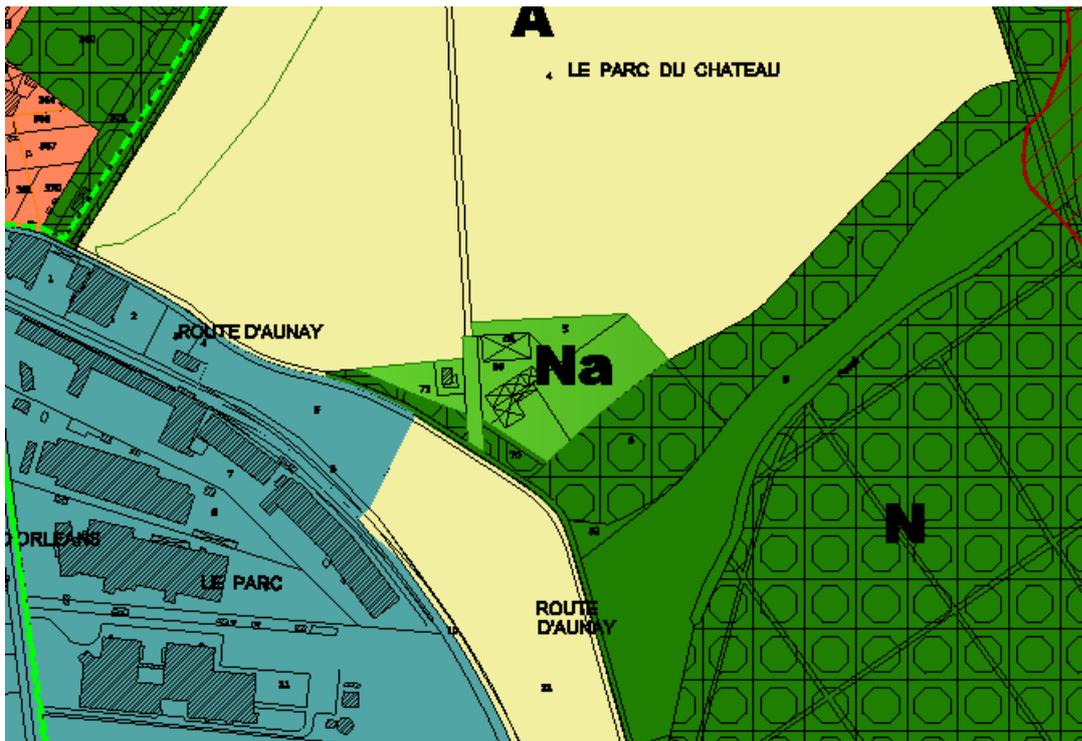
- Assurer une bonne gestion du patrimoine historique, bâti et naturel (zone N).
- Favoriser l'évolution du bâti existant, quel que soit sa nature (habitat, activité agricole, ...).
- Préserver de toute forme d'habitat les espaces très sensibles.
- Permettre le développement des activités agricoles, tout en favorisant leur insertion dans un paysage sensible.
- Identifier en fond de vallée les activités d'élevage existantes et permettre leur développement.
- Envisager la diversification des activités en vallée.
- Permettre le développement d'activités de loisirs sur certains espaces (NL).
- Assurer l'équilibre et la conservation de la faune et de la flore.
- Limiter le nombre de personnes soumis au risque d'inondation.

Sous-secteurs Na :

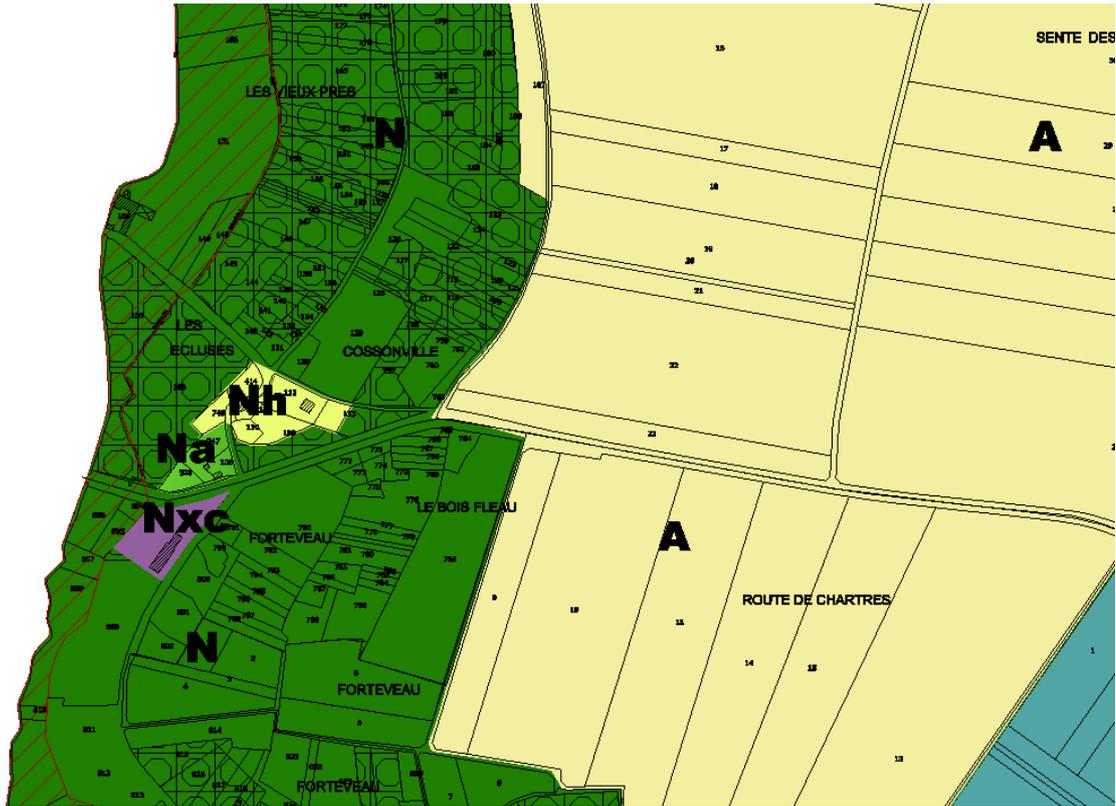
- Ecurie située au lieu-dit Près de L'aune, (1,05 ha)



- Exploitation située près du lieu-dit Le Parc du Château (1,45 ha)



- Centre équestre La Ruade



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>Les zones N constituent un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui les composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension des constructions existantes.</p> <p>En secteur Na :</p> <p>Tous les bâtiments liés à l'usage agricole à l'exception des établissements classés</p> <p>En secteur Nl :</p> <p>Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives, touristiques, pédagogiques et de loisirs</p> <p>En secteur Nlr :</p> <p>Les installations, équipements divers dans les constructions déjà existantes, liés à la présence d'infrastructures d'hébergement et de restauration.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation sur le domaine du château à condition qu'elles soient destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour des raisons de sécurité</p> <p>En secteur Nh et Nxc :</p> <p>Les extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU de la dernière révision générale dans la limite de 100 m².</p> <p>En secteur N :</p> <p>les travaux et aménagements ayant pour objectif la conservation ou la protection des espaces et des milieux naturels</p> <p>Les bâtiments à usage agricole à l'exception des établissements classés.</p> <p>Les abris à animaux de préférence en bois, dans la limite de 20 m² par tranche de 4000 m² de terrain et leur hauteur ne devant pas dépasser 5 m au faîtage.</p> <p>Les abris de jardins en bois, non destinés à de l'habitation, d'une emprise inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au faîtage.</p>	<p>Préserver strictement les milieux remarquables de la commune en restreignant les possibilités de construction et d'aménagement de l'existant. Des aménagements légers sont permis dans les secteurs de loisirs et d'équipements.</p> <p>Autoriser l'usage agricole du sol.</p> <p>Pérenniser les installations sportives et touristiques de la commune.</p> <p>Permettre une évolution modérée des bâtiments existants au sein de la zone naturelle.</p> <p>Préserver les espaces remarquables de la commune.</p>
Voirie, réseaux et stationnement (art 3, 4 et 12)	<p>Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires lorsqu'ils existent. Dans les parties du territoire non desservies, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome.</p>	<p>Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux.</p> <p>Respecter le caractère naturel de la zone.</p>
Superficie des terrains (art. 5)	<p>En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les</p>	<p>Prévoir un assainissement répondant aux règles en</p>

	caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.	vigueur.
Implantations (art 6, 7 et 8)	Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de : - 25 m de l'emprise des routes départementales, - 10 m des voies communales et chemins ruraux. Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.	Implantation en retrait des voies publiques et des limites séparatives à des fins d'intégration paysagère et de respect du cadre boisé environnant.
Densité maximale (art 9 et 14)	Il n'est fixé ni COS ni CES	Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans la zone.
Hauteur maximale (art 10)	La hauteur des constructions à usage d'habitation destinée aux exploitants agricoles et annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit. La hauteur des bâtiments agricoles admis est limitée à 9 m au faîtage. Leur hauteur des abris à animaux ne devra pas dépasser 5 m au faîtage.	Respect des hauteurs des constructions existantes.
Aspects extérieurs et espaces libres (art 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. Les constructions, installations, dépôts et stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées.	Précisions apportées par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Intégrer au mieux les constructions dans la zone.

4. Identification des secteurs de taille et de capacité limitée

4.1. Rappel de la nouvelle législation relative à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

L'article L123-1-5 6° du code de l'urbanisme a récemment été complété par la loi ALUR (27 mars 2014)

« Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le septième alinéa du présent 6° n'est applicable ni aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ni aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. »

Ainsi, la présente partie identifie les secteurs de taille et de capacités limités inscrits en zone naturelle ou agricole au sein du PLU de Auneau.

4.2. Secteurs de taille et de capacité limitées du PLU d'Auneau

Le PLU identifie quatre types de secteurs au sein de la zone Agricole ou Naturelle :

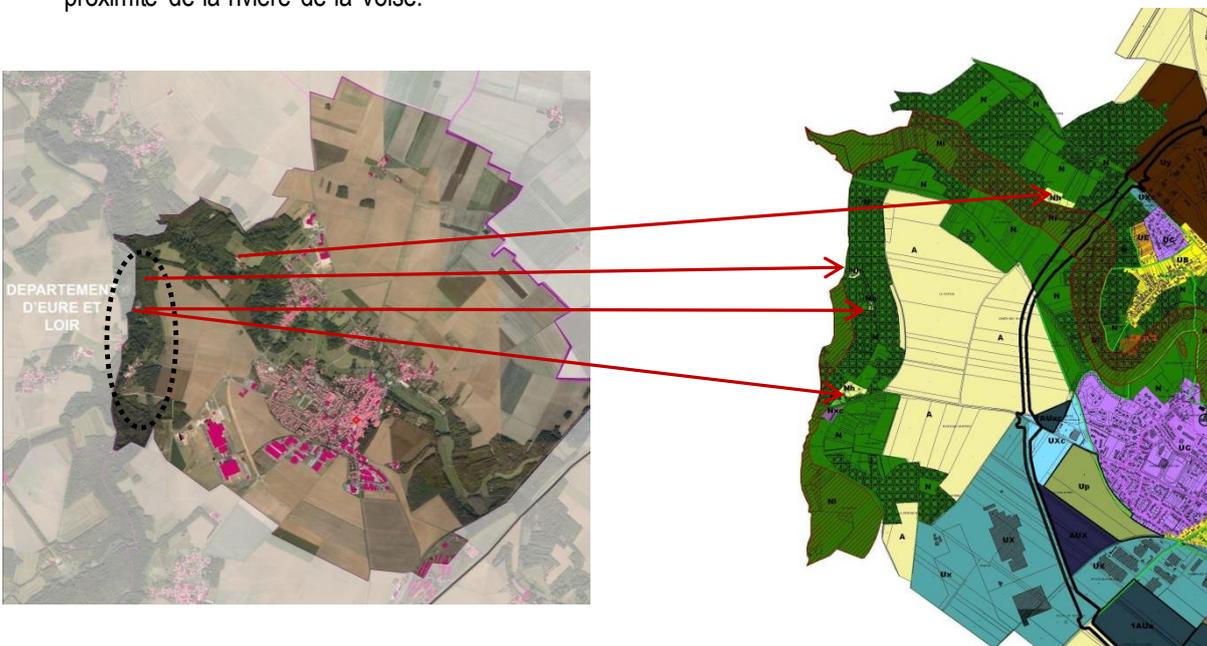
- Ah, secteur d'habitation isolé où ne sont permises que les extensions mesurées des habitations existantes
- Ab, secteur boisé en zone agricole
- Nxc : zone à vocation artisanale et commerciale isolée au sein de la zone naturelle où ne sont permises que les extensions mesurées des constructions existantes
- Nh identifie un secteur d'habitation mesurée (hameau de Cossonville et lieudit d'Ombreville) où ne sont permises que les extensions mesurées des habitations existantes
- Ni 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.

Le caractère exceptionnel de ces secteurs se justifie par un règlement qui autorise uniquement les extensions mesurées des constructions existantes ou les équipements d'intérêt général (pour la zone Ni et Nlr).

Secteurs Nh, les Vieux Prés, Cossonville, les Roches

Lieu-dit-Les Vieux Prés et Cossonville, 2013 m2 et 919 m2

Descriptif général : secteurs à vocation d'habitat localisés au sein de la zone boisée à l'ouest de la commune, à proximité de la rivière de la Voise.



Enjeux environnementaux



Enjeux environnementaux :

- ❑ Secteurs boisés de la vallée de la Voise (lieu-dit Les Vieux Près et Cossonville) et de la vallée de l'Aunay pour le lieu-dit Les Roches
- ❑ La zone comprend une partie de la ZNIEFF de type II (2ème génération) des Vallées de la Voise et de l'Aunay identifiant national 240003957
- ❑ Secteurs intégrés au sein de la trame verte d'Auneau

Les enjeux de préservation de ces secteurs d'habitats isolés au sein de secteurs boisés sont relativement importants. Le règlement du PLU ne permet qu'une simple évolution mesurée des constructions existantes. Ainsi, cela n'aura que très peu d'impact sur l'environnement immédiat.



Règlement de la zone

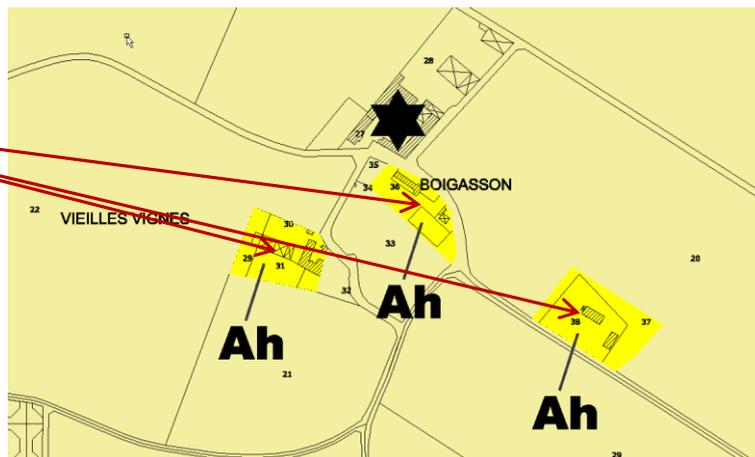
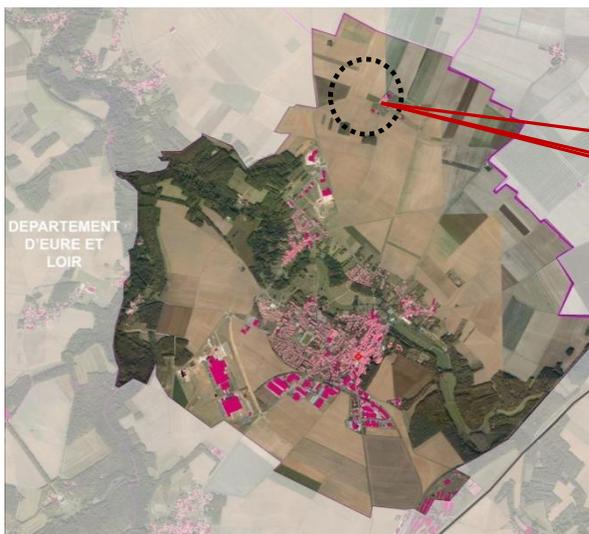
Le règlement de la zone Nh permet d'assurer une bonne insertion dans l'environnement et participe au maintien du caractère naturel et forestier des secteurs en interdisant toute nouvelle construction et en ne permettant qu'une évolution mesurée des constructions existantes.

Règlement de la zone Nh	
Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions (article 2) et densité des constructions	<p>Sont autorisées dans la zone Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU de la dernière révision générale dans la limite de 100 m². - Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
Conditions de hauteur	En secteur Nh, la hauteur est limitée à 4 m à l'égout de toit.
Conditions en termes d'implantation	<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale des voies et emprises publiques de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m de l'emprise des routes départementales, - 10 m des voies communales et chemins ruraux. <p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.</p>
Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.</p> <p>L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.</p> <p>Obligation de raccordement aux réseaux publics lorsqu'ils existent notamment pour l'assainissement.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p>
Superficie des terrains (art. 5)	<p>Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.</p>

Secteurs Ah, lieu-dit Boigasson

Superficie : parcelles 29, 30, 31, 33, 36, 37 et 38 : 1,31 ha

Descriptif général : secteurs situés sur le plateau agricole Nord de la commune.



Le règlement du PLU ne permet qu'une simple évolution mesurée des constructions existantes. Ainsi, cela n'aura que très peu d'impact sur le siège d'exploitation situé à proximité.



Constructions isolées situées au lieu-dit Boigasson – Source Géoportail

Règlement de la zone

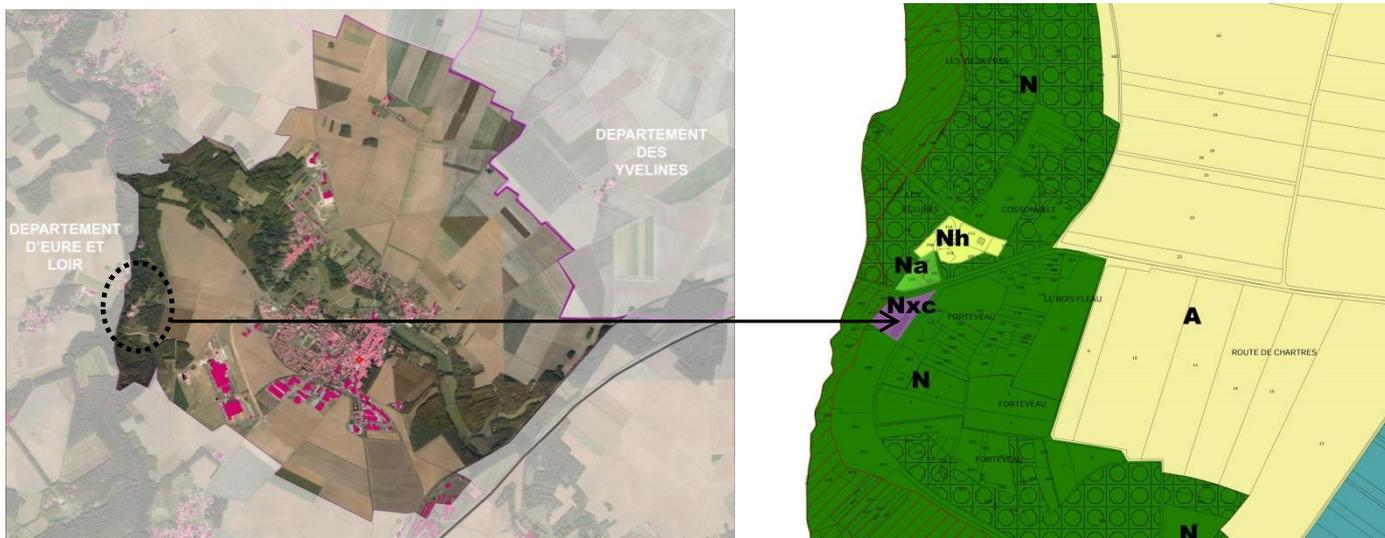
Le règlement de la zone Ah permet d'assurer une bonne insertion dans l'environnement et participe au maintien du caractère naturel et forestier des secteurs en interdisant toute nouvelle construction et en ne permettant qu'une évolution mesurée des constructions existantes.

Règlement de la zone Ah	
Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions (article 2) et densité des constructions	<p>Sont autorisées dans la zone Ah :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU de la dernière révision générale - Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
Conditions de hauteur	<p>Expression de la règle :</p> <p>La hauteur constructions à usage d'habitation et annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur des autres bâtiments admis est limitée à 10 m à l'égout du toit.</p>
Conditions en termes d'implantation	<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale des voies et emprises publiques de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m de l'emprise des routes départementales, - 10 m des voies communales et chemins ruraux. <p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.</p>
Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.</p> <p>L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.</p> <p>Obligation de raccordement aux réseaux publics lorsqu'ils existent notamment pour l'assainissement.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p>
Superficie des terrains (art. 5)	<p>Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.</p>

Secteur Nxc, vocation artisanale et commerciale

Lieu-dit Cossonville

Descriptif général de la zone : zone à vocation artisanale et commerciale localisée au sein de la zone boisée à l'ouest de la commune, à proximité de la rivière de la Voise.



Enjeux environnementaux

- ❑ Secteurs boisés de la vallée de la Voise (lieu-dit Les Vieux Près et Cossonville) et de la vallée de l'Aunay pour le lieu-dit Les Roches
- ❑ La zone comprend une partie de la ZNIEFF de type II (2ème génération) des Vallées de la Voise et de l'Aunay identifiant national 240003957
- ❑ Secteurs intégrés au sein de la trame verte d'Auneau



Les enjeux de préservation de ces secteurs d'habitats isolés au sein de secteurs boisés sont relativement importants. Le règlement du PLU ne permet qu'une simple évolution mesurée des constructions existantes. Ainsi, cela n'aura que très peu d'impact sur l'environnement immédiat.

Règlement de la zone

Le règlement de la zone Nxc permet d'assurer une bonne insertion dans l'environnement et participe au maintien du caractère naturel et forestier des secteurs en interdisant toute nouvelle construction et en ne permettant qu'une évolution mesurée des constructions existantes.

Règlement de la zone Nxc	
Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions (article 2) et densité des constructions	<p>Sont autorisées dans la zone Nxc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU de la dernière révision générale - Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
Conditions de hauteur	
Conditions en termes d'implantation	<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale des voies et emprises publiques de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m de l'emprise des routes départementales, - 10 m des voies communales et chemins ruraux. <p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.</p>
Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.</p> <p>L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.</p> <p>Obligation de raccordement aux réseaux publics lorsqu'ils existent notamment pour l'assainissement.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p>
Superficie des terrains (art. 5)	<p>Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.</p>

Secteur Ab

Lieu-dit le Chemin d'Ecurie

Descriptif général de la zone

Il s'agit d'une zone boisée située au sein de la zone agricole, sur le plateau Nord d'Auneau. Cette ancienne carrière abritait une décharge privée de stockage de plastiques dans les années 70. Après le retrait du stockage des plastiques, cette zone a été dédiée à un ball-trap (dans les années 90). Cette activité entraînant des nuisances sonores importantes, elle a été stoppée par un arrêté municipal en 2012. Ainsi, ce secteur non agricole et boisé a été classé en Ab afin de l'identifier de façon plus spécifique.



Enjeux environnementaux :

- Secteur situé au sein du plateau nord dont l'occupation actuelle est un boisement dont la qualité n'est pas remarquable

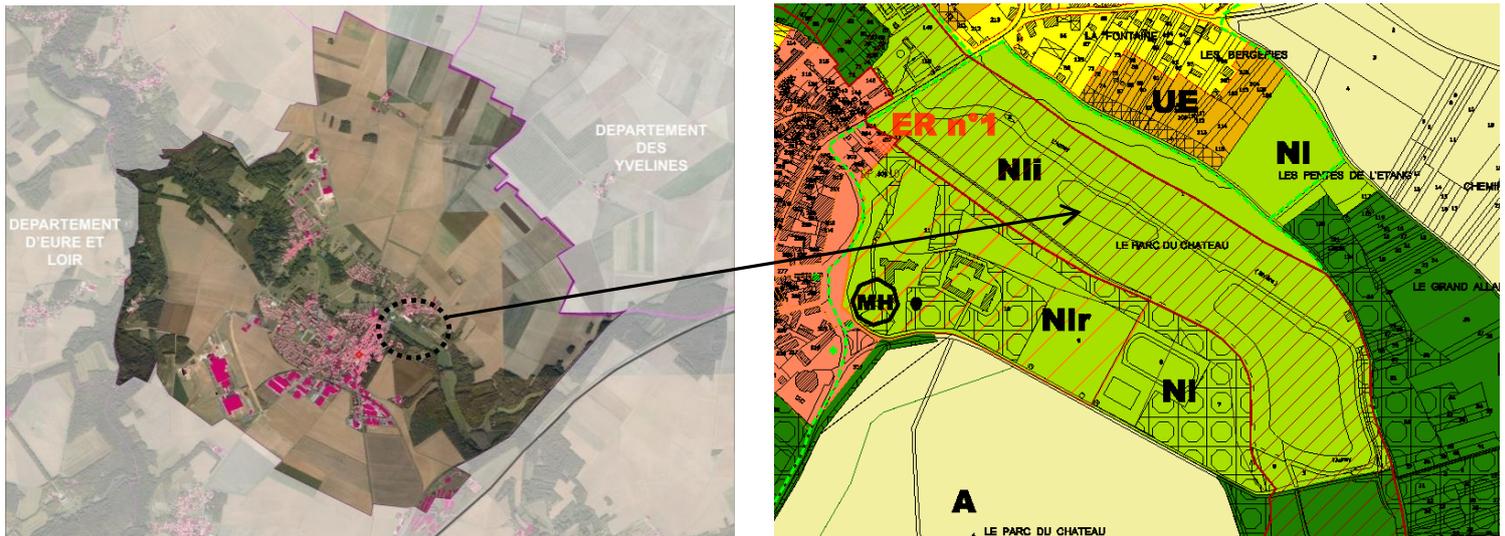
Règlement de la zone

Le règlement de la zone Ab permet d'assurer une bonne insertion dans l'environnement et participe au maintien du caractère naturel et forestier des secteurs en interdisant toute nouvelle construction et toute utilisation du sol mis à part les équipements d'intérêt général.

Règlement de la zone Ab	
Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions (article 2) et densité des constructions	Sont autorisées dans la zone Ab : - Les équipements publics et d'intérêt général (dont les éoliennes) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
Conditions de hauteur	La hauteur des autres bâtiments admis est limitée à 10 m à l'égout du toit (dans le cas d'équipements publics).
Conditions en termes d'implantation	Aucune construction nouvelle n'étant permise, les règles d'implantations et de raccordements aux réseaux ne s'appliquent pas.
Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	

Secteur NI et ses sous-secteurs Nli et Nir

L'ensemble constitué par les espaces de détente et de loisirs, par le château et son parc représentent les espaces de détente et de loisirs essentiels pour la vie d'Auneau.



Enjeux environnementaux :

- ❑ Secteur situé dans la vallée de l'Aunay
- ❑ La zone comprend une partie de la ZNIEFF de type II (2ème génération) des Vallées de la Voise et de l'Aunay identifiant national 240003957
- ❑ Une partie du secteur est situé en zone inondable
- ❑ Le parc du château est classé en partie en EBC par la présence d'arbres remarquables

Les secteurs NI et Nir présentent des enjeux environnementaux forts. Ces secteurs de loisirs sont essentiels pour la vie de la commune et nécessitent une évolution adaptée à leur vocation.

Règlement de la zone

Le règlement de la zone NI et Nir préserve le caractère naturel du secteur tout en permettant l'accueil du public par la mise en place d'équipements de loisirs.

Règlement de la zone NI et Nir	
<p>Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions (article 2) et densité des constructions</p>	<p>En secteur NI uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives, touristiques, pédagogiques et de loisirs. - Les équipements et constructions nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'élevage et d'hébergement d'animaux. - Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux. <p>En secteur Nir uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations, équipements divers dans les constructions déjà existantes, liés à la présence d'infrastructures

	<p>d'hébergement et de restauration.</p> <p>- Les constructions à usage d'habitation sur le domaine du château à condition qu'elles soient destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour des raisons de sécurité.</p>
Conditions de hauteur	La hauteur des bâtiments admis est limitée à 9 m au faîtage.
Conditions en termes d'implantation	<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale des voies et emprises publiques de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m de l'emprise des routes départementales, - 10 m des voies communales et chemins ruraux. <p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.</p>
Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.</p> <p>L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.</p> <p>Obligation de raccordement aux réseaux publics lorsqu'ils existent notamment pour l'assainissement.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p>
Superficie des terrains (art. 5)	<p>Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.</p>

4.3. Synthèse

L'objectif des secteurs de taille et de capacité limitée inscrits au PLU d'Auneau est de permettre une évolution mesurée de l'activité commerciale existante et des habitations tout en tenant compte des enjeux environnementaux.

Le règlement du PLU permet ainsi une évolution mineure des habitations et de l'activité économique isolées afin de ne pas figer leur constructibilité. Une évolution du bâti existant n'aura que très peu d'impact sur les sites naturels environnants.

Les secteurs dédiés aux activités de loisir et de détente (NI et Nlr), autres secteurs de taille et de capacité limitée, ont été classés en zone N au regard de leur caractère naturel. Il s'agit uniquement de permettre l'installation d'équipements liés aux loisirs sur des sites ouverts au public.

5. Identification des éléments particuliers aux documents graphiques

5.1. Liste des emplacements réservés (E.R.) - article R 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La liste regroupe l'ensemble des emplacements réservés aux voies (élargissements, carrefours, parkings) et ouvrages publics (équipement, extension de cimetière, digue, bassin d'eaux pluviales), aux installations d'intérêt général et aux espaces verts mentionnés à l'article R 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme.

Elle précise leur destination, leur superficie approximative et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Bilan des emplacements réservés inscrits au PLU avant la révision générale

N°	DESTINATION	EMPRISES INDICATIVES OU SUPERFICIE	BENEFICIAIRE	EVOLUTION DU PLU APRES REVISION GENERALE
1	Déviation	42,65 ha	Département	Réalisé donc supprimé
2	Aménagement d'une zone de parking	573 m ²	Commune	Maintenu
3	Un emplacement pour l'agrandissement de la station d'épuration	7985 m ²	Commune	Maintenu

Bilan des emplacements réservés inscrits au PLU après la révision générale

N°	DESTINATION PLU	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Aménagement d'une zone de parking	Commune	573 m ²
2	Un emplacement pour l'agrandissement de la station d'épuration	Commune	7985 m ²
3	Aménagement d'un cheminement piétonnier	Commune	1350 m ²
4	Desserte par voie ferrée de la zone d'activités	Commune	6045 m ²

5.2. Éléments de paysages, quartiers, îlots, immeubles, etc., à protéger ou à mettre en valeur (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du règlement du PLU peuvent faire apparaître « les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance des permis de démolir ». Le PLU offre ainsi la faculté de repérer sur les documents graphiques les éléments, qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique.

La commune d'Auneau présente un centre ancien particulièrement riche en maison de caractère. Ces éléments patrimoniaux et identitaires de la commune ont été classés au plan de zonage comme éléments du paysage à préserver. Ils sont décrits en annexe du présent rapport. Le règlement impose un certain nombre de prescription en matière de préservation de ces éléments.

Bâtiments dotés d'un fort intérêt architectural sur le territoire communal



5.4. Changement d'affectation de certains bâtiments agricoles dans la zone A du P.L.U.

L'article 15 de la loi UH du 2 juillet 2003 prévoit des possibilités d'évolution du patrimoine rural des communes. En effet, les bâtiments agricoles situés dans les zones A du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Ce changement de destination est toutefois assorti de conditions prévues à l'article L.123-12 du code de l'urbanisme :

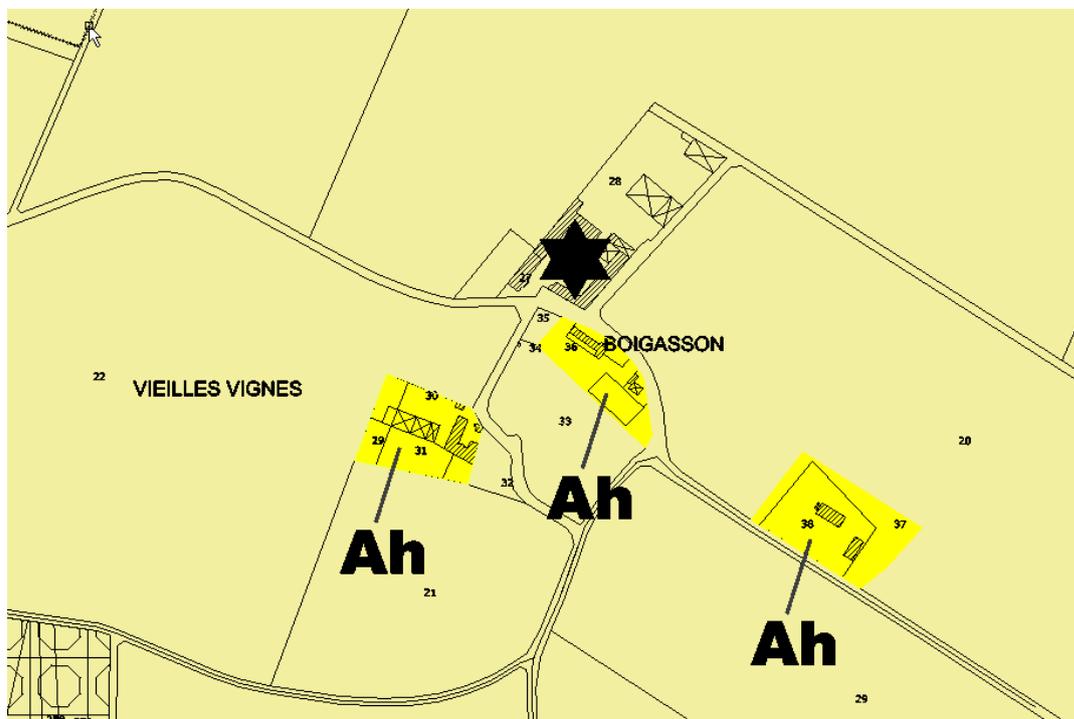
« Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole »

Ainsi afin de recenser ces bâtiments, la collectivité doit constater l'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment et doit contrôler les conséquences de l'identification d'un bâtiment sur l'agriculture afin que l'évolution du bâtiment ne compromette pas l'exploitation agricole.

La commune a la volonté de sauvegarder un patrimoine bâti traditionnel qui n'a plus vocation agricole ou qui tend à ne plus être. Ces bâtiments répondent aux critères du bâti traditionnel de la commune.

Par ailleurs, pour apprécier les conséquences du changement de destination sur l'exploitation agricole en tant qu'unité économique, la commune a pris en considération l'ensemble des bâtiments et installations existants, leurs évolutions prévisibles et ont traduit les risques pesant sur l'exploitation en terme de conflits de voisinage liés à la proximité des bâtiments destinés à changer d'usage en s'appuyant sur les règles de réciprocité.

Sur la commune d'AUNEAU, 1 corps de ferme a été identifié, lieu-dit Boigasson.



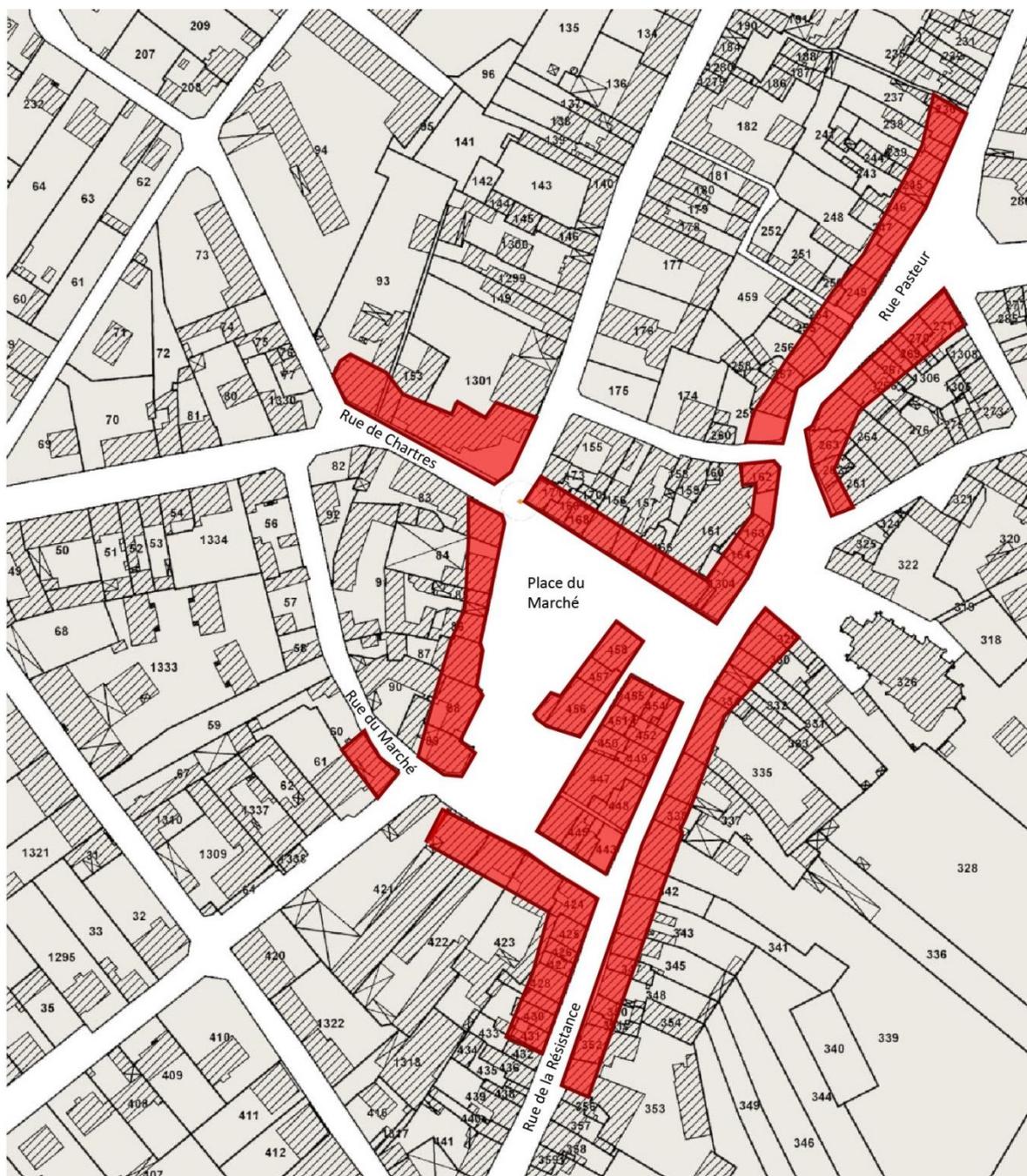
5.5. Préservation des commerces

Selon l'application de l'article L 123-1-5 7° bis du code de l'urbanisme, les PLU peuvent désormais « identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

La commune d'Auneau, en application de son PADD, a décidé de préserver les linéaires commerciaux du centre bourg.

Ainsi, les linéaires commerciaux des rues de Chartres, rue du Marché, rue de la Résistance, rue Pasteur et place du Marché ont été préservés au PLU par une interdiction de changement de destination.

Linéaires commerciaux dont le changement de destination est réglementé au PLU



5.6. Zones inondables et zones humides

La zone inondable a été indiquée au plan de zonage par un tramage particulier.

En application de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme et de l'article L211-1 du Code de l'environnement, les zones humides à protéger sont identifiées dans les documents graphiques du PLU. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages, etc.

5.7. Les Espaces Boisés Classés

La superficie des Espaces Boisés Classés a évolué. Suite à la demande des services de l'Etat, les EBC ont été supprimées au sein des secteurs Natura 2000 pour faciliter leur gestion.

Les EBC du PLU avant la révision générale ont été maintenus dans leur intégralité. Ce sont **187,57 ha** d'espaces boisés qui sont protégés à travers le PLU.

Descriptif des Espaces Boisés Classés

ESPACES BOISES CLASSES	SURFACE EN HECTARE
Le Parc du Château	79,64
La Vallée de l'Aunay	69
Saint Rémy	0,33
Forteveau	10,69
Le Bois Fléau	5,71
Le Bois de Morivaux	12,72
Le Bois des Roches	4
Les Vieilles Vignes	3,53
La Fontaine Blanche	1,95
Total	187,57 ha

Le classement en EBC représente près de 10,9 % du territoire communal. Ils correspondent pour la plupart aux boisements le long de la vallée de la Voise et de l'Aunay.

Localisation des EBC au PLU



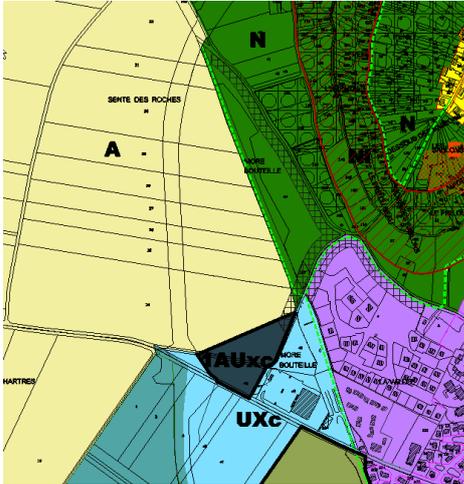
5.8. Les zones non aedificandi

Plusieurs zones non aedificandi ont été identifiées au plan de zonage.

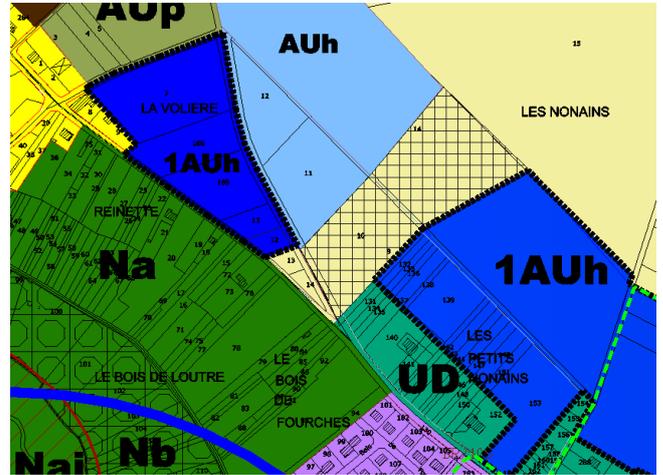
Elles ont pour objectifs

- la préservation de la trame verte en continuité de la ZNIEFF de type II
- la préservation de la zone boisée et du périmètre de captage
- la préservation de la vallée de l'Aunay
- la préservation du cône de vue vers le château (depuis la route d'Ablis)

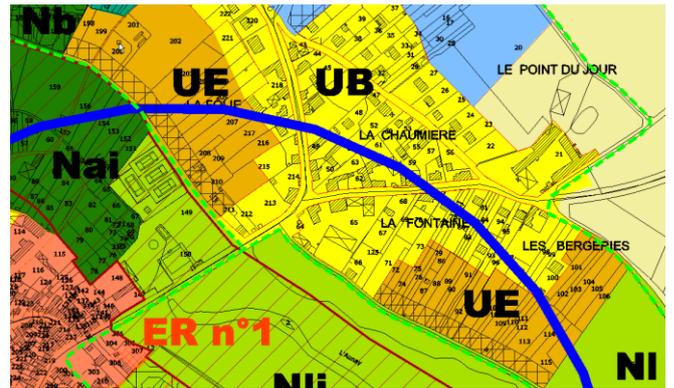
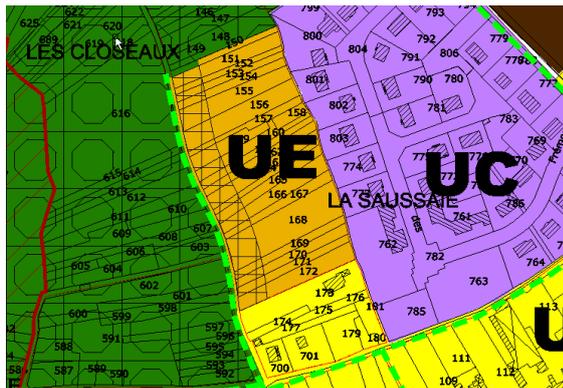
Préservation de la zone boisée et du périmètre de captage



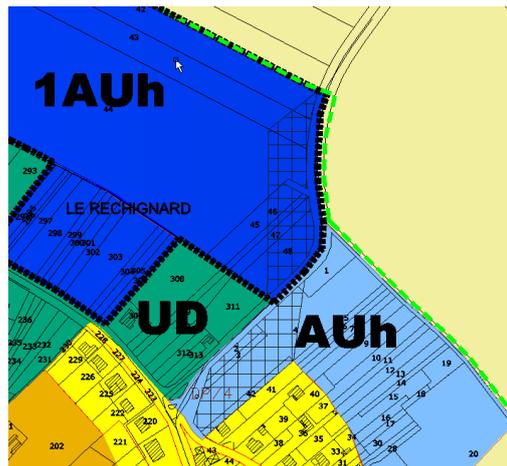
Préservation de la trame verte en continuité de la ZNIEFF de type II



Préservation de la vallée de l'Aunay (zones UE)



Préservation du cône de vue vers le château (depuis la route d'Ablis)



6. Récapitulatif des surfaces des zones

PLU AVANT LA REVISION GENERALE ET SUITE A LA MODIFICATION DE 2012		PLU APRES LA REVISION GENERALE	
Zone	Superficie (ha)	Zone	Superficie (ha)
ZONE URBAINE		ZONE URBAINE	
UA	19,38	UA	19,38
UB UBi	32,8	UB UBi	32,8
UC	63,16	UC	63,16
UD	10,76	UD	7,05
UE	6,71	UE	6,71
UX	72,35	UX	120,55
		UP	12,75
UXm	11,71		
UX1	8,68	UXc	8,34
UY	33,17	UY	33,17
Total Zone Urbaine	258,72	Total Zone Urbaine	303,91
ZONE A URBANISER		ZONE A URBANISER	
1AUh	9,59	1AUh	13,84
1AU _p	12,7		
		1AU _{xc}	1,61
		1AU _v	1,01
1AU _x et AU _x	81,06	1AU _x	33,09
AUh	21,86	AUh	7,56
		AU _p	2,12
		AU _x	8,43
Total zone à urbaniser	125,21	Total zone à urbaniser	67,66
ZONE AGRICOLE		ZONE AGRICOLE	

A	846,81	A	885,11
		Ab	1,95
		Ah	1,31
Total zone Agricole	846,81	Total zone Agricole	888,37
ZONE AGRICOLE		ZONE AGRICOLE	
Na Nai	203,93	N et Ni	416,78
Nb et Nbi	243,91	Na	2,45
		Nxc	0,47
Nh	1,02	Nh	1,02
NI et Nli	23,91	NI et Nli	22,85
Nlr	7,49	Nlr	7,49
Total zone Naturelle	480,26	Total zone Naturelle	451,06
Total	1711	Total	1711
EBC	243,91 ha	EBC	187,57 ha

6.1. Tableau de synthèse de l'évolution des superficies du PLU après révision générale

Le tableau comparatif de l'évolution des superficies du PLU après révision générale nous permet d'identifier les éléments suivants :

- Le PLU après révision générale conforte les zones urbaines
- Le PLU diminue de près de 55 ha les superficies A Urbaniser inscrite au PLU

	Superficies des zones avant révision générale	Superficies des zones après révision générale	Evolution des superficies
Zones Urbaines	258,72	303,91	45,19
Zones A Urbaniser	125,21	67,66	-57,55
Zones Agricoles	846,81	888,37	41,56
Zones Naturelles	480,26	451,06	-29,2

6.2. Répartition et vocation des surfaces

Les secteurs voués à l'urbanisation représentent 3,95% de la superficie communale. 78,28% de la superficie communale est classé en zone agricole ou naturelle, secteur de protection.

	Superficies des zones avant révision générale	% par rapport à la superficie totale
Zones Urbaines	303,91	17,76%
Zones A Urbaniser	67,66	3,95%
Zones Agricoles	888,37	51,92%
Zones Naturelles	451,06	26,36%

VI – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme et conformément à la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche, la commune d'Auneau a réalisé une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'analyse de la consommation des espaces agricoles est destinée à la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA). Ce chapitre a pour objectif de justifier les choix des élus pris en matière d'urbanisme et d'aménagement dans le PLU et d'exposer les éventuels impacts du projet sur l'agriculture.

1. Rappel du contexte

1.1 Contexte générale

Auneau a une superficie de 1705 hectares et compte 4 094 habitants en 2009. La commune est fortement marquée par l'agriculture avec une superficie agricole utile couvrant 65% de son territoire. Elle se situe dans la partie nord-est du plateau agricole de la Beauce. Toutefois, le territoire communal se distingue par son relief identifiable. Les rivières de l'Aunay et de la Voise ponctuent l'uniformité de la région constituant un corridor hydrographique et naturel scindant la commune en deux. Ce corridor participe à une qualité du cadre de vie très recherchée ce qui fait de la commune d'Auneau un territoire particulièrement attractif.

Située dans le département de l'Eure-et-Loir, la commune d'Auneau se trouve à 25 km à l'est de Chartres, et à 75 km de Paris. Elle est limitrophe du département des Yvelines. Cette proximité de l'Île de France induit une pression démographique et des migrations pendulaires importantes. De plus, la ville d'Auneau possède une très forte accessibilité, en effet elle est desservie par de bonnes infrastructures routières et ferroviaires la reliant aux centres urbains environnants que sont Chartres, Rambouillet, Ablis, Etampes et Paris. Bordée au nord par la RD 910 et l'A11 et à l'est par l'A10.

La naissance de la ville d'Auneau date du Moyen-Age, vers 1080. La commune s'est ensuite développée autour de son centre historique constitué en place forte évoluant peu jusqu'en 1870. Les premières extensions urbaines se produiront au début du XIXème siècle jusqu'à la fin de la seconde guerre mondiale. Le centre-ville connaîtra un nouvel élargissement après 1950, puis un développement de zones pavillonnaires s'opère à partir des années 1980. Les dernières opérations réalisées depuis les années 2000 concernent principalement le développement économique de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal le 26 juillet 2004 et rendu exécutoire le 5 septembre 2004. Par la suite, du mois de juillet 2006 au mois d'avril 2012 trois modifications et une révision simplifiée ont été réalisées. Le 25 novembre 2010, une révision générale a été lancée. L'objectif est de mettre à jour les documents de référence (exemple : les plans d'alignement) et 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.

1.2 Contexte administratif

Auneau est le chef-lieu du canton du même nom, qui regroupe 28 communes. Elle fait partie du pays de Beauce, créé le 3 juin 1998. Par ailleurs, la commune est membre de la Communauté de Communes de la Beauce Alnéloise qui regroupe 24 communes depuis l'arrêté préfectoral en date du 25 septembre 2012.

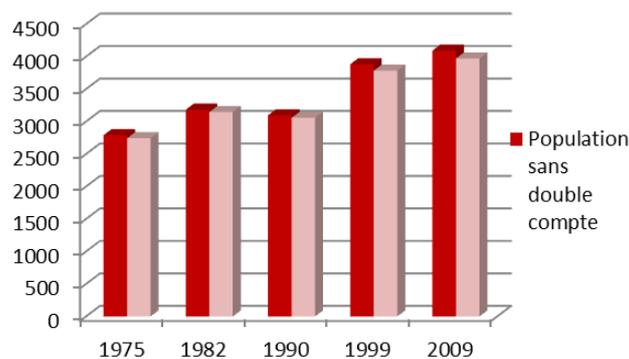
De plus, Auneau est un territoire intégré dans l'espace périurbain du pôle d'influence Parisien que l'on appelle « franges franciliennes », au sud-ouest de la région d'Ile de France.

L'appartenance de la ville à ces différentes entités territoriales l'a soumet à leurs réglementations. Par exemple le PLU doit suivre les directives de la charte de Développement du Pays de Beauce, celles du schéma de développement commercial (SDC) d'Eure-et-Loir, ainsi que l'article L122-2 du code de l'urbanisme qui met en place un dispositif de limitation de l'urbanisation dans les communes situées à moins de 15 km des agglomérations de plus de 50 000 habitants sans être incluses dans un périmètre de schéma de cohérence territoriale (SCOT) applicable.

1.3 Contexte socio-économique

POPULATION

La commune d'Auneau a connu de nombreuses fluctuations de l'évolution de sa population. En effet, la commune a connu une nette augmentation de sa population entre 1975-1982 (+14,05%) puis a subi une baisse de l'ordre de 2,67% entre 1982 et 1990. Depuis 1990, la population ne cesse d'augmenter. On note un sursaut démographique sur la période 1990-1999 avec une augmentation significative de la population de l'ordre de 25,34% soit près de 785 habitants. Depuis 1999, l'augmentation a été beaucoup plus faible : +5,43%, soit 211 habitants supplémentaires.



Evolution de la population entre 1975 et 2009

(Source : RGP 1999 et 2009)

D'une manière générale, on constate un vieillissement de la population enclenché depuis 1982. On assiste à une baisse progressive des 0-19 ans et des 20-39 ans au profit de la tranche d'âge des 40-59 ans. La période 1990-1999 a permis de légèrement inverser le phénomène de vieillissement par une hausse des 0-39 ans. Mais la période suivante, 1999-2009, a réenclenché le phénomène de vieillissement.

Avec une grande stabilité du solde naturel sur l'ensemble des périodes intercensitaires, c'est uniquement le solde migratoire qui explique la fluctuation de la population. Entre 1999-2009, il est négatif et compensé par le solde naturel ce qui permet une augmentation de la population.

Economie

Avec près de 78% d'actifs dont 69,7% ayant un emploi en 2009, Auneau connaît un taux d'activité relativement important. C'est un signe du dynamisme de la commune sur le plan économique. Avec 8,5% de chômeurs, le taux de chômage reste faible par rapport au département (7,6%) malgré une légère augmentation de 3% par rapport à 1999.

	Population active (15-64 ans)	Taux d'activité	Taux d'actifs ayant un emploi	Taux de chômage
1999	2465	78%	69,5%	8,2%
2009	2670	78,2%	69,7%	8,5%

Source: INSEE, RP 1999-2009

L'analyse des secteurs d'activités de la commune en 2009 met en exergue la prédominance du secteur de l'industrie (36,2%) suivi du secteur du commerce, des transports et services divers (38,3%). Le troisième secteur d'activité non négligeable est le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale qui représente 21,4% de l'activité communale. La part de l'agriculture reste minoritaire et peu représentative (1,6%).

Les migrations pendulaires des actifs sont très importantes sur la commune. En 2007, 47,6% des actifs travaillent en région Ile de France, soit près de la moitié des actifs. Ce constat ne cesse de se renforcer au fil des années.

2. L'agriculture à Auneau : repères

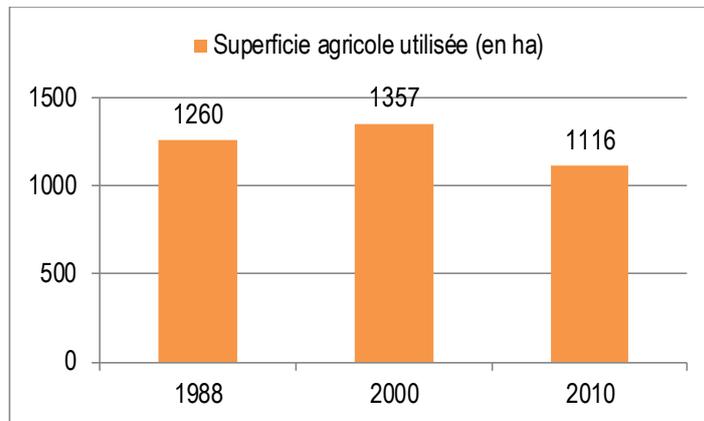
L'analyse de l'activité agricole s'appuie sur les derniers chiffres du Recensement Général Agricole (RGA 2010), sur des données cartographiques (IGN, Corine Land Cover...), ainsi que sur un recensement spécifique, effectué en 2012 sur les exploitations agricoles, afin de préciser leurs localisations en vue de les protéger dans le cadre du PLU.

L'urbanisation peut avoir des conséquences sur la pérennité de l'activité agricole mais également sur son organisation au quotidien (foncier, déplacements...) c'est pourquoi cette partie, comme l'ensemble du diagnostic, constitue un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il s'agit d'exposer l'état de l'activité agricole et ses perspectives d'évolution pour déterminer les enjeux et hiérarchiser les objectifs de protection.

L'agriculture de la commune est caractérisée par la prédominance des cultures céréalières. En nombre d'emplois, ce secteur d'activités est restreint, avec 1,6% des emplois sur la commune en 2009, contre 3,7% à l'échelle intercommunale. Cependant, si le nombre d'emplois lié à l'agriculture est relativement faible, celle-ci occupe une place importante sur le territoire par ses fonctions économiques, spatiales et paysagères. L'agriculture participe à l'organisation du territoire ; sa prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU est donc un enjeu important.

2.1 La Superficie Agricole Utilisée (SAU)

En 2010, la superficie agricole utile (SAU) représente 1116 hectares ; elle couvre ainsi 65,4% du territoire communal. Cette valeur importante est supérieure à la moyenne des régions françaises, où elle couvre en moyenne 53% du territoire. La SAU a diminuée de 11,4% entre 1988 et 2010, passant de 1260 à 1116 hectares. Cependant Il faut noter qu'entre 1988 et 2000 la SAU avait augmenté de 7,7 % avant de diminuer entre 2000 et 2010.



- LA SAU entre 1988 et 2010 à Auneau - Source: RGA 2010, Agreste

2.2 Le nombre et la taille des exploitations

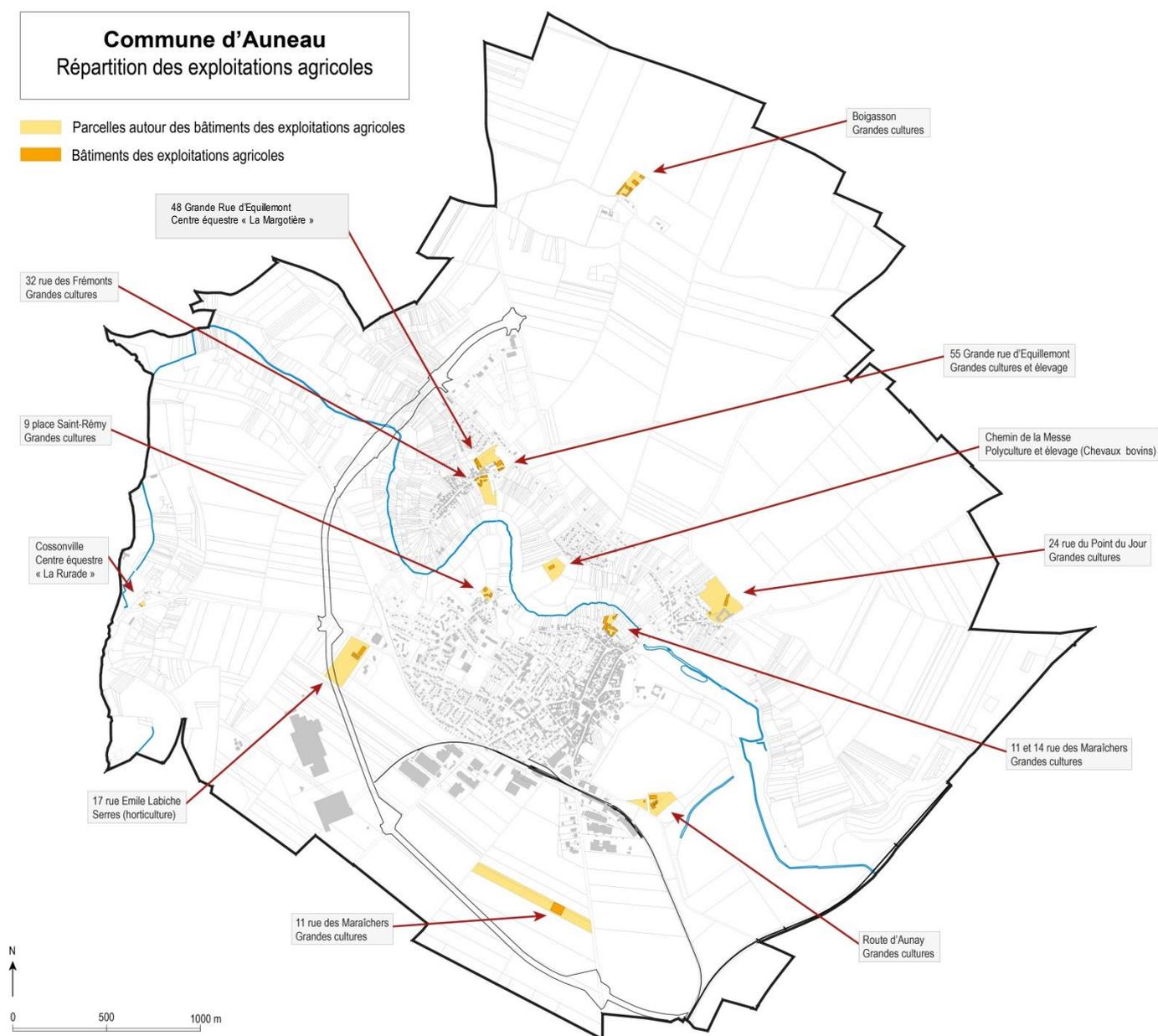
Les exploitations sont de moins en moins nombreuses sur le territoire. Le nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune est passé de 22 en 1988 à 12 en 2010, soit une baisse de 45%. Cette tendance est également observée à l'échelle départementale, avec une baisse de 43 % des exploitations. Par la suite à Auneau, cette évolution s'est stabilisée, avec un nombre identique d'exploitation entre 2010 et 2012.

Si les exploitations sont de moins en moins nombreuses, leur SAU, quant à elle, augmente. La surface moyenne est passée de 93 hectares en 2010 contre 57 hectares en 1988 soit une hausse de 63%.

Sur les 12 exploitations communales 8 ont une pratique de grandes cultures. Elles concentrent à elles seules 94% de la SAU avec 1059 hectares. La superficie moyenne de ces exploitations est de 132 hectares. Ce sont des exploitations très spécialisées, parmi elle une seule à une activité annexe consacrée à l'élevage.

Les quatre autres exploitations se consacrent à la polyculture et l'élevage pour l'une d'entre elle, à la production horticole utilisant des serres pour une autre et de deux centres équestres.

Carte de localisation des exploitations agricoles



Répartition des exploitations agricoles en 2013 – Réalisation Cittanova
Source : Recensement sur les activités agricoles effectué en 2013

La carte précédente, obtenue à partir du recensement de 2012, permet de dégager 7 exploitations implantées au cœur du tissu urbain, dont un centre équestre, un éleveur et 5 structures pratiquant les grandes cultures.

2.3 Les caractéristiques de l'espace agricole

A l'image du grande partie du département de l'Eure-et-Loir, la commune d'Auneau est tournée vers la production de céréales et de plantes oléo-protéagineuses (Colza, Tournesol...). La superficie des terres labourables représentent 99% de la SAU, avec 1104 hectares en 2010. Cette proportion est en légère hausse depuis 1988 (+2%).

	1988	2000	2010
Superficie agricole utilisée (en ha)	1260	1357	1116
Superficie des terres labourables (en ha)	1233	1338	1104
Superficie des cultures permanentes (en ha)	0	0	0
Superficie toujours en herbe (en ha)	27	18	18

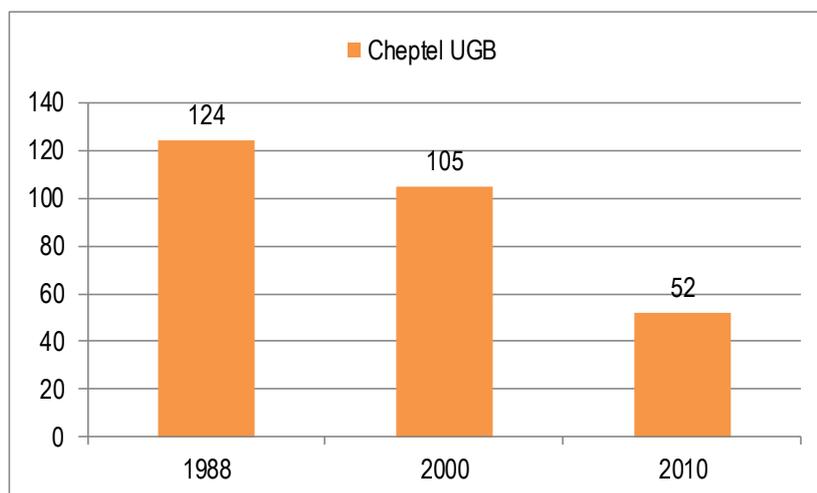
- Les superficies agricoles entre 1988 et 2010 à Auneau - Source: RGA 2010, Agreste

En 2010, sur l'ensemble de la SAU, 70% est utilisé par des cultures céréalières et 20% par les oléo-protéagineux. Les parcelles sont plantées principalement par du blé et de l'orge, et en plus faible quantité par du maïs et du colza.

	Superficie agricole utilisée (en ha)	Superficie des terres labourables (en ha)	dont céréales (en ha)	dont oléo-protéagineux (en ha)
Données RGA 2010	1116	1104	777	223

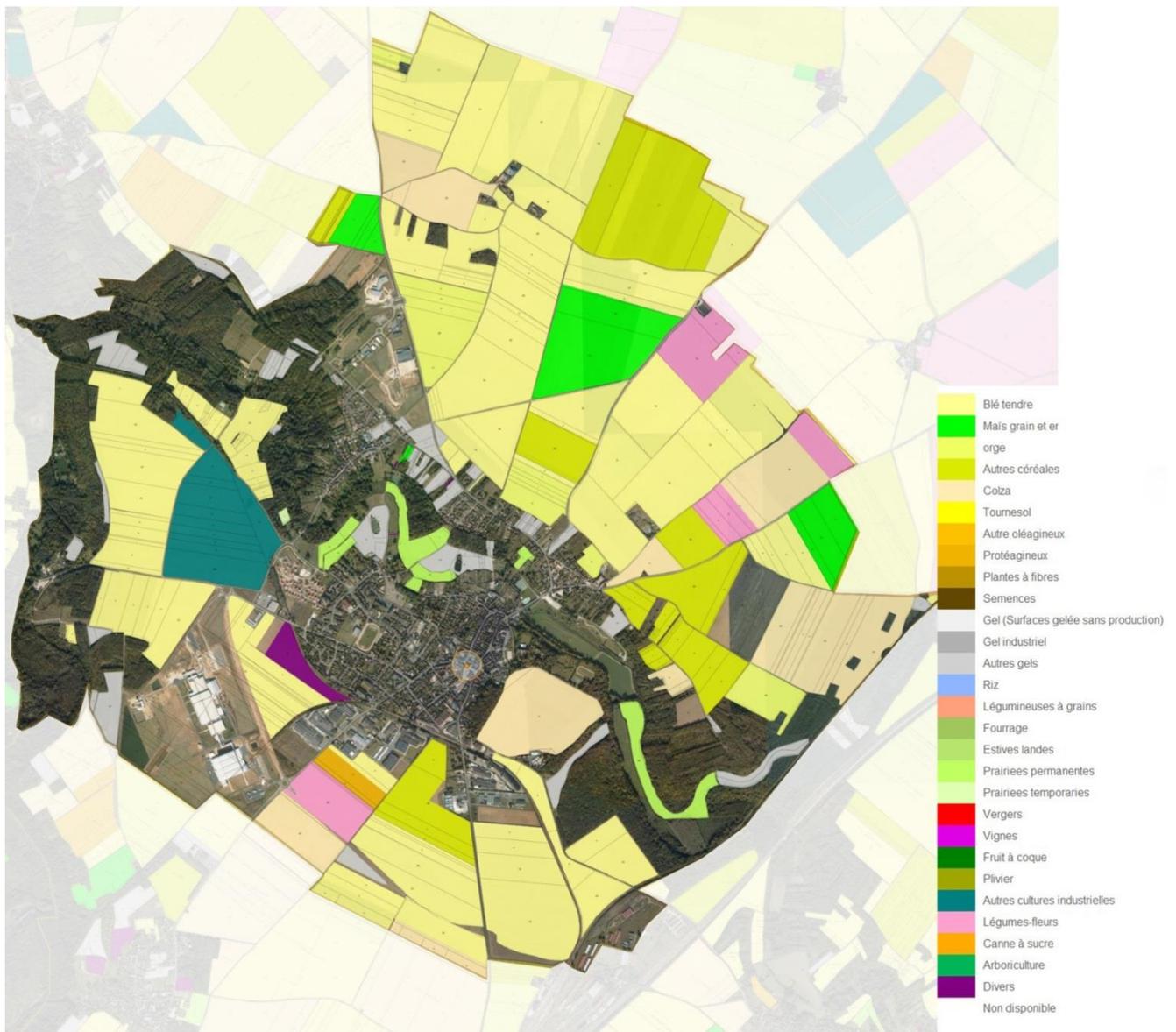
- L'utilisation des terres labourables en 2010 à Auneau - Source: RGA 2010, Agreste

Les superficies toujours en herbe (STH) ne représentent quant à elle que 1,6% de la SAU réparties principalement au cœur de la commune le long du cours d'eau l'Aunay. Ces terres principalement utilisées pour l'élevage, corrobore les données fournies par le RGA de 2010 avec des élevages de bétails peu présents sur la commune. Les Unités de Gros Bétail (UGB) ont diminué entre 1988 et 2010, passant de 124 à 52 UGB, soit une baisse de 58 %. Seulement deux exploitations pratiquent l'élevage selon le recensement effectué en 2012, l'une élevant des chevaux et des bovins et l'autre des volailles.



- Les cheptels et leur évolution entre 1988 et 2010 à Auneau - Source: RGA 2010, Agreste

Carte de l'ensemble des terres cultivées en 2009 ainsi que la destination des parcelles.



3. Le projet de PLU

3.1 Les choix de la commune

Concernant l'agriculture

L'un des objectifs du PLU est de contribuer au maintien des activités agricoles sur le territoire communal en protégeant l'agriculture par un zonage précis s'appuyant sur le diagnostic agricole et en accompagnant l'évolution des exploitations.

Surface des zones agricoles dans le projet de PLU (en ha)	888,37 ha
Part des zones agricoles sur la commune dans le projet de PLU (en %)	51,92 %

Concernant les espaces naturels

Le PLU permet de renforcer la présence de l'élément naturel dans le paysage communal et de préserver les espaces naturels et les ressources tout en protégeant l'urbanisation des risques naturels. Les Espaces Boisés Classés ont été maintenus.

Surface des zones naturelles et forestières dans le projet de PLU (en ha)	451,06 ha
Part des zones naturelles et forestières sur la commune dans le projet de PLU (en %)	26,36 %
Surface des Espaces Boisés Classés (en ha)	187,57 ha

Concernant le développement

- Rappel de l'évolution démographique communale depuis 1975

Population	1975	1982	1990	1999	2009
Population sans double compte	2791	3183	3098	3880	4094
Taux d'évolution annuel entre chaque période	-	+1,89%	-0,34 %	+2,53 %	+0,5%

La baisse de la croissance observée sur la commune d'Auneau entre les deux périodes intercensitaires de 1990-1999 et 1999-2009 s'explique en partie par la faiblesse du foncier disponible sur la commune depuis 1999 du fait de complications liées à la qualité de l'eau et aux problèmes liés à l'assainissement. Un foncier peu mobilisable a induit une limitation de la croissance communale malgré de nombreuses demandes.

La commune ayant régularisé ces problèmes d'adduction en eau potable et de capacité du réseau d'assainissement, elle est à même de répondre aux demandes et ainsi de faire face à la pression foncière exercée sur la commune. Il s'agit pour la commune de maîtriser son urbanisation afin de mettre en adéquation accueil de populations nouvelles et besoins en équipements et services. C'est pourquoi le taux d'évolution annuel de la population jusqu'en 2025 choisi est de l'ordre de 2%/an.

Au regard de la position d'Auneau au sein de la frange francilienne, elle subit une pression foncière importante. Par ailleurs, elle possède un niveau d'équipements qualitatifs et quantitatifs permettant de satisfaire les besoins de la plupart des communes du canton. Afin de conforter son rôle de chef-lieu de canton, Auneau souhaite répondre aux nombreuses demandes tout en maîtrisant la capacité de ses équipements et la qualité de l'environnement.

PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES : LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS INDUITS

Par le biais du PLU, la commune souhaite concilier le développement de l'urbanisation, la préservation des espaces agricoles et naturels et le maintien des paysages. D'ici 2025 (échéance théorique du PLU), l'objectif démographique visé par la commune est de permettre l'accueil environ 1400 habitants.

Taux prévu de variation annuelle de population dans le projet de PLU (%/an)	2%/an
Augmentation de la population attendue en nombre d'habitant	1416 habitants

Cette croissance démographique induit un besoin compris entre 593 et 653 logements durant la période 2009-2025.

La surface nécessaire pour satisfaire ces besoins en logements est estimée environ 30ha (soit une densité comprise entre 15 et 20 logements/ha).

- Economique

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Sur le plan économique, la commune souhaite permettre le développement des activités économiques en assurant l'accueil de nouvelles entreprises et en préservant le tissu commercial dans le centre-bourg. En effet, Auneau, chef-lieu de canton située en frange francilienne, possède une très bonne localisation pour l'implantation stratégique d'activités économiques. Par ailleurs, elle a de nombreuses demandes d'installations d'entreprises auxquelles elle n'arrive pas à répondre. Le PLU permet de répondre à cette demande par la mise en place de réserves foncière à cet effet.

Surface des zones urbaines à usage d'activité économique dans le projet de PLU (en ha)	128,89 ha
Part des zones urbaines à usage d'activité économique sur la commune dans le projet de PLU (en %)	7,53 %
Surface des zones à urbaniser à usage d'activité économique dans le projet de PLU (en ha)	43,13 ha
Part des zones à urbaniser à usage d'activité économique sur la commune dans le projet de PLU (en %)	2,54 %

3.2 Les moyens mis en œuvre dans le PLU pour préserver les activités agricoles

L'enjeu du PLU est de permettre le développement de la commune sans affecter, tant l'organisation (déplacements...) que la pérennité de l'activité agricole.

Plusieurs moyens ont été mis en œuvre dans le PLU pour concilier développement urbain et préservation des espaces agricoles :

- le cloisonnement des structures agricoles par l'urbanisation a été évité, notamment en évitant le développement de l'urbanisation linéaire ;
- les grandes zones agricoles ont été préservées au maximum ;
- la consommation d'espace a été limitée par des extensions d'urbanisation limitées
- une analyse fine des espaces interstitiels vacants dans le tissu urbain existant a été réalisée afin de limiter l'étalement urbain et ainsi préserver les espaces agricoles et naturels.

3.3 Evaluation de la consommation d'espaces au profit de l'urbanisation durant les 10 dernières années

Le PLU approuvé en 2004 a ouvert à l'urbanisation 165,35 ha (habitat, zone d'équipements et zone d'activités) en 2004 auquel se rajoute 38,13ha à vocation d'activités lors de la révision simplifiée de 2006 soit un total de 203,48ha.

Depuis la mise en vigueur de son PLU en 2004, la commune d'Auneau a consommé près de 90 ha de terres agricoles.

Les principaux projets consommateurs de fonciers agricole et naturel sont :

- Installation d'Andros en 2004 sur un foncier disponible de 77,8 ha. Seuls 51,33 ha ont été construits. Plus de 26 ha restent encore mobilisables par la société.
- Tracé de la déviation qui a consommé une partie de la superficie agricole mais également une partie de la vallée, zone naturelle d'intérêt écologique 23,5 ha
- Ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AUP dédiée aux équipements de loisirs : 12,7ha
- Aménagement du lotissement du Pont Cassé, accueil de 47 lots : 6,85 ha
- Installations d'activités artisanales et commerciales au sein de la ZAPA
- Construction de 61 logements au sein du tissu urbain déjà existant (zones UA, UB et UC)

Ainsi, ce sont près de 94,38 ha qui ont été consommés sur les 8 dernières années (soit une consommation de 11,8ha/an).

Par ailleurs, sur ces 203,48 ha inscrits comme potentiel urbanisable, plus de la moitié ont été soit construits ou ont subi des évolutions lors des différentes modifications du PLU. Le potentiel urbanisable restant au PLU avant la révision générale est de 98,51ha.

Tableau de synthèse de la consommation agricole depuis la date d'approbation du PLU en 2004 jusqu'en 2012

Nom de la zone AU	Vocation de la zone	Superficie inscrite au PLU approuvé de 2004	Evolution de la zone de 2004 à 2012	Superficie A Urbaniser disponibles en 2012	Superficies ouvertes à l'urbanisation lors de la révision générale du PLU
1AUh	Le secteur 1AUH est destiné à recevoir une urbanisation à court terme sous la forme d'opérations d'ensemble mixtes comprenant du logement. Lotissement du Pont Cassé.	6,85 ha	Le lotissement du Pont Cassé est réalisé et a été reclassé en UC lors d'une modification du PLU. La modification du PLU de 2012 a classé 9,59 ha en 1AUh, urbanisation à court terme.	9,59 ha	13,84 ha
1AUy	Cette zone à vocation intercommunale a pour objet le développement économique du secteur. Il s'agit de la ZAPA.	33,17 ha	Lors de la modification du PLU cette zone a été reclassée en Uy. En effet, la quasi-totalité de la zone a été urbanisée.	-	-

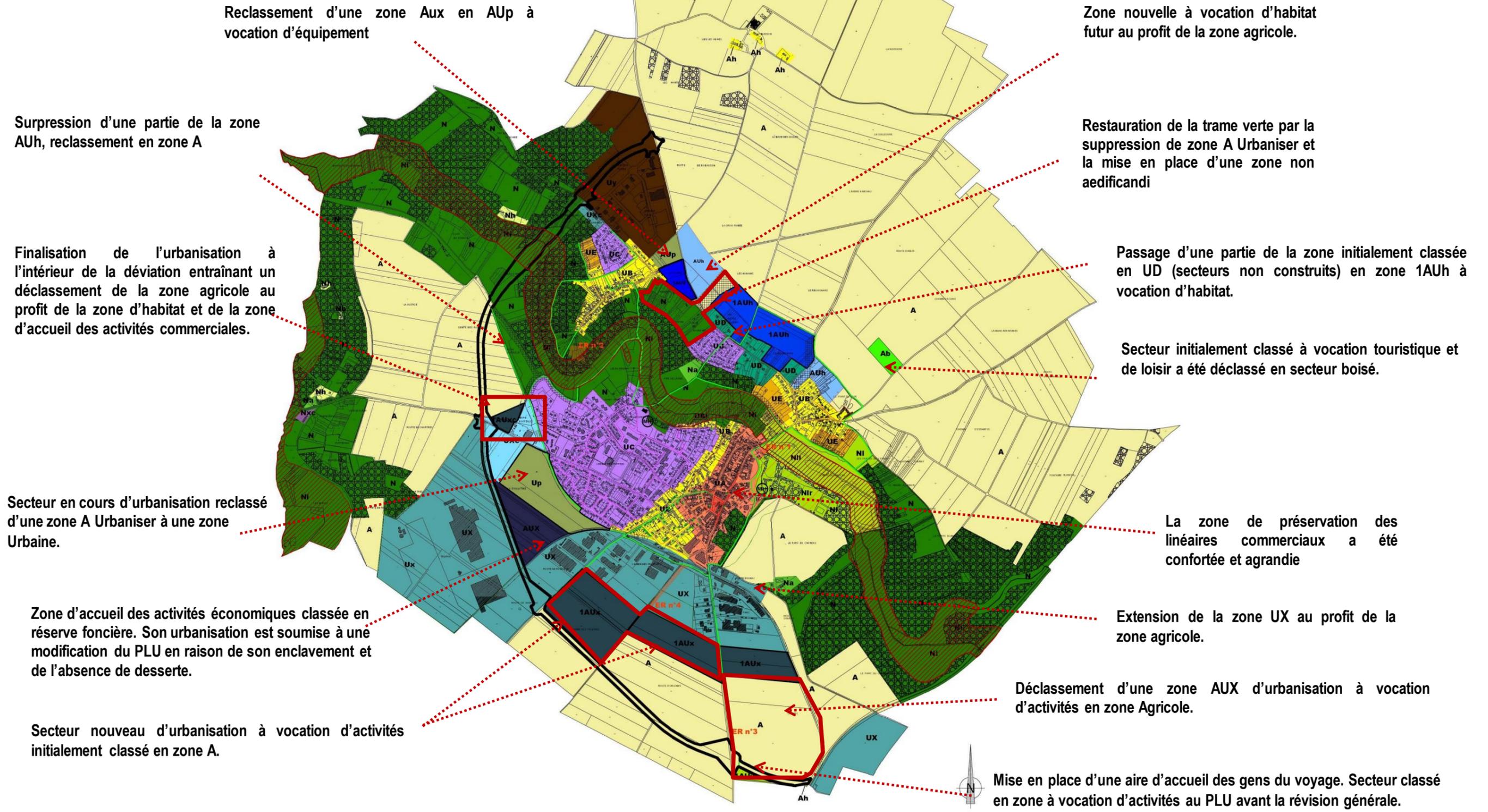
1AUx	La zone 1AUx est destinée prioritairement à l'activité et équipements nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle industriel.	78,14 ha + 38,13ha	L'installation de la Société Andros a consommé 51,33 hectares. Près de 8,42 ha de disponibilités foncières restent pour l'entreprise. Lors de la première modification et de la révision simplifiée du PLU du 26 juillet 2006, une grande zone 1AUX a été rajoutée d'une superficie de 38,13 ha.	46,55 ha.	Une répartition des zones 1AUX a été effectuée. La zone 1AUX du parc a été largement diminuée au profit de nouvelles zones 1AUX en continuité des zones d'activités existantes au Sud du bourg.
AUx	Elle a pour objet de constituer une réserve foncière à long terme à vocation commerciale (secteur du plateau).	2,11 ha	Cette zone n'a subi aucune évolution depuis le PLU de 2004. Ce secteur constitue désormais une réserve foncière à vocation d'équipements collectifs (secteur AUP).	2,12 ha	Ce secteur constitue désormais une réserve foncière à vocation d'équipements collectifs (secteur AUP de 2,12ha).
AUh	Zone destinée à l'habitat à moyen et long terme. Une modification du PLU est nécessaire pour les ouvrir à l'urbanisation.	31,54 ha	Lors de la modification du PLU approuvée en 2012, une grande partie des zones AUH ont été classées en 1AUH.	21,86 ha	Réorganisation des zones AUh avec la suppression de la zone AUh située en ZNIEFF (7,35ha) et passage en 1AUH. Superficie AUh : 18,15ha.
AUp	La zone AUp est une zone à urbaniser, non ou partiellement desservie par les réseaux, sur laquelle la commune envisage de développer à court terme des équipements	13,54 ha	Lors d'une modification du PLU la zone a été classée en 1AUP, urbanisation à court terme.	L'opération est en cours de réalisation. Ainsi, aucune réserve foncière à vocation d'équipements n'est disponible.	Cette zone est zonée en Up au vue de l'avancement des travaux de la zone.
Total		38,39 ha à		31,45 ha à	

	vocation d'habitat 165,09 ha à vocation d'activités.		vocation d'habitat 48,67ha à vocation d'activités et d'équipements.	
	203,48 ha		80,12 ha	

Tableau de synthèse de la consommation agricole depuis la date d'approbation du PLU en 2004 jusqu'en 2025

Nom de la zone AU	Superficie inscrite au PLU approuvé de 2004	Superficie A Urbaniser disponible en 2012	Superficie A Urbaniser du futur PLU (2012-2025)
<i>Vocation d'habitat</i>			
1AUh	6,85 ha	9,59 ha	13,84
AUh	31,54 ha	21,86 ha	7,56
Total	38,39 ha	31,45 ha	21,4 ha
<i>Vocation d'activités</i>			
1AUy	33,17 ha	-	-
1AUx	Andros : 78,14 ha Le Parc : 38,13ha	46,55 ha.	33,09
AUx	2,12 ha	2,12 ha	8,43
1AUXc (More Bouteille)	-	-	1,61
UX (route d'Aunay)	-	-	1,05
Total	151,56 ha	48,67ha	44,18 ha
<i>Vocation d'équipements</i>			
AUp	13,54 ha	L'opération est en cours de réalisation.	2,12 ha
1AUv	-	-	0,99
Total	13,54 ha	-	3,11 ha
TOTAL	Total zone AU PLU 2004 : 203,48 ha	Total zone AU disponibles en 2012 : 80,12 ha	Total zone AU prévues au futur PLU : 68,69 ha

Présentation du zonage du PLU après révision générale et ses évolutions



Reclassement d'une zone Aux en AUp à vocation d'équipement

Zone nouvelle à vocation d'habitat futur au profit de la zone agricole.

Suppression d'une partie de la zone AUh, reclassement en zone A

Restauration de la trame verte par la suppression de zone A Urbaniser et la mise en place d'une zone non aedificandi

Finalisation de l'urbanisation à l'intérieur de la déviation entraînant un déclassement de la zone agricole au profit de la zone d'habitat et de la zone d'accueil des activités commerciales.

Passage d'une partie de la zone initialement classée en UD (secteurs non construits) en zone 1AUh à vocation d'habitat.

Secteur initialement classé à vocation touristique et de loisir a été déclassé en secteur boisé.

Secteur en cours d'urbanisation reclassé d'une zone A Urbaniser à une zone Urbaine.

La zone de préservation des linéaires commerciaux a été confortée et agrandie

Zone d'accueil des activités économiques classée en réserve foncière. Son urbanisation est soumise à une modification du PLU en raison de son enclavement et de l'absence de desserte.

Extension de la zone UX au profit de la zone agricole.

Secteur nouveau d'urbanisation à vocation d'activités initialement classé en zone A.

Déclassement d'une zone AUX d'urbanisation à vocation d'activités en zone Agricole.

Mise en place d'une aire d'accueil des gens du voyage. Secteur classé en zone à vocation d'activités au PLU avant la révision générale.

VI – COMPATIBILITE DU PROJET ALNELOIS AVEC LES LOIS ET RECOMMANDATIONS

Le PLU est compatible ou prend en compte les obligations, orientations ayant une incidence sur le PLU, qu'elles soient issues de la loi ou de documents d'urbanisme supérieurs juridiquement opposables : SDAGE ...

1. Compatibilité du PLU avec les dispositions du SDAGE et du SAGE

Le SDAGE, Schéma Directeur et de Gestion des Eaux Seine Normandie est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe pour une période de 6 ans (2009-2025) « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ».

Les 4 enjeux sont :

1. Protéger la santé et l'environnement – améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques ;
2. Anticiper les situations de crise, inondation et sécheresse ;
3. Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
4. Favoriser un financement ambitieux et équilibré.

8 défis à relever :

- 1 Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques "
- 2 Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3 Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4 Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 5 Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 6 Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 7 Gérer la rareté de la ressource en eau
- 8 Limiter et prévenir le risque inondation

Prise en compte des prescriptions du SAGE Nappe de la Beauce

Le SAGE Nappe de la Beauce est en cours d'élaboration. Cependant, certaines mesures sont d'ores et déjà à prendre en compte au sein du PLU.

Dans le domaine de l'urbanisme, le SAGE demande que soit pris en compte diverses problématiques.

☐ La protection des zones humides (disposition n°18 et action n°31 du PAGD, article 13 du règlement)

La disposition n°18 du PAGD indique que « ... les PLU et tout document d'urbanisme en tenant lieu doivent respecter les objectifs de protection des zones humides en adoptant des règles permettant de répondre à ces objectifs ».

Le recensement des zones humides a été réalisé en parallèle de l'élaboration du PLU. Ces dernières sont localisées au sein du règlement graphique du PLU.

☐ La protection des zones inondables et des zones d'expansion des crues

L'ensemble des zones inondables ont été identifiées au plan de zonage par un indice « i ». L'urbanisation au sein de ces zones est largement limitée. En effet, la grande majorité de ces espaces sont localisés en zone naturelle.

☐ La préservation de la ressource aux captages d'eau potable

Un secteur AUh se localise dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, l'orientation d'aménagement et de programmation devra garantir la préservation et la protection des captages.

☐ La gestion des eaux pluviales et des ruissellements (dispositions n°13 et action n°4 et n°42 du PAGD et article n°7 du règlement)

La commune a réalisé son zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Ces zonages sont annexés au PLU (annexe 6.2.4).

1.1. Compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales et règlementaires

La protection et mise en valeur du patrimoine bâti et naturel

□ *Patrimoine bâti*

Conformément aux articles R123-1 à R123-14 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du PLU respectent la qualité architecturale et l'environnement.

Sites concernés :

- le centre-ville : avec un règlement approprié à chaque quartier identifié dans le diagnostic (UA, UB et UC).
- les entrées de ville notamment l'entrée ouest (réserve foncière) peut être l'occasion de créer un espace paysager.
- les paysages notamment aux abords du château d'Auneau ainsi que le long des vallées. Les vallées sont classées en zone N, ainsi que les abords du Château d'Auneau. Certes, trois zones à urbaniser ont été créées dans la vallée, mais toutes les dispositions de mise en valeur et de respect de ce site sont inscrites au sein du règlement et du parti d'aménagement.

Le règlement des zones naturelles N et les zones agricoles A tendent à acter le volet paysager en tant que démarche de développement durable au sein de la collectivité.

□ *Le périmètre de protection des monuments historiques*

Est instauré un périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques à l'intérieur duquel, tout propriétaire de biens devra solliciter l'accord préalable du service responsable (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine) pour toute restauration, travaux, destructions, modifications ou changements d'affectation.

Sites concernés :

- L'Eglise Saint Rémy,
- le donjon de l'ancien Château,

□ *Le patrimoine naturel*

Dans le cadre de la prise en compte de la loi Paysage du 8 janvier 1993 et en application des articles L.110 et L.121-10 du code de l'urbanisme, il convient d'assurer la préservation des différentes entités écologiques et paysagères du territoire communal.

Les principaux boisements ont fait l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés (art L130-1 du CU) dans le PLU approuvé en juillet 2004 et ont été maintenu dans le PLU actuel.

□ *Les ZNIEFFS*

La richesse et la diversité des milieux naturels dotent Auneau d'espaces naturels de grand intérêt écologiques, préservés au sein du PLU.

Deux d'entre eux sont répertoriés à l'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristiques** et font partie d'ensembles étendus aux communes voisines.

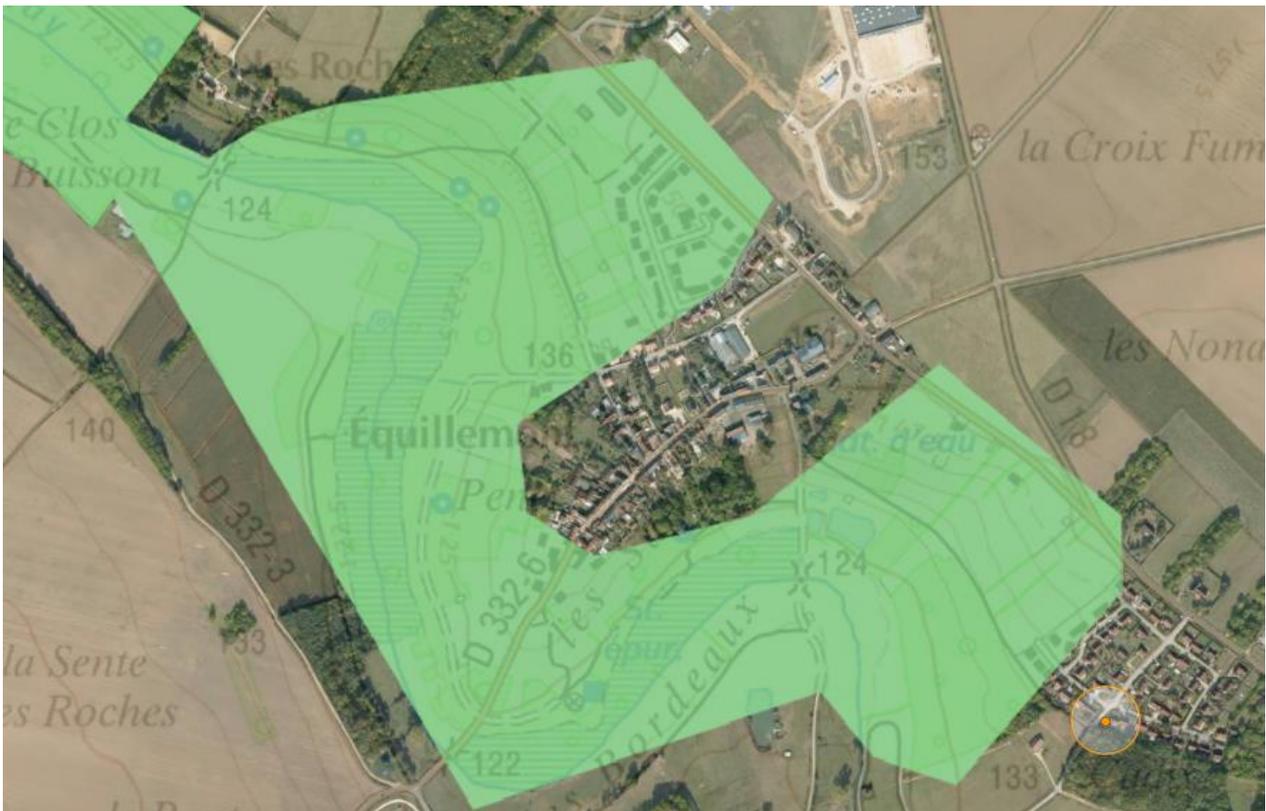
Les ZNIEFF suivantes s'étendent partiellement sur la commune d'Auneau :

- La ZNIEFF de type II (2ème génération) des Vallées de la Voise et de l'Aunay identifiant national 240003957

- La ZNIEFF de type I (2ème génération) du marais de la Voise, identifiant national 240003923.

Ces différents secteurs sont classés en zone N au sein du PLU. La zone UE de la Saussaie est en partie couverte par la ZNIEFF, cependant, il s'agit d'un espace déjà construit et existant. Le règlement de cette zone vise à conforter l'existant sans permettre une trop grande densification. L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.

Localisation de l'emprise de la ZNIEFF au lieu-dit Equillemont - Saussaie



- **Natura 2000 :**

Un site d'intérêt communautaire Natura 2 000 a été recensé sur le territoire communal : FR 24 00 552 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ».

La partie VIII du rapport de présentation présente la notice d'incidence sur ce site Natura 2000.

La protection de l'environnement et du cadre de vie

- **La prise en compte de la réglementation sur le bruit**

Les abords de la ligne TGV Atlantique sont concernés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

A ce titre, le pétitionnaire doit être informé que son projet d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, est situé dans un secteur d'isolement acoustique, et des obligations liées à la prise en compte des mesures instituées pour la lutte contre le bruit et organisées par arrêté préfectoral. Le zonage fait apparaître les secteurs affectés par le bruit en fonction de la catégorie de l'infrastructure concernée.

Aucun périmètre de recul des constructions n'est imposé à l'heure actuelle sur la déviation d'Auneau au vu de son caractère très récent.

□ *Le risque inondation*

La commune est soumise aux inondations de la rivière « L'Aunay ». Une zone inondable a été définie et est consignée dans « l'atlas des zones inondables » du département.

Le PLU tient compte du périmètre des zones inondables et identifié ces secteurs par un indice « i » pour les zones concernées, à savoir, UBi, NAi, NBi, NLi.

Il s'agit d'interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables ; de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues et sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

Ainsi, le règlement interdit tout remblai pour les zones identifiées comme inondable.

□ *Les entrées de ville*

La RD 18/5 et la RD 7/1, traversant la commune, sont classées route à grande circulation. A ce titre, elle est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes et donc à édicter le long de ces voies des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

A défaut d'avoir menée et formalisée cette réflexion dans le PLU, l'application de l'article L.111-1-4 conduit, depuis le 1er janvier 1997, à frapper d'inconstructibilité les espaces non urbanisés dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes concernées. Cette disposition ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes.

□ *Environnement industriel*

Le PLU devra donc prévoir tout particulièrement pour les nouvelles zones, des dispositions (zones inconstructibles par exemple) évitant une trop grande proximité entre les habitations et les établissements industriels.

Il s'agit d'organiser sur le territoire communal la coexistence de zones d'habitations qui doivent être protégées des nuisances (bruit, odeurs...) et des risques qui peuvent provenir des installations industrielles – et de ces installations industrielles qui doivent pouvoir fonctionner normalement et de se développer dans l'intérêt économique de la Société.

Les établissements classés concernés :

La société LEGENDRE DELPIERRE (entreprise de transport et de stockage de produits notamment phytosanitaires) et la coopérative agricole AGRALYS (silo de stockage de récoltes céréalières).

Le règlement des zones concernées par les périmètres de risque rappelle les prescriptions réglementaires.

□ *L'assainissement*

Les zones urbanisées et d'urbanisation futures sont conformes au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Périmètre de protection autour de la station d'épuration

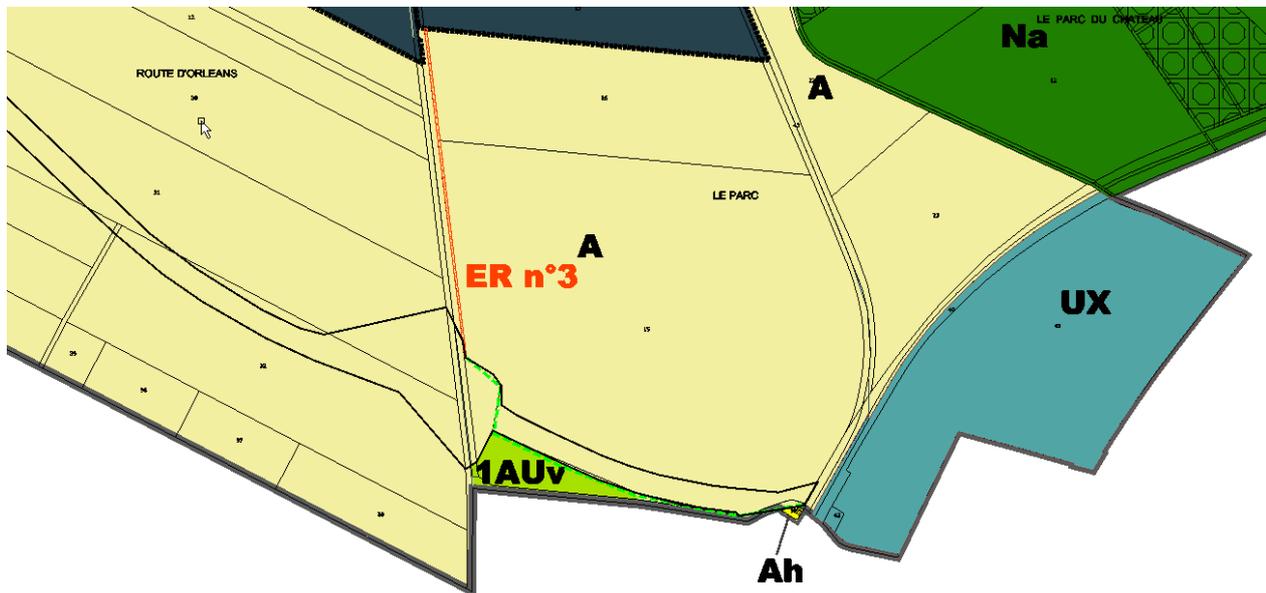
Afin de prévenir des nuisances éventuelles dues à la proximité de la station d'épuration, il sera nécessaire de préserver une bande de terrain d'une largeur de 100m autour des installations selon des directives de la circulaire du 17/02/1997 du ministère de la santé.

Dans une bande de 100m autour de la station d'épuration, les parcelles sont zonées en N, secteur de protection stricte.

1.2. Compatibilité avec le Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage révisé indique la réalisation par la communauté de communes d'une aire d'accueil de 12 places caravane soit 6 emplacements.

La commune a inscrit au sein du plan de zonage une aire d'accueil pour les gens du voyage.



**VII - ANALYSE DES
INCIDENCES DU PLU
SUR
L'ENVIRONNEMENT ET
DES MESURES PRISES
POUR SA
PRESERVATION ET EN
LIMITER LES
CONSEQUENCES**

En fonction de l'article R 123-2-4° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1. Préambule

Le projet communal traduit une volonté d'équilibre où le développement doit être respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient donc de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les éventuelles mesures compensatoires.

Par ailleurs, les différentes études portant sur le territoire de la commune d'Auneau et les conclusions qui en résultent se sont traduites par des servitudes et repères qui ont été intégrés au PLU par des classements et règlements adaptés.

La présence d'une évaluation environnementale accompagnant l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme a permis de placer les enjeux environnementaux au cœur de ce projet.

La présence d'un site Natura 2000 de grande qualité en partie présent sur la commune induit également une évaluation davantage ciblée sur le site et les incidences sur cette dernière.

2. Méthodologie utilisée

L'évaluation environnementale doit apprécier l'adéquation entre les objectifs et les orientations du PLU et les enjeux environnementaux du territoire. Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, tant positive que négative, en apprécier l'importance et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser.

Les enjeux environnementaux du territoire ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement. C'est en croisant systématiquement chacune des orientations du PADD (et les mesures réglementaires associées) avec ces enjeux que sont identifiées les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement, et que peuvent être proposées des mesures d'accompagnement. Une lecture globale par enjeu des incidences de l'ensemble des orientations permet ensuite de repérer les éventuels effets cumulatifs de plusieurs orientations, voire les incohérences ou effets contradictoires entre orientations.

La précision de l'évaluation des incidences sur l'environnement est fonction de la précision des orientations analysées. Par sa nature même le PLU définit des orientations et des principes d'aménagement, un cadre de référence et de cohérence pour les projets futurs, mais ne vise pas à définir précisément leur contenu. L'évaluation environnementale vise donc à apprécier les incidences prévisibles des orientations et à vérifier que sont établis (ou à proposer) des principes pour leur prise en compte dans la conception ultérieure des projets.

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation. Pour cela, l'évaluation environnementale doit identifier les problématiques et questions qui devront faire l'objet d'un suivi pour permettre cette analyse, et les indicateurs correspondants.

L'objectif n'est pas de mettre en place un suivi exhaustif de l'ensemble des questions environnementales, mais de cibler celles qui constituent des enjeux forts pour le territoire et sur lesquelles la mise en œuvre du PLU est susceptible d'avoir des incidences significatives (positives ou négatives).

Les paragraphes qui suivent présentent pour chacun des enjeux environnementaux :

- les incidences du PLU relativement à l'enjeu considéré : il s'agit à la fois de la contribution positive du PLU à la prise en compte de l'enjeu, et des incidences négatives prévisibles,
- les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives,
- des propositions d'indicateurs de suivi.

3. Prise en compte de l'environnement

3.1. Sols et sous-sols

Auneau se distingue 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. Par ailleurs, Auneau est concerné par 28 sites dont le sol est pollué ou potentiellement pollué.

Une des orientations du PADD est d'assumer un développement urbain dans une logique de consommation foncière responsable : la préservation des ressources naturelles, parmi lesquelles le sol, doit guider l'ensemble des actions mises en œuvre par la ville. Le PADD incite notamment à l'intégration des démarches Haute Qualité Environnementale (HQE) pour les nouvelles constructions et les espaces publics.

La poursuite de la construction de la ville se faisant essentiellement au niveau du bourg, et sur des secteurs déjà prévus à l'urbanisation au POS, les incidences du PLU seront moindres.

Sols et sous-sols

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Secteurs urbanisés	<ul style="list-style-type: none"> -augmentation de la circulation -tassement du sol -augmentation des surfaces imperméabilisées -modification des qualités physico-chimiques du sol -pollution des eaux de ruissellement 	<ul style="list-style-type: none"> -augmentation de la circulation -tassement du sol -augmentation des surfaces imperméabilisées 	<p>Pas d'emprise au sol fixé en zone UA</p> <p>En secteur UB : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.</p> <p>En secteur UC : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.</p> <p>En secteur UD : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.</p> <p>L'article 4 de chaque zone impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -bilan et comparatif des surfaces consommées en adéquation avec les objectifs communaux -nombre de permis de construire (et surface correspondante) délivrés 	Commune
Zones à urbaniser	<ul style="list-style-type: none"> -augmentation de la circulation -tassement du sol -augmentation des surfaces imperméabilisées -modification des qualités physico-chimiques du sol -pollution des eaux de ruissellement 		<p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -nombre de constructions concernées par une déclaration de catastrophe naturelle mouvement de terrain -nombre de permis de construire (et surfaces correspondantes) délivrés 	Commune

			L'article 4 des zones impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle.	dans les zones de risque (gypse, argile)	
Identification des sites et sols pollués	-	-	La majorité des sites et sols pollués sont localisés en secteur d'accueil des activités industrielles. Les secteurs de développement de l'habitat sont localisés en dehors de ces sites.	- Suivi du devenir et du changement d'affectation de ces anciens sites pollués	Commune

3.2. Les risques naturels

Les risques recensés sur la commune sont les suivants :

- Le risque inondation
- Les risques liés aux gonflements et retraits d'argiles
- Risque liés aux cavités sous-terraines (2 cavités présentes)
- Risques sismique très faible

La maîtrise des risques naturels est un des objectifs de la commune. Les zones inondables identifiées ont fait l'objet d'un classement particulier au document graphique et sont accompagnées d'un règlement prenant en compte les éventuels risques.

Les Risques technologiques et Naturels

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zone concernée par le risque inondation	-aucune zone de projet n'est inscrite en secteur inondable. -Une petite partie de la zone UB est touchée par le risque inondation et inscrite en UBi	-aucune incidence Risque potentiel pour les habitations existantes	Rappel au sein du règlement des zones touchées par le risque inondation : « La zone inondable de l'Aunay est identifiée dans ce secteur par un indice d'inondation « i ». Cette zone doit respecter les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables. »	-localisation et ampleur des épisodes d'inondation (remontée de la nappe ou ruissellement urbain ou submersion marine)	-Préfecture
Mouvement de terrain, cavités souterraines	-Aucun projet sur les sites ciblés dans l'état initial de l'environnement : aucune incidence	-aucune incidence	-	-	-
Risque de retrait et de gonflement des argiles	Les zones AU du plateau Nord sont situées en zone d'aléa moyen par rapport au risque de retrait et gonflement des argiles.		Le rapport de présentation rappelle ce risque. Cependant, aucun PPR n'est présent sur la commune ainsi aucune exigence réglementaire n'est traductible au sein du PLU.	-localisation et ampleur des épisodes de sécheresse	

3.3. Gestion de l'eau

Le territoire communal est traversé et a été façonné par deux rivières L'Aunay qui coule en limite du centre-ville, et la Voise irrigue la partie ouest du territoire et constitue la limite communale avec Oinville-sous-Auneau. La commune est couverte par le SDAGE Seine Normandie et le SAGE nappe de Beauce. La commune possède deux captages en eau potable sur son territoire : le captage Saint-Rémy et le captage du Pénet. La commune a réalisé son zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales en parallèle de l'élaboration du PLU.

Les orientations définies dans le PADD en lien avec la ressource en eau portent sur l'économie de la ressource et l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et usées dans un objectif plus global d'assumer un développement urbain responsable.

Les incidences sur les ressources en eau potentiellement induites par le développement urbain sont liées aux consommations d'eau, aux rejets supplémentaires des eaux usées et pluviales et à l'imperméabilisation des sols. Le zonage des eaux pluviales prend en compte les effets de l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs, le règlement prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle de chaque opération.

En ce qui concerne la pollution liée aux rejets d'eaux usées, l'accroissement des flux générés par l'habitat a été étudié dans le cadre de la mise en place d'une nouvelle station d'épuration. Les zones 1AU seront reliées au réseau d'assainissement collectif.

Gestion de l'eau

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zones à urbaniser	<ul style="list-style-type: none"> -Tassement du sol -Augmentation des surfaces imperméabilisées -Modification des qualités physico-chimiques du sol -pollution des eaux de ruissellement 	<ul style="list-style-type: none"> -Augmentation des surfaces imperméabilisées -Modification des qualités physico-chimiques du sol -Pollution des eaux de ruissellement -Augmentation de la consommation en eau 	<ul style="list-style-type: none"> - Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement et d'eau potable collectif - L'article 4 du règlement précise que la gestion des eaux pluviales doit être gérée à la parcelle et par opération. - Privilégier l'utilisation de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales -Préservation des talus 	<ul style="list-style-type: none"> -suivi des consommations d'eau sur le territoire communal pour les habitations : bilan annuel - suivi des raccordements nouveaux par an à la station d'épuration -localisation et nature des aménagements utilisant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales -nombre de contrôles de branchements et de mise aux normes -nombre et localisation des ouvrages de traitement des eaux pluviales mis en place 	Commune
Extension des zones d'activités	<ul style="list-style-type: none"> -Tassement du sol -Augmentation des surfaces imperméabilisées -Modification des qualités physico-chimiques du sol -pollution des eaux de ruissellement 	<ul style="list-style-type: none"> -Risque de rejets d'effluents dans les réseaux -Risque de pollutions industrielles par ruissellement 	<ul style="list-style-type: none"> -rappel de l'obligation de prétraitement des eaux usées industrielles avant rejet dans le réseau public (article 4 du règlement) -privilégier l'utilisation de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> -Nombre de conventions de rejets avec les entreprises -suivi des consommations d'eau sur le territoire communal pour les activités 	Commune

3.4. Biodiversité

La commune est concernée par deux ZNIEFF (vallées de la Voise et de l'Aunay et marais de la Voise) et un site Natura 2000 de la vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents – n° du site : FR2400552. Les principaux éléments constitutifs de la trame verte et bleue au sein des grands espaces naturels et agricoles de la commune ont été identifiés. Le PLU préserve la ZNIEFF de type II présente sur le plateau Nord de la commune en le déclassant d'une zone initialement inscrite en AU en zone naturelle.

Les zones humides ont été identifiées et préservées au PLU par un zonage de protection stricte.

Plusieurs orientations du projet communal visent directement à la préservation des milieux naturels et des espaces verts :

- La préservation des zones humides par une identification au plan de zonage
- L'augmentation des superficies naturelles et agricoles au PLU après révision générale
- La diminution des zones constructibles au PLU après révision générale
- La présence d'une ZNIEFF à proximité de la vallée de l'Aunay a entraîné le déclassement d'une zone initialement classée en zone à urbaniser à vocation d'habitat en zone de protection stricte, Na.

Milieux Naturels et espaces verts

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zones 1AUh	<ul style="list-style-type: none"> -bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important -pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre -tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins 	<ul style="list-style-type: none"> -diminution des surfaces non bâties - diminution des surfaces perméabilisées - déplacement augmenté au quotidien -gêne pour la faune alentours - augmentation de la production de déchet -augmentation de rejet de gaz à effet de serre 	<ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige. - Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, représentant au moins 25 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération avant division. Les espaces non affectés à la voirie doivent être enherbés ou plantés. - Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué. - L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet - Respect des orientations d'aménagement et de programmation dans l'organisation urbaine et mutualisation des espaces dédiés au stationnement - Proposition d'une listes végétales spécifiques pour les plantations au sein des zones 1AU et en accord avec les espèces présentes sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> -Bilan « Surfaces artificialisées/an » -Evaluation et bilan des permis de construire délivrés avec les objectifs de croissance de la commune 	Commune d'Auneau
Zone AUh (son ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU)	<ul style="list-style-type: none"> -bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important -pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre - tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins 	<ul style="list-style-type: none"> -diminution des surfaces non bâties - diminution des surfaces perméabilisées -gêne pour la faune alentours - déplacement augmenté au quotidien - augmentation de la production de déchet -augmentation de rejet de gaz à effet de serre 	<ul style="list-style-type: none"> - lors de leur ouverture à l'urbanisation, elles feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui déterminera les règles en matière d'espaces verts et de milieux naturels. 	<ul style="list-style-type: none"> Indicateurs de suivi à partir de leur ouverture à l'urbanisation suite à une modification du PLU : -Bilan « Surfaces artificialisées/an » -Evaluation et bilan des permis de construire délivrés avec les objectifs de croissance de la commune 	Commune d'Auneau
Les zones humides	Pas d'impact car le PLU ne permet pas les aménagements de ces secteurs.		<ul style="list-style-type: none"> - les zones humides ont été recensées et correspondent à la zone inondable. : elles sont toutes en zone naturelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi de la qualité physico chimique des eaux de rivières par le SDAGE - Respect du règlement du SAGE 	SAGE Commune

Zone d'extension de la zone d'activité au Sud de la commune	-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important -pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre - tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins	-diminution des surfaces non bâties - diminution des surfaces perméabilisées - déplacement augmenté au quotidien -gêne pour la faune alentours - augmentation de la production de déchet -augmentation de rejet de gaz à effet de serre -risque de pollution des eaux de ruissellement	- Article 12 : L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet. -règlementation particulière de l'article 11 du PLU concernant l'aspect extérieur des constructions et de l'article 13 concernant les aménagements extérieur et plantation	Bilan annuel des superficies imperméabilisées sur les secteurs 1AUX et 1AUXc	Commune d'Auneau
Zone Natura 2000	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU		-Zonage particulier en zones naturelles de protection stricte N	-Veiller au respect de la charte Natura 2000 -Respect des objectifs environnementaux ciblés dans le DOCOB	Commune d'Auneau
ZNIEFF Vallée de la Voise et de l'Aunay	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU	-	-	-
ZNIEFF Marais de la Voise	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU	-	-	-

3.5. La gestion des déchets

Plusieurs anciennes décharges sont présentes sur le territoire d'Auneau. L'ancienne décharge située au Clos du Buisson fait partie des sites retenus dans le cadre du PDEMA (plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés) à réhabiliter en priorité en raison de sa proximité avec un captage d'eau potable et de la suspicion de produits toxiques qui pollueraient la nappe en aval. C'est le SICTOM de la Région d'Auneau qui gère la collecte des déchets.

La préservation des ressources naturelles, à laquelle contribue une gestion adaptée des déchets tant par la réduction de leurs productions que de leurs traitements, est une préoccupation prise en compte dans le PADD à travers l'objectif d'assumer un développement urbain raisonné et responsable. Ainsi, l'intégration de la démarche HQE encouragée pour les aménagements publics et constructions nouvelles permettra notamment une gestion adaptée des déchets de chantier et privilégier l'utilisation de matériaux recyclés.

Ces objectifs sont traduits dans le PLU par une facilitation de l'accès aux locaux à poubelles. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent que les zones 1AU devront comporter un point de regroupement des ordures ménagères.

La gestion des déchets

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zone urbanisée et à urbaniser à vocation d'habitat, d'activités et d'équipements	-	-	-amélioration constante des dispositifs de collecte par la commune -encadrement du stockage des déchets dans chaque projet de construction	-Gisement de déchets ménagers produits sur le territoire communal et part valorisée selon les différentes filières (énergie, recyclage, compostage) -Suivi de la part de déchet par ménage et de la commune Suivi des nouveaux points de regroupement installés sur la commune	Communauté de Communes Commune, SICTOM et commune
Anciens décharges	Aucune zone de projet ne se localise sur un site d'une ancienne décharge.	-	-	-	-

3.6. Les nuisances sonores

Le territoire communal est concerné par l'arrêté de classement au bruit « classement sonore des infrastructures de transports terrestres » sur l'arrondissement de Chartres, n°2003-1095 du 4/11/2003 et par l'infrastructure Ligne TGV Paris Monts. La nouvelle déviation d'Auneau n'est pas encore classée à grande circulation et ne fait donc pas l'objet de recul par rapport aux constructions. Cependant, le projet de PLU prend en compte les éventuelles nuisances sonores générées par cet axe. La préservation de la santé de la population, à laquelle contribue la lutte contre les nuisances sonores, est une préoccupation inscrite dans le PADD pour sa prise en compte dans l'ensemble des projets urbains. L'intégration de la démarche HQE encouragée pour les aménagements publics et constructions nouvelles constituera un des moyens pour améliorer le confort acoustique des bâtiments.

Indirectement, l'orientation du PADD visant à faciliter les déplacements par l'amélioration du plan de circulation et l'encouragement de l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture devrait contribuer à limiter ou apaiser la circulation sur certains axes, avec un possible effet bénéfique sur les nuisances sonores.

Les nuisances sonores

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zone d'extension de la zone d'activités	<ul style="list-style-type: none"> -bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important -pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre - tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins 	<ul style="list-style-type: none"> -gêne pour la faune avicole selon le cycle de vie des espèces -gêne sonore lors du fonctionnement pendant les périodes ouvrées 	<ul style="list-style-type: none"> - préservation des haies en limite de parcelles concernées par des projets urbains et rappel de cette préservation au sein des orientations d'aménagement et de programmation 	<ul style="list-style-type: none"> -Suivi des niveaux sonores en quelques points du territoire : à définir en fonction de la cartographie du bruit de l'Eure-et-Loir et au suivi mis en place par : 	Gestionnaires infrastructures et commune

3.7. Energie, qualité de l'air et effet de serre

La préservation de la santé de la population, à laquelle contribue la lutte contre la pollution atmosphérique, est une préoccupation inscrite dans le projet communal par sa prise en compte dans l'ensemble des projets urbains. L'objectif d'un développement urbain responsable dans le PADD doit contribuer notamment à la préservation des ressources naturelles parmi lesquelles l'air. Il doit guider l'ensemble des actions mises en œuvre par la ville : l'intégration de la démarche HQE pour les aménagements publics et constructions nouvelles est ainsi encouragée, ainsi que le recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétiques des nouvelles constructions. Une des orientations générales du PADD consiste à faciliter les déplacements, en encourageant et en développant les modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélos et marche) et à réduire les effets néfastes de cette dernière. La majorité des zones A Urbaniser à vocation d'habitat se situent en continuité directe du bourg, soit à proximité des équipements et services.

Enfin, l'accueil d'entreprises potentiellement génératrices de pollution atmosphérique est encadré par la réglementation sur les installations classées, et le règlement du PLU (articles 1 et 2 relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol).

Energie, qualité de l'air et effet de serre

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zones urbanisées et à urbaniser	<ul style="list-style-type: none"> -bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important -pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre - tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins 	<ul style="list-style-type: none"> -diminution des surfaces perméables -augmentation de l'effet de serre par l'augmentation des déplacements et de la consommation énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> -Incitation à l'utilisation d'énergies renouvelables (article 4 et 11 du règlement du PLU) -prise en compte des conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants...) dans la conception et réalisation d'habitat ou équipement à travers l'application des orientations d'aménagement et de programmation -obligation de réaliser des aires de stationnement pour les deux roues dans les zones d'habitat dense, d'activités et d'équipements 	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la qualité de l'air pour les principaux paramètres caractéristiques de la pollution liée aux transports par des mesures annuelles -Consommation d'électricité et de gaz et évolution dans les bâtiments communaux -Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) utilisant les énergies renouvelables -Nombre de bâtiments construits avec des technologies et techniques respectueuses de l'environnement. 	Commune, ERDF

3.8. Les risques technologiques

Un Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement Legendre-Delpierre est en cours d'élaboration. Un site est soumis à autorisation (installations de stockage de céréales, d'engrais et de produits phytosanitaires). La commune présente également des risques de transport de matières dangereuses (présence de la canalisation de transport de gaz).

La préservation de la santé de la population par une maîtrise des risques est un des objectifs du projet communal d'Auneau. Par ailleurs, le choix d'Auneau de favoriser l'implantation d'entreprises sur un secteur dédié et d'interdire la construction d'habitats dans les zones dédiées aux activités économiques (hors habitat nécessaire au fonctionnement de la zone) est un facteur limitant l'augmentation des risques technologiques.

Les Risques technologiques et Naturels					
Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Site Legendre-Delpierre	Conflit d'usage et danger potentiel pour les secteurs urbains avoisinants.		Site inscrit en zones d'activités industrielles. Une annexe au PLU présente les zones de danger à respecter par rapport à cette ICPE. Un PPRT est en cours de réalisation. Il sera intégré au PLU dès son approbation.	Suivi des autorisations d'urbanisme au sein des zones de danger.	Commune
Site soumis à autorisation : les silos et dépôts d'engrais solides – coopérative agricole Agralys	Conflit d'usage et danger potentiel pour les secteurs urbains avoisinants.		Site inscrit en zones d'activités industrielles.	Suivi des autorisations d'urbanisme au sein des zones de danger.	Commune
Canalisation de transport de gaz	Aucun site de projet (zone AU) n'est présent à proximité de cette servitude.		Servitude d'utilité publique annexée au PLU.	Suivi des projets en secteurs agricoles à proximité de la servitude.	Commune.

3.9. Paysage Urbain et patrimoine

Plusieurs orientations du projet communal visent directement à la préservation ou l'amélioration de la qualité des paysages bâti et naturel, ou y contribuent indirectement :

- la préservation des éléments du paysage identitaires par l'application de l'article 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme sur la base d'un inventaire réalisé spécifiquement,
- la diminution de la place de la voiture en ville en favorisant les déplacements doux
- un développement urbain responsable par l'incitation à la mise en œuvre de démarches type HQE pour les nouvelles constructions ou les nouveaux aménagements des bâtiments communaux

En outre, les orientations en faveur des espaces verts et du maintien de la biodiversité vues précédemment sont aussi favorables à la préservation et à la valorisation des paysages naturels.

Le développement urbain devant s'opérer en continuité directe des secteurs déjà urbanisés, cela ne devrait pas avoir d'incidence majeure sur les grandes entités paysagères.

L'affectation des différents zonages conforte les vocations et caractéristiques morphologiques existantes sans pour autant figer le tissu urbain. Ainsi, il permet les évolutions et constructions nécessaires pour répondre aux besoins des habitants comme des entreprises.

Paysage Urbain et cadre de vie					
Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zones urbanisées	-gêne sonore et visuelle lors des chantiers -poussière émise -augmentation de gaz à effet de serre	-modification du cadre de vie -augmentation de la circulation	-zonage et réglementation préférentielles pour le maintien et/ou l'installation des commerces dans le centre bourg -Recensement et préservation du patrimoine bâti au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et prescriptions réglementaires en annexe du règlement du PLU	-bilan annuel de l'évolution du nombre de commerce en centre bourg -bilan annuel qualitatif du type de commerce sur ces mêmes secteurs -bilan annuel des demandes de modifications des éléments du patrimoine recensés au PLU (L123-1-5 7°)	Commune
Zones à urbaniser	-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important -pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre - tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins	-diminution des surfaces non bâties - diminution des surfaces perméabilisées -gêne pour la faune alentours - déplacement augmenté au quotidien - augmentation de la production de déchet -augmentation de rejet de gaz à effet de serre -éloignement du centre bourg pour certaines zones	Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat : - la création d'espaces fédérateurs permettant de tisser du lien social (placette...) -mutualisation des espaces liés au stationnement, au courrier, au ramassage et stockage des déchets -connexion par déplacement doux aux différents secteurs de la commune Le zonage prévoit le renforcement des équipements sur le plateau Nord d'Auneau afin de répondre aux besoins des futurs habitants.	-augmentation surface dédiée au déplacement doux (linéaire dédié) : bilan annuel -surface de plantation ou espace dédié à l'espace public : bilan annuel	Commune
Chemins de randonnées	-gêne avicole lors de l'entretien et réaménagement des sentiers de randonnées -gêne de la faune lors de l'aménagement des voies -imperméabilisation temporaire de certains secteurs par l'aménagement des voies -augmentation du ruissellement temporaire	Aucune incidence	-identification particulière des chemins de randonnées au sein du zonage (emplacement réservé ou tracé indicatif de voirie au PLU) -création de liaisons piétonnes et cyclables majeures entre le plateau Nord et le centre-ville d'Auneau -utilisation préférentielle de techniques et de matériaux favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement	-Suivi de la connexion inter-chemins et conservation de l'ouverture du réseau (linéaire dédié)	Commune
Préservation du patrimoine bâti et naturel communal	Aucune incidence	-Limitation dans le choix de la forme et de l'exécution des travaux	Prescriptions définies à travers l'article 11 du PLU Prescriptions définies au sein du règlement	- suivi annuel des demandes de déclarations préalables	Commune

4. Résumé non technique

L'évaluation environnementale du PLU se base tout d'abord sur la réalisation de l'Etat Initial de l'Environnement qui élabore point par point les atouts et faiblesses concernant les thématiques suivantes :

- Sols et sous-sol
- Les risques naturels
- La gestion de l'eau
- Biodiversité,
- La gestion des déchets
- Les nuisances sonores
- Les énergies et la qualité de l'air,
- Les risques technologiques,
- Le paysage urbain et le patrimoine.

Celui-ci dresse la situation de l'environnement à Auneau et permet de dégager les principaux enjeux liés à l'environnement sur le territoire communal :

- Prise en compte des risques (naturels et technologiques) en limitant les éventuelles nuisances
- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et naturel diversifiés et de la préservation du cadre de vie par la préservation des espaces de développement
- Amélioration de la gestion des eaux usées et pluviales pour une meilleure maîtrise du risque inondation et la préservation des milieux réservoirs (zones humides...)
- Amélioration de la gestion des déchets de la production au tri sélectif jusqu'à leur valorisation
- Réduction de la contribution du territoire et des habitants à la pollution atmosphérique et aux émissions de gaz à effet de serre.
- Préservation de la surface et de l'activité agricole

La conformité ou la compatibilité du PLU avec les plans et programmes supra-communaux actuellement en vigueur portant sur la gestion de l'environnement a été analysée et confirmée.

L'évaluation environnementale du PLU vise à analyser la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD ainsi que les incidences potentielles du PLU sur l'environnement.

Le PADD répond aux enjeux définis suite à l'état initial. 6 axes stratégiques déclinent les grands enjeux de territoire en objectifs et traduction au sein du PLU.

Il porte sur la valorisation du cadre de vie, notamment par la préservation des espaces naturels existants et leur valorisation, pour satisfaire aux besoins des habitants sans compromettre leur richesse.

Le développement urbain prévu, devra s'effectuer dans un souci d'économie de consommation de l'espace et la préservation des richesses naturelles.

La mixité des fonctions urbaines et le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture contribuent à diminuer les nuisances sonores ainsi que les émissions de polluants et de gaz à effet de serre générées par les véhicules motorisés. L'encouragement à l'utilisation des énergies renouvelables participe aussi à répondre à ce dernier enjeu. Au sein du PADD comme au sein du zonage et du règlement, la commune d'Auneau a permis la réalisation de ces projets de territoire.

L'évaluation environnementale s'est ensuite attachée à analyser les incidences potentielles positives et négatives du PLU sur l'environnement.

Comme sur tout territoire, l'accueil d'habitants et d'activités entraînera une augmentation des consommations en eau, en énergie, de la production de déchets et des rejets dans le milieu naturel ainsi que la nécessité d'adapter les équipements liés à l'accueil de cette nouvelle population.

Concernant le développement de l'urbanisation (habitat et activités), elle se fera par la transformation du tissu urbain existant et par la consommation d'espace en périphérie directe du bourg d'Auneau (principalement) afin de limiter la consommation d'espace et le développement d'infrastructure de déplacement. Des mesures sont imposées par le règlement pour que ce développement ait des incidences maîtrisées, notamment sur les paysages naturel et bâti, constitutifs de l'identité d'Auneau et les risques technologiques ou naturels.

Les déplacements représentent une thématique importante à Auneau notamment concernant le réseau de déplacement doux, à savoir la préservation d'un réseau de sentiers et de randonnées interconnecté sur l'ensemble de la commune. Le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélos, marche) sera favorable à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie à Auneau, et participera à la réduction des nuisances (pollution de l'air, bruit) et de l'émission des gaz à effet de serre.

Enfin, l'évaluation environnementale propose des indicateurs visant à suivre l'évolution des éléments clés de l'environnement liés à l'aménagement du territoire tels que prévus à travers le PLU.

Afin d'avoir une vision générale des incidences des différents projets en fonction des mesures compensatoires établies dans le cadre du PLU, le tableau suivant permet de faire le bilan du projet de PLU sur l'environnement.

Tous les projets ont été évalués à partir de la matrice suivante concernant les effets de chacun d'entre eux sur la thématique environnementale ciblée :

Effet positif	P+
Impact faible	+
Impact moyen	++
Impact fort	+++
Impact nul	0

Sols et sous-sols

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Incidences positives	Mesures compensatoires et actions du PLU	Bilan après mesures compensatoires
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Secteurs urbanisés	++	+		<p>Pas d'emprise au sol fixé en zone UA</p> <p>En secteur UB : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.</p> <p>En secteur UC : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.</p> <p>En secteur UD : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.</p> <p>L'article 4 de chaque zone impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>	+
Zones à urbaniser	++	+		<p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.</p> <p>L'article 4 des zones impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>	+
Identification des sites et sols pollués	0	0		<p>La majorité des sites et sols pollués sont localisés en secteur d'accueil des activités industrielles. Les secteurs de développement de l'habitat sont localisés en dehors de ces sites.</p>	0

Les Risques Naturels

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Incidences positives	Mesures compensatoires et actions du PLU	Bilan après mesures compensatoires
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zone concernée par le risque inondation	0	0		Rappel au sein du règlement des zones touchées par le risque inondation : « La zone inondable de l'Aunay est identifiée dans ce secteur par un indice d'inondation « i ». Cette zone doit respecter les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables. »	0
Mouvement de terrain, cavités souterraines	0	0	-	-	0
Risque de retrait et de gonflement des argiles	+	+		Le rapport de présentation rappelle ce risque. Cependant, aucun PPR n'est présent sur la commune ainsi aucune exigence réglementaire n'est traductible au sein du PLU.	+

Gestion de l'eau

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Incidences positives	Mesures compensatoires et actions du PLU	
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zones à urbaniser	+	+		-suivi des consommations d'eau sur le territoire communal pour les habitations : bilan annuel	0

				<ul style="list-style-type: none"> - suivi des raccordements nouveaux par an à la station d'épuration -localisation et nature des aménagements utilisant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales -nombre de contrôles de branchements et de mise aux normes -nombre et localisation des ouvrages de traitement des eaux pluviales mis en place 	
Extension des zones d'activités	+	+		<ul style="list-style-type: none"> -Nombre de conventions de rejets avec les entreprises -suivi des consommations d'eau sur le territoire communal pour les activités 	P+
Zone AUh à proximité du captage d'eau potable de Pénet	+++	+++		<ul style="list-style-type: none"> - Suivi de l'évolution et de l'utilisation du captage du Pénet. - Suivi de l'ouverture à l'urbanisation des zones Auh 	+++

Biodiversité

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Incidence positive	Mesures compensatoires et actions du PLU	Bilan après mesures compensatoires
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zones 1AUh	++	+		<ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige. - Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, représentant au moins 25 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération avant division. Les espaces non affectés à la voirie doivent être enherbés ou plantés. - Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué. - L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet - Respect des orientations d'aménagement et de programmation dans l'organisation urbaine et mutualisation des espaces dédiés au stationnement - Proposition d'une listes végétales spécifiques pour les plantations au sein des zones 1AU et en accord avec les espèces présentes sur la commune 	+
Zone AUh (son ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU)	++	+		<ul style="list-style-type: none"> - lors de leur ouverture à l'urbanisation, elles feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui déterminera les règles en matière d'espaces verts et de milieux naturels. 	+
Les zones humides	+	+		<ul style="list-style-type: none"> - les zones humides ont été recensées et correspondent à la zone inondable. 	0
Zone d'extension de la zone d'activité au Sud de la commune	+	+		<ul style="list-style-type: none"> - Article 12 : L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet -règlementation particulière de l'article 11 du PLU concernant l'aspect extérieur des 	+

				constructions et de l'article 13 concernant les aménagements extérieur et plantation	
Zone Natura 2000	+	+		-Zonage en zones naturelles de protection stricte N	0
ZNIEFF Vallée de la Voise et de l'Aunay	+	+	P+	-	P++
ZNIEFF Marais de la Voise	+	0		-	P+

La gestion des déchets

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Incidences positives	Mesures compensatoires et actions du PLU	Bilan après mesures compensatoires
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zone urbanisée et à urbaniser à vocation d'habitat, d'activités et d'équipements	++	+		-amélioration constante des dispositifs de collecte par la commune -encadrement du stockage des déchets dans chaque projet de construction	+
Anciens décharges	0	0		-	0

Les nuisances sonores

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Incidences positives	Mesures compensatoires et actions du PLU	Bilan après mesures compensatoires
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zone d'extension de la zone d'activités	+	++		- préservation des haies en limite de parcelles concernées par des projets urbains et rappel de cette préservation au sein des orientations d'aménagement et de programmation	+

Energie, qualité de l'air et effet de serre

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Incidences positives	Mesures compensatoires et actions du PLU	Bilan après mesures compensatoires
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zones urbanisées et à urbaniser	+	++		<p>Incitation à l'utilisation d'énergies renouvelables (article 4 et 11 du règlement du PLU)</p> <p>-prise en compte des conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants...) dans la conception et réalisation d'habitat ou équipement à travers l'application des orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>-obligation de réaliser des aires de stationnement pour les deux roues dans les zones d'habitat dense, d'activités et d'équipements</p>	+

Les Risques technologiques

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Incidences positives	Mesures compensatoires et actions du PLU	Bilan après mesures compensatoires
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Site Legendre-Delpierre	++	++		Site inscrit en zones d'activités industrielles. Une annexe au PLU présente les zones de danger à respecter par rapport à cette ICPE. Un PPRT est en cours de réalisation. Il sera intégré au PLU dès son approbation.	+
Site soumis à autorisation : les silos et dépôts d'engrais solides – coopérative agricole Agralys	++	++		Site inscrit en zones d'activités industrielles.	+
Canalisation de transport de gaz	0	0		Servitude d'utilité publique annexée au PLU.	0

Paysage urbain et patrimoine

Nom du projet ou Site	Incidences potentielles du	Incidence	Mesures compensatoires et actions du PLU	Bilan après
-----------------------	----------------------------	-----------	--	-------------

concerné	projet ou de l'évolution du milieu		positive		mesures compensatoires
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zones urbanisées	+	+		-zonage et réglementation préférentielles pour le maintien et/ou l'installation des commerces dans le centre bourg -Recensement et préservation du patrimoine bâti au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et prescriptions réglementaires en annexe du règlement du PLU	+
Zones à urbaniser	+	+		Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat : - la création d'espaces fédérateurs permettant de tisser du lien social (placette...) -mutualisation des espaces liés au stationnement, au courrier, au ramassage et stockage des déchets -connexion par déplacement doux aux différents secteurs de la commune Le zonage prévoit le renforcement des équipements sur le plateau Nord d'Auneau afin de répondre aux besoins des futurs habitants.	+
Chemins de randonnées	0	0	P+	-identification particulière des chemins de randonnées au sein du zonage (emplacement réservé ou tracé indicatif de voirie au PLU) -création de liaisons piétonnes et cyclables majeures entre le plateau Nord et le centre-ville d'Auneau -utilisation préférentielle de techniques et de matériaux favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement	P+
Préservation du patrimoine bâti et naturel communal	0	0	P+	Prescriptions définies à travers l'article 11 du PLU Prescriptions définies au sein du règlement	P+

VIII – ETUDE D'INCIDENCES NATURA 2000

1. Cadre réglementaire

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II) et leur décret d'application, la commune de Auneau a réalisé une évaluation des incidences Natura 2000.

L'analyse des incidences sur l'environnement du plan local d'urbanisme d'Auneau permet d'évaluer l'impact de ce projet de planification urbaine inscrite à la liste nationale (liste 1) suite au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 (art. R414-19 du code de l'environnement) sur le site **Natura 2000** suivant :

- **FR 24 00 552 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents »**

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi soumis au régime d'encadrement défini par :

- les articles 6 et 12 de la Directive « Habitats » n°92/43 précisé au droit de l'urbanisme et de l'environnement par :
 - ❖ l'article L. 414-4 du code l'environnement
 - ❖ l'article L. 121-10 et L. 122-4 du code de l'urbanisme

Le projet a été défini en étroite concertation avec la commune d'Auneau, les personnes publiques associées et le bureau d'étude Cittanova, permettant ainsi d'élaborer un projet d'urbanisme cohérent aux différentes échelles de territoire dans lequel il s'inscrit.

Conformément à l'article R414-23 du code de l'environnement, le présent document contient :

Une présentation simplifiée du plan du projet et du programme, accompagnée d'un plan de la localisation du projet vis-à-vis du site Natura 2000 susceptible d'être impacté.

Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet est susceptible ou non d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000, compte tenu de :

- Sa localisation
- Sa topographie
- Son hydrographie
- Le fonctionnement des écosystèmes (trame verte et bleue)

Une présentation du site Natura 2000 simplifiée mettant en avant les caractéristiques du site et la justification de sa classification en zone Natura 2000 ainsi que ses objectifs de conservation.

Les différentes analyses sont accompagnées d'une production cartographique afin d'illustrer et localiser les différentes échelles de projet.

2. Présentation simplifiée du projet

2.1. Les objectifs de développement fixés au sein du PLU de Auneau

Par une délibération en date du 25 novembre 2010, une révision générale a été lancée. L'objectif est de mettre à jour les documents de référence (exemple : les plans d'alignement) et 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.

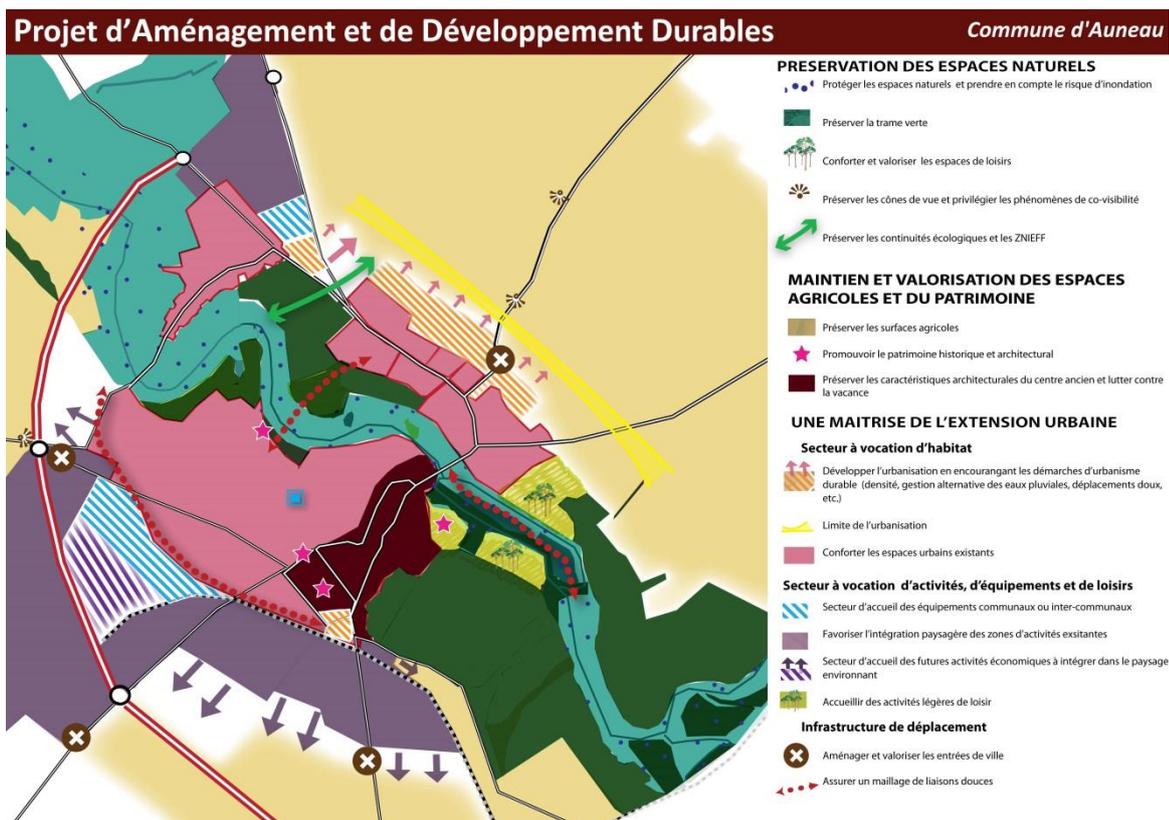
2.1.1. Objectifs généraux du PADD d'Auneau

Le PADD d'Auneau insiste sur la qualité de vie et du cadre paysager, les déplacements et l'environnement, la prise en compte des risques, la protection des vues s'insèrent de même en première ligne de la politique de développement de la commune.

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

Le PADD d'Auneau s'articule autour de 6 thèmes :

- ❑ Assurer l'accueil des populations nouvelles tout en maîtrisant l'extension de la ville d'Auneau
- ❑ Renforcer l'offre en équipements et en services
- ❑ Conforter la dynamique économique et commerciale
- ❑ Préserver et valoriser les espaces naturels et l'identité agricole Beauceronne
- ❑ Permettre une diversité des modes de déplacements
- ❑ Optimiser les ressources et prévenir les risques



2.1.2. Choix de l'hypothèse de développement choisie

Les parties IV à IX du rapport de présentation détaillent et justifient le cadre des objectifs démographiques et des besoins en logements à l'horizon 2023 (Partie 4 – titre 2), et l'hypothèse de développement choisie par la municipalité.

Population	1975	1982	1990	1999	2009
Population sans double compte	2791	3183	3098	3880	4094
Taux d'évolution annuel entre chaque période	-	+1,89%	-0,34 %	+2,53 %	+0,5%

La baisse de la croissance observée sur la commune d'Auneau entre les deux périodes intercensitaires de 1990-1999 et 1999-2009 s'explique en partie par la faiblesse du foncier disponible sur la commune depuis 1999 du fait de complications liées à la qualité de l'eau et aux problèmes liés à l'assainissement. Un foncier peu mobilisable a induit une limitation de la croissance communale malgré de nombreuses demandes.

La commune ayant régularisé ces problèmes d'adduction en eau potable et de capacité du réseau d'assainissement, elle est à même de répondre aux demandes et ainsi de faire face à la pression foncière exercée sur la commune. Il s'agit pour la commune de maîtriser son urbanisation afin de mettre en adéquation accueil de populations nouvelles et besoins en équipements et services. C'est pourquoi le taux d'évolution annuel de la population jusqu'en 2025 choisi est de l'ordre de 2%/an.

Au regard de la position d'Auneau au sein de la frange francilienne, elle subit une pression foncière importante. Par ailleurs, elle possède un niveau d'équipements qualitatifs et quantitatifs permettant de satisfaire les besoins de la plupart des communes du canton. Afin de conforter son rôle de chef-lieu de canton, Auneau souhaite répondre aux nombreuses demandes tout en maîtrisant la capacité de ses équipements et la qualité de l'environnement.

Trois scénarii ont cependant été étudiés avant le choix définitif de l'hypothèse de développement :

- **Poursuite de l'objectif du projet de territoire fixé en 2004, à savoir 1,84%/an**
- **Hypothèse médiane : développement selon un rythme de 2%/an**
- **Développement selon l'évolution constatée entre 1990 & 1999 : 2,5%/an**

Chacune des hypothèses a été traduite en besoins en logements et en foncier mais également en besoins induits en équipements et en terme d'impact sur l'environnement. Ainsi, le choix de l'hypothèse a été fait en fonction des impacts sur les équipements publics communaux mais également sur l'environnement. En effet, le dimensionnement de la station d'épuration et du réseau d'eau potable et d'eau pluviale, l'augmentation des déchets ont été autant de critères déterminants dans le choix de l'hypothèse choisie.

De même, le projet communal dans son ensemble s'inscrit dans une démarche de développement durable et répond aux nouveaux objectifs environnementaux instaurés par le Grenelle 2 concernant la limitation de la consommation de l'espace et la préservation des espaces naturels. Un des axes majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement durables d'Auneau est la promotion d'un développement urbain maîtrisé.

La totalité des zones de projet (d'habitat, d'économie ou d'équipements) se localisent en continuité directe du tissu urbain existant.

Ainsi, aucun projet ne paraît susceptible d'impacter l'environnement ou la zone Natura 2000. Au sein de cette évaluation des incidences, il s'agira de montrer l'absence de corrélation, les potentielles corrélations ou les corrélations immédiates entre les projets du PLU et la zone Natura 2000.

2.2. Les projets du PLU

L'élaboration du PLU d'Auneau s'est établie en constante collaboration entre la municipalité, les personnes publiques associées et le bureau d'études Cittanova afin de privilégier un projet alliant une gestion économe de l'espace et la protection des espaces agricoles et naturels.

La traduction de ces grands objectifs se concrétise de la façon suivante :

- **Une réduction importante des zones A Urbaniser inscrites initialement au PLU de 2004 a été opérée**
- **Une consommation de l'espace agricole beaucoup moins importante que celle inscrite au PLU de 2004**
- **La prise en compte de la problématique des trames vertes et bleues s'est traduite par la restauration d'une continuité écologique entre la vallée de l'Aunay et le plateau agricole Nord**
- **La présence d'une ZNIEFF de type II a impliqué le déclassement d'une zone constructible**
- **Toutes les extensions retenues se situent en continuité directe du tissu urbain existant**
- **Identification et préservation par un classement en zone naturelle des milieux humides recensés**

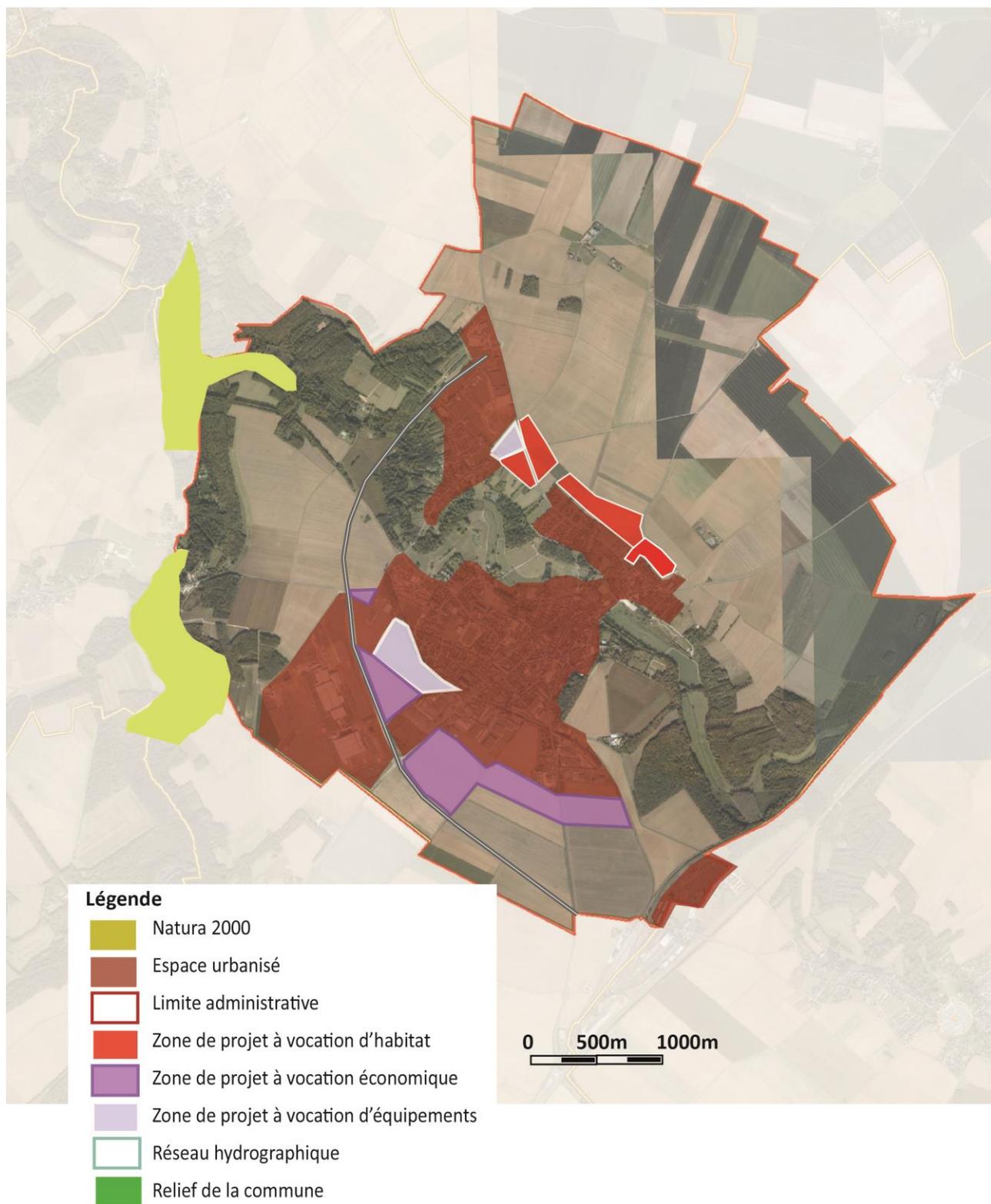
Cependant, le projet de planification urbaine de la commune concernent également des projets pouvant potentiellement impacter l'espace Natura 2000.

Les autres éléments de projet sont les suivants :

- **Des extensions spatiales à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements en continuité de la trame bâtie**

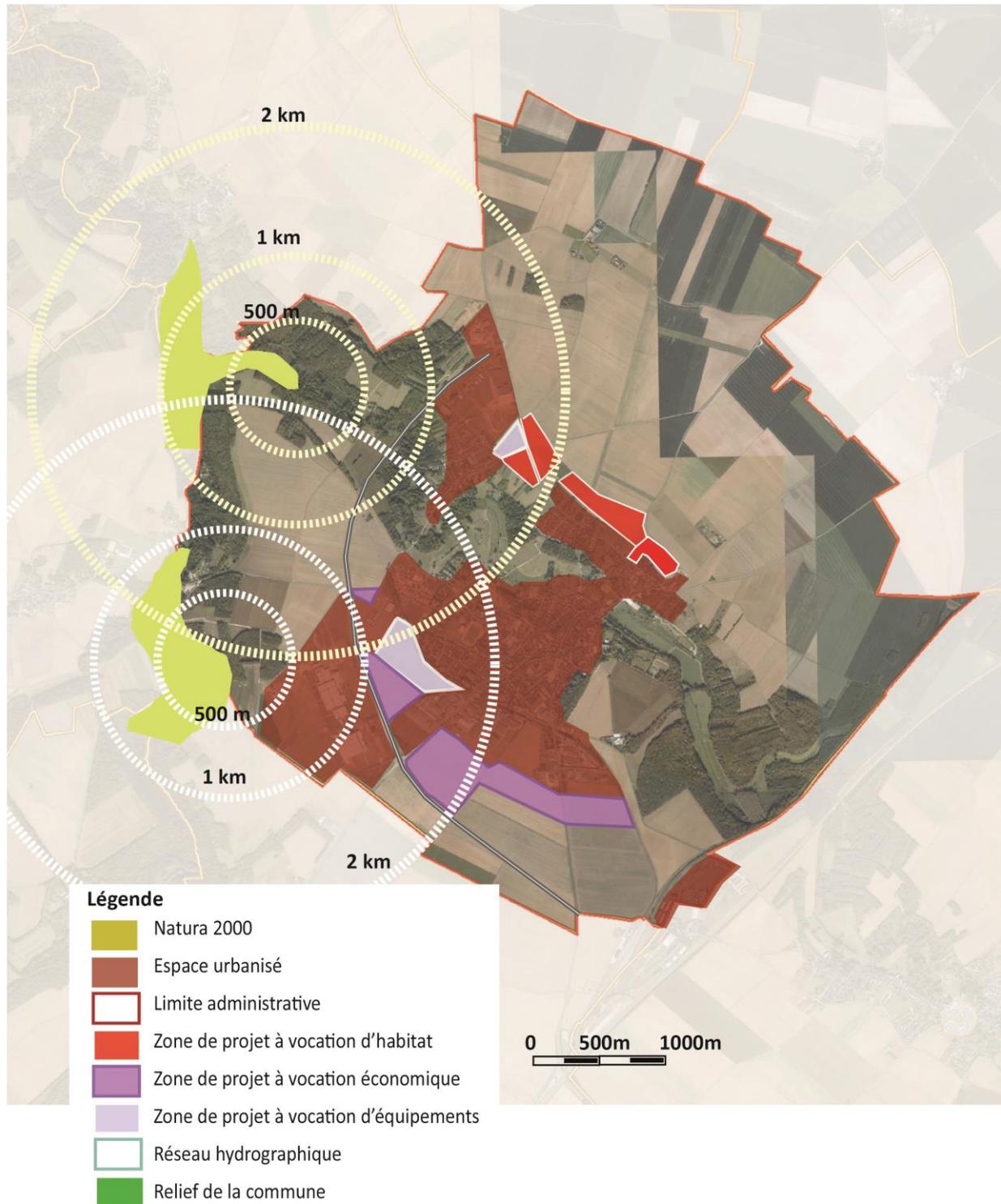
Chacun de ces projets est détaillé au sein de la partie suivante afin d'établir ou non la relation entre l'espace N2000 et les zones de projets.

2.3. Localisation des zones de projet



Localisation des différentes zones de projets au sein du PLU d'AUNEAU

Toutes les zones de projet dans le cadre du PLU sont hors zone Natura 2000 (et hors habitat d'intérêt communautaire) et hors du périmètre de proximité de 500m. Seule une zone UX, urbaine à vocation d'activités existante est comprise dans un rayon de moins de 500m (200m) du site Natura 2000. Il s'agit du site appartenant à la société Andros. Dans le cadre de leur installation une étude d'impact sur l'environnement et notamment sur le site Natura 2000 a été réalisée.



Distance entre les zones de projet du PLU (zones AU et 1AU) et les zones Natura 2000

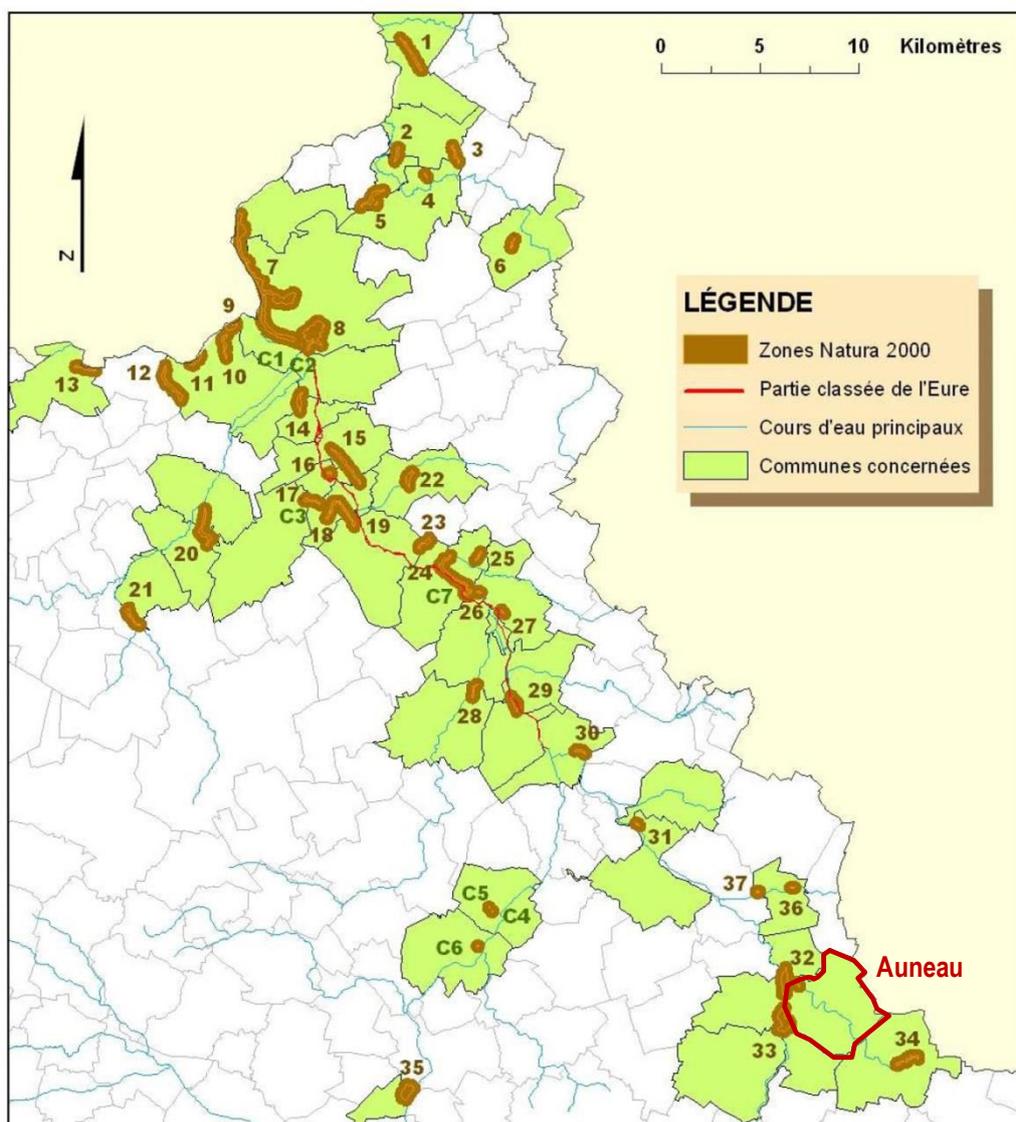
3 - Présentation du site Natura 2000 concerné dans le cadre du PLU

Les données relatives au site Natura 2000, FR 24 00 552 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » qui concerne cette évaluation des incidences sont issues du site INPN et des tomes I, II du DOCOB.

3.1. Présentation générale du site Natura 2000, FR 24 00 552 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents »

Situé dans la région Centre, le site Natura 2000 n° FR 2400552 de « La Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents », proposé au titre de la directive « Habitats » se localise à l'Est-Nord-Est du département d'Eure et Loir, à la limite des départements des Yvelines et de l'Eure.

Ce site de 683 ha est composé de 37 zones de 3 à 150 ha. Ces zones regroupent différents types d'habitats dont les plus remarquables sont des pelouses calcaires et des fonds de vallée humides. Il comprend également des zones boisées, une partie de la rivière Eure et 7 grottes à chauve-souris. Ces multiples zones sont essentiellement localisées le long des vallées de l'Eure et de ses affluents, et constituent une rupture verte au sein du paysage de plaine céréalière. Le périmètre concerne 45 communes dont la commune d'Auneau.



Site Natura 2000 Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents

Intérêt du site

L'intérêt du site réside principalement dans des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition avec de nombreuses orchidées, la Koelérie du valais, le Fumana vulgaire et des papillons particuliers (Zygènes et Lycènes).

Sur ces pentes en exposition chaude, des landes à Genévriers riches en espèces tels que le Cornouiller mâle, l'Alisier de Fontainebleau et le Chêne pubescent marquent l'évolution lente vers le prébois. Localement des formations à Buis persistent.

Sur les coteaux en exposition Nord, des boisements neutres à calcaires trouvent leur maturité sous forme de la chênaie-charmaie. Ils abritent une végétation printanière riche. Les espèces les plus caractéristiques appartiennent à des cortèges biogéographiques différents souvent en limite d'aire de répartition comme la Scille à deux feuilles, la Doronic à feuilles de Plantain et l'Asaret d'Europe.

Les prairies de fond de vallée et les mégaphorbiaies eutrophes, bien que devenues rares, abritent des formations remarquables à Pigamon jaune (protégée au niveau régional) et à Laïche distique.

Forêts alluviales de types variés au cortège floristique riche en Laïches (dont la Laïche paradoxale) et en Fougère des marais, protégée au niveau régional. Le site comporte un cortège riche en mousses dont Plagiomnium elatum.

Nombreuses mares (forestières, prairiales et "rurales") accueillant un cortège d'espèces végétales et animales faisant l'objet d'une protection réglementaire (nationale, régionale ou départementale). La rivière de l'Eure renferme des espèces de poissons visées à l'annexe II de la directive Habitats dont la Loche de rivière.

La vallée de l'Eure et ses affluents constituent un ensemble écologique et paysager remarquable faisant une transition entre la Beauce et la basse vallée de la Seine. L'essentiel du bassin se localise sur de l'argile à silex mais comporte de nombreuses enclaves de formations tertiaires : calcaire de Beauce, grès et sables stampiens.

Le site comporte des pelouses calcicoles originales riches en orchidées, en relation avec des affleurements calcaires à flanc de coteau, souvent associées à des chênaies-charmaies neutrophiles à neutrocalcicoles à flore diversifiée.

5.1.1. Composition générale du site :

Forêts caducifoliées	45 %
Pelouses sèches, Steppes	30 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	8 %
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	7 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	7 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	1 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	1 %

5.1.2. Habitats naturels présents

	% couverture
--	---------------------

Hêtraies de Asperulo-Fagetum	25 %
Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco Brometalia)(*sites d'orchidées remarquables)*	20 %
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)*	20 %
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	3 %
Landes sèches européennes	3 %
Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	3 %
Formations à <i>Juniperus communis</i> sur landes ou pelouses calcaires	2 %
Grottes non exploitées par le tourisme	1 %
Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles du <i>Alyso-Sedion albi</i> *	1 %
Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à <i>Ilex</i> et parfois à <i>Taxus</i> (<i>Quercion robori-petraeae</i> ou <i>Illici-Fagenion</i>)	1 %

5.1.3. Espèces végétales et animales présentes

Amphibiens et reptiles

Triton crêté (*Triturus cristatus*)

Mammifères

Grand Murin (*Myotis myotis*)

Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)

Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)

Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)

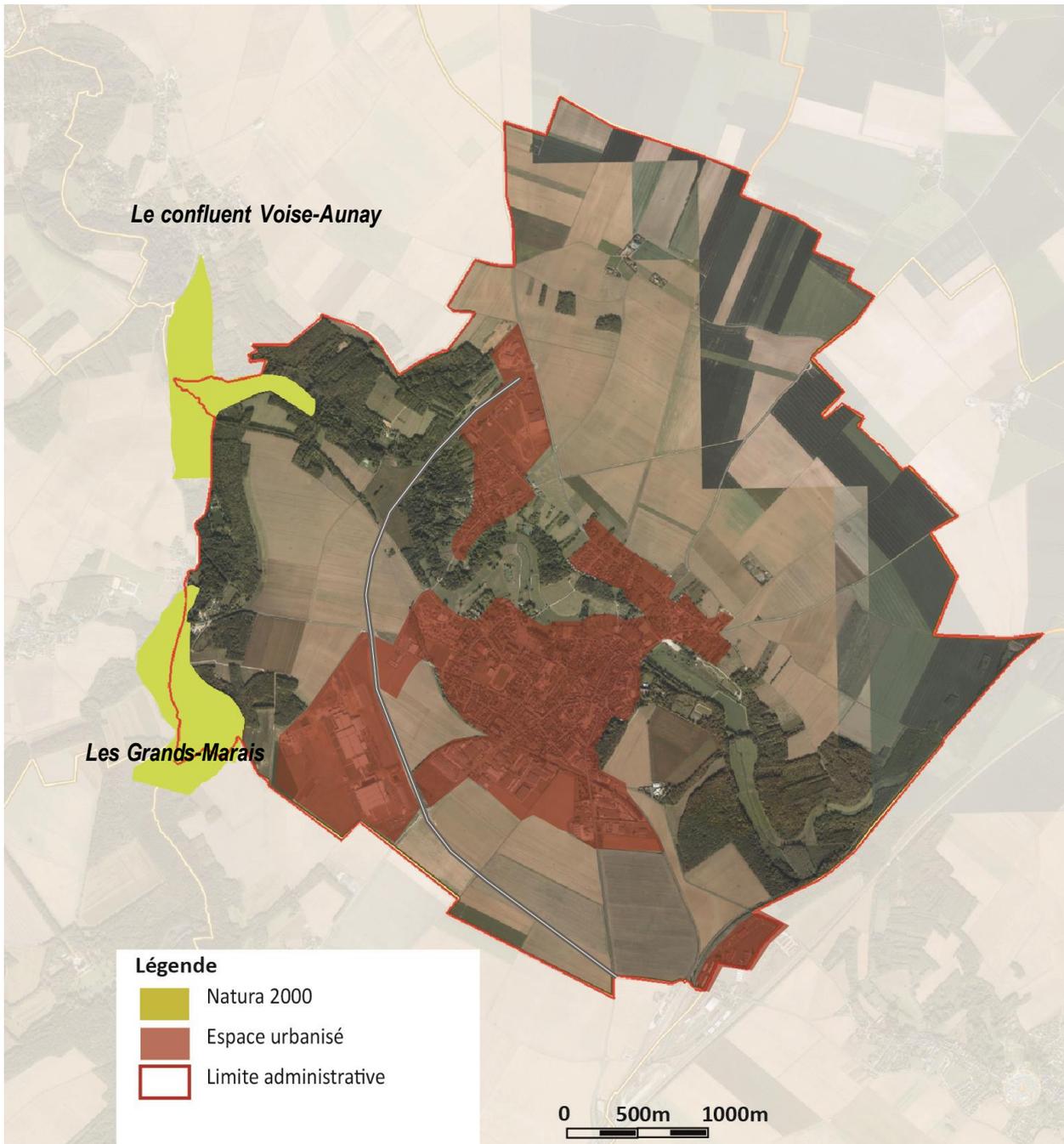
Poissons

Bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*)

Loche de rivière (*Cobitis taenia*)

3.2. Identification sur la commune d'Auneau des sites Natura 2000

Localisation du site Natura 2000 sur le territoire communal d'Auneau



3.3. Le Confluent Voise-Aunay

Communes concernées : Auneau, Oinville-sous-Auneau

Protection et reconnaissance actuelle : ZNIEFF (type1)

Description du site

Marais neutro-alcalin alimenté par les nappes phréatiques du calcaire de Beauce et des Sastampiens, comprenant essentiellement des boisements marécageux (Aulnaies-frênaies, Saulaies, Boulaies).

Habitats naturels de la Directive Habitats, Faune, Flore

Aulnaie-Frênaie et mégaphorbiaies

Espèce protégée : Thélyptère des marais

Espèces remarquables : Jacinthe des bois, Marisque, Cirse maraîcher

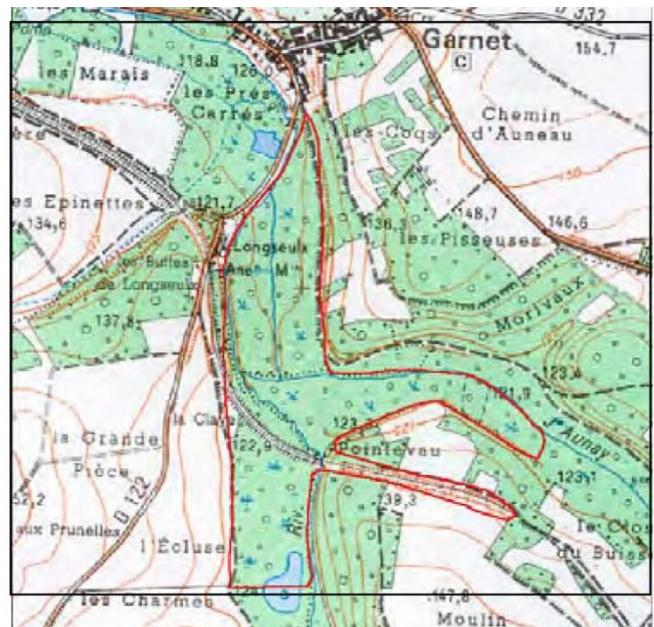
Objectifs de conservation

Favoriser des éclaircies dans les zones boisées trop ombragées
Exploiter de manière raisonnée le milieu boisé

État de conservation

La gestion actuelle « du laisser-faire la nature » est favorable à la conservation des habitats d'intérêt communautaire.

Intérêt : +++



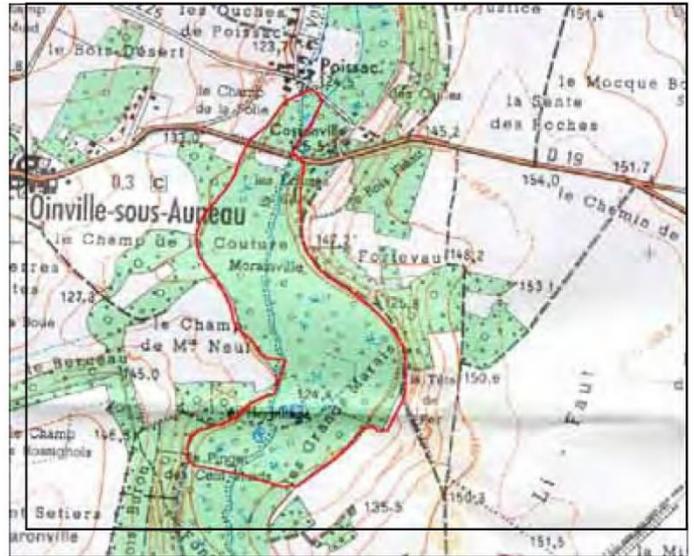
3.4. Les Grands Marais

Communes concernées : Auneau, Oinville-sous-Auneau, Roinville, Béville-le-Comte

Protection et reconnaissance actuelle : ZNIEFF (type1) / Le conservatoire du Patrimoine Naturel de la Région Centre est propriétaire et gestionnaire de 11 hectares

Description du site

Marais neutro-alcalin alimenté par les nappes phréatiques du calcaire de Beauce et des Sables Stampiens. Ensemble écologique complexe comprenant : des boisements marécageux (Aulnaies-frênaies, Saulaies), des prairies hygrophiles à Joncs, des dépôts tourbeux avec anciennes fosses de tourbage.



Habitats naturels de la Directive Habitats, Faune, Flore : Aulnaie-Frênaie et mégaphorbiaies

Espèce protégée : Marisque, Oenanthe à feuilles de Peucedan, Fougère des marais, Jacinthe des bois

Espèces remarquables : Orchis négligé, Zannichellie des marais, Potamogaton de Berchtold, Souchet brun, Laïche paradoxale, Laïche raide, Laïche bleuâtre.

Objectifs de conservation :

- Favoriser des éclaircies dans les zones boisées trop ombragées
- Préserver les mégaphorbiaies
- Exploiter de manière raisonnée le milieu boisé
- Préserver cet habitat au cours de travaux forestiers ou d'entretien des fossés

État de conservation

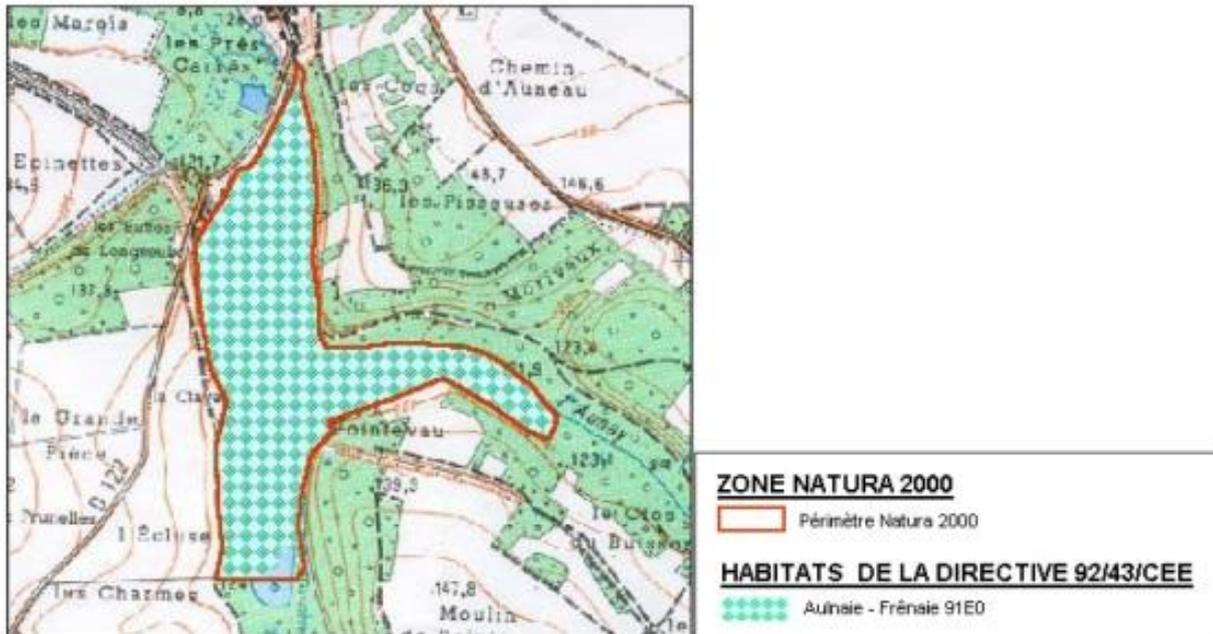
La gestion « du laisser-faire la nature », adoptée par le Conservatoire d'espaces naturels du Centre, semble convenir pour préserver la qualité écologique du milieu.

Intérêt : ++++



3.5. Enjeux et objectifs de gestion

Extrait du DOCOB, Tome II, objectifs de gestion de la zone Confluent Voise-Aunay

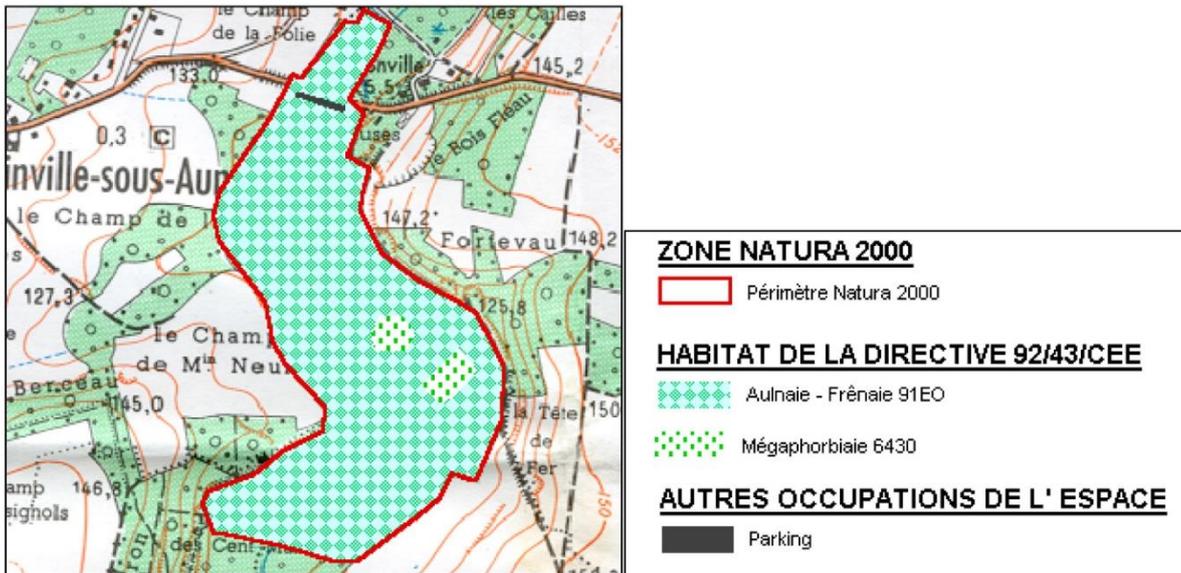


Ordre de priorité des actions de gestion :

Actions	Réf. Objectifs	Priorités	Mesures
• Favoriser des éclaircies dans les zones boisées trop ombragées	XII	1	X
• Exploiter de manière raisonnée le milieu boisé (code de bonnes pratiques)	XVI	2	

Nature de l'habitat	Surface	Coûts
• Aulnaie-Frénaie 91E0	36.68 ha	
• Total estimé de l'opération	36.68 ha	
• Code de bonnes pratiques sur Aulnaie - Frénaie	36.68 ha	

Extrait du DOCOB, Tome II, objectifs de gestion de la zone des Grands Marais



Ordre de priorité des actions de gestion :

Actions	Réf. Objectifs	Priorités	Mesures
• Favoriser des éclaircies dans les zones boisées trop ombragées	XII	1	X
• Préserver les mégaphorbiaies	XIII	2	IX X
• Exploiter de manière raisonnée le milieu boisé	XVI	3	X
• Préserver cet habitat au cours de travaux forestiers ou d'entretien des fossés	XIII	4	III IX X

Nature de l'habitat	Surfaces	Coûts
• Aulnaie-Frênaie 91EO	39,84 ha	
• Mégaphorbiaie	1,36 ha	
• Total estimé de l'opération	41,2 ha	
• Coût total estimé pour l'opération (durée de 5 ans) Préserver la mégaphorbiaies (mesure XI) 2500€ x 4 ha (mesure X) 400€ x 4 ha		11 600 €

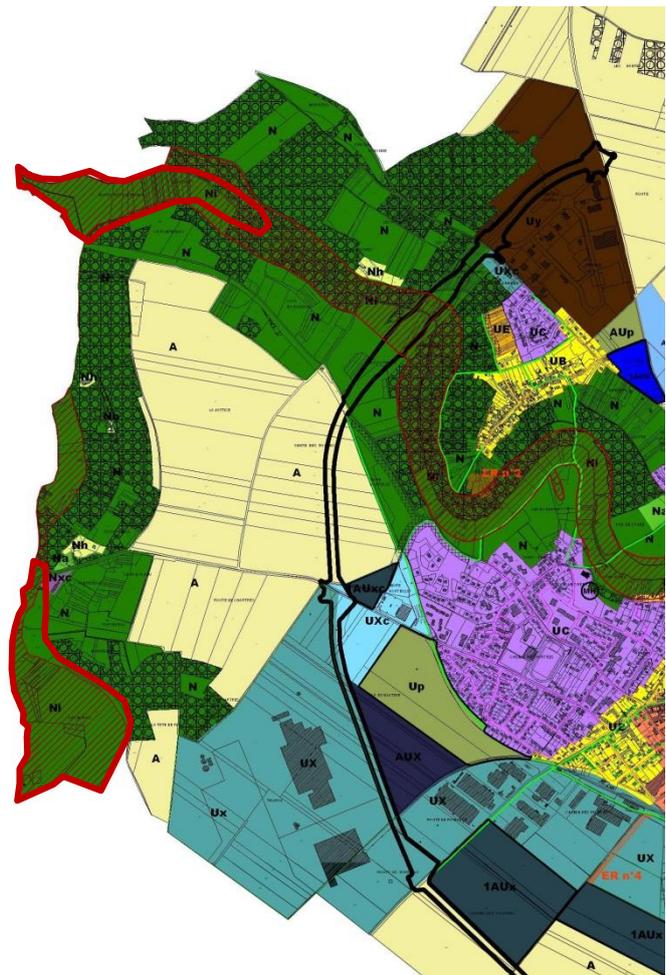
4. Analyse des incidences directes du projet de PLU sur le site Natura 2000

Sont ici analysées les incidences notables et prévisibles du projet de PLU sur le site Natura 2000 de la « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ». Cela concerne à la fois les incidences directes et indirectes, temporaires et permanentes, du projet de PLU sur les secteurs classés Natura 2000. Sont analysées les dispositions réglementaires concernant les entités du site Natura 2000 (incidences directes) mais aussi les conséquences des aménagements autorisés en dehors de la zone Natura 2000 sur le fonctionnement écologique ou les objectifs de conservation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire des différentes entités du site Natura 2000 situées au sein ou en dehors du territoire communal (incidences indirectes).

4.1. Incidences directes du projet de PLU sur le site Natura 2000

Les entités du territoire communal incluses dans le site Natura 2000 constituent des écosystèmes particulièrement riches et sensibles, tant du point de vue de la diversité des habitats qui s'y trouvent que par l'intérêt paysager que représentent ces secteurs pour la commune.

Le projet de PLU s'inscrit dans un objectif de préservation de ces secteurs sensibles au travers d'un classement des différentes entités du site Natura 2000 en zone naturelle (N).



Par ailleurs, afin d'assurer une protection forte des milieux naturels et des habitats d'intérêt communautaire, les deux secteurs du territoire communal inclus dans le site Natura 2000 font l'objet d'un classement en zone naturelle Ni (zone de protection) dans le projet de PLU. Au-delà de l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'effectuer des extensions de constructions existantes, les dispositions réglementaires spécifiques à cette zone prévoient :

Dans le secteur Ni, sont interdits :

- les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- les reconstructions après sinistre causé par l'inondation,
- tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès.
- les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

Ainsi, les dispositions réglementaires du projet de PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets directs dommageables sur la préservation des habitats d'intérêt communautaire identifiés au DOCOB du site Natura 2000 de la vallée de l'Eure et ses affluents.

Par ailleurs, les dispositions réglementaires du projet de PLU s'inscrivent dans les objectifs identifiés dans le DOCOB de conservation des habitats d'intérêt communautaire et dans les objectifs de conservation des différentes entités du territoire communal appartenant au site Natura 2000 de la vallée de l'Eure et de ses affluents.

5. Incidences indirectes du projet de PLU sur le site Natura 2000

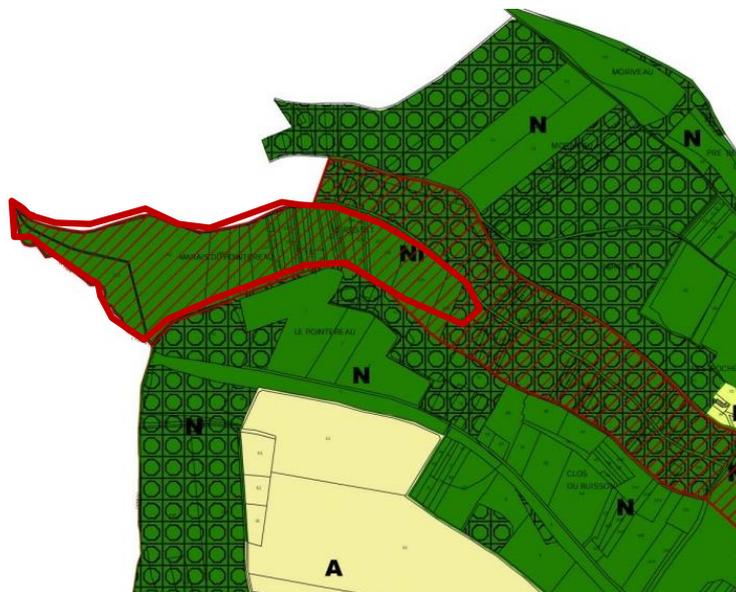
6.3. Les abords des entités Natura 2000 du territoire communal

Les dispositions réglementaires portant sur les espaces situés aux abords directs des deux entités du site Natura 2000, sont susceptibles d'avoir des incidences indirectes potentiellement dommageables sur la préservation des habitats d'intérêt communautaire en impactant le fonctionnement écologique du territoire à l'échelle localisée. Cette partie de la notice d'incidences Natura 2000 s'attache à évaluer ces incidences indirectes et à préciser leur portée.

5.1.1. Site du Confluent Voise-Aunay

Les abords directs de la partie de l'entité du Confluent Voise-Aunay du site Natura 2000 de la Vallée de l'Eure et ses affluents situés sur le territoire communal sont classés en zone naturelle soumis au risque d'inondation (Ni) par les dispositions réglementaires du projet de PLU d'Auneau.

Extrait du zonage du PLU d'Auneau



Le classement en zone naturelle des fonds vallée aux abords de l'entité du site Natura 2000 poursuit l'objectif d'une préservation de l'ensemble des prairies humides.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit des dispositions réglementaires destinées à prendre en compte le caractère inondable de la zone et à préserver le libre écoulement des eaux en cas de crue. Elles concernent la zone Ni identifiée au plan de zonage du PLU. La préservation du fonctionnement hydraulique de l'ensemble des fonds de vallée joue un rôle important dans la préservation des milieux naturels en place, et notamment des habitats d'intérêt communautaire présents au sein de l'entité du site Voise-Aunay.

Ainsi, les dispositions réglementaires du projet de PLU d'Auneau concernant les abords de l'entité du Confluent Voise-Aunay ne sont pas susceptibles d'avoir des effets indirects dommageables sur la préservation des habitats d'intérêt communautaire identifiés au DOCOB du site Natura 2000 de la vallée de l'Eure et ses affluents.

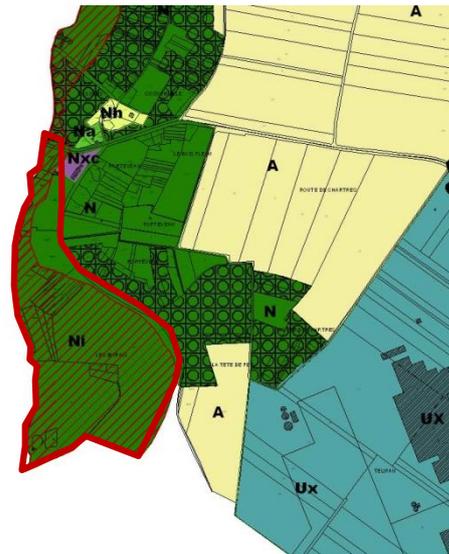
5.1.2. Site des Grands Marais

Le classement en zone naturelle des fonds vallée aux abords de l'entité du site Natura 2000 des Grands Marais poursuit l'objectif d'une préservation.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit des dispositions réglementaires destinées à prendre en compte le caractère inondable de la zone et à préserver le libre écoulement des eaux en cas de crue. Elles concernent la zone Ni identifiée au plan de zonage du PLU. Plus largement, l'ensemble de la vallée de la Voise est classée en zone Ni secteur de protection.

La zone Nh et Nxc autorise uniquement les extensions mesurées des bâtiments existants au sein du hameau (une emprise au sol de 20% de la superficie de l'unité foncière dans la limite de 100 m²). Le règlement prend en compte la gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant ainsi les ruissellements éventuels vers la zone Natura 2000.

Extrait du zonage du PLU d'Auneau

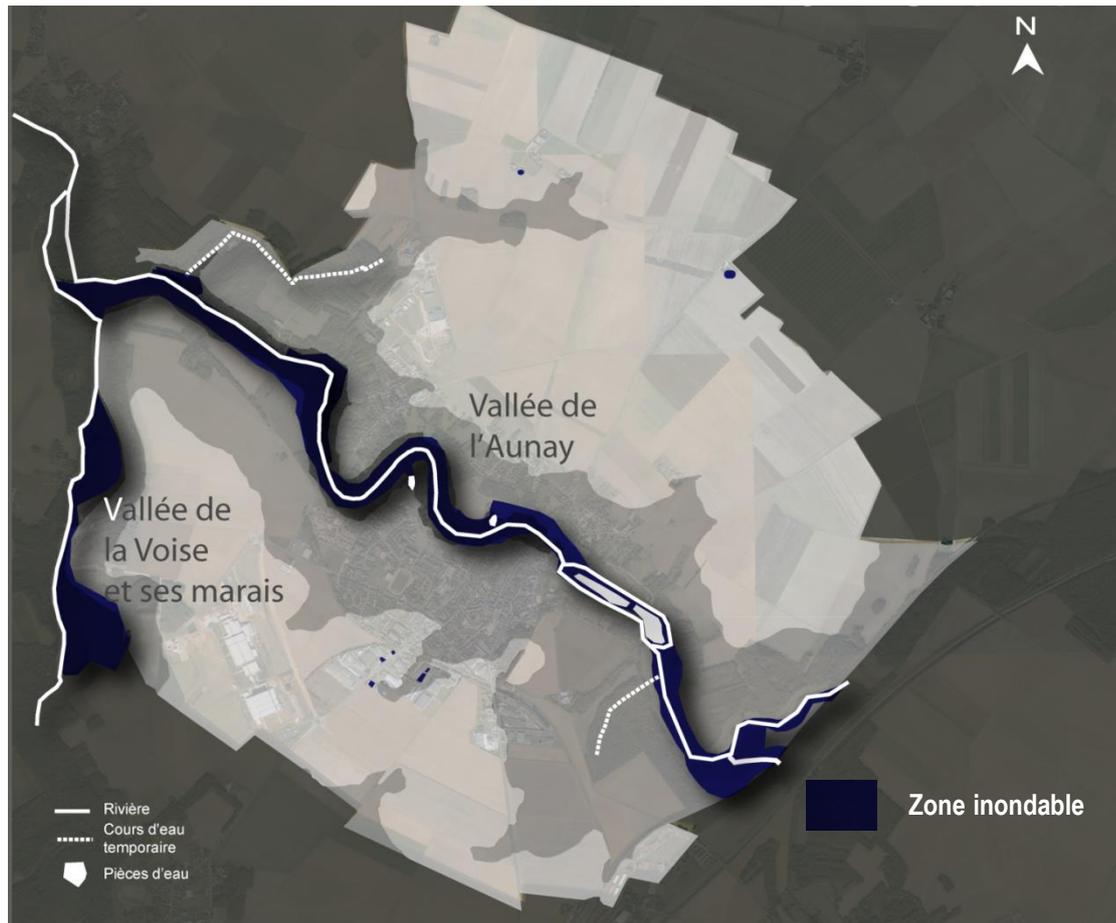


Ainsi, les dispositions réglementaires du projet de PLU d'Auneau concernant les abords de l'entité des Grands Marais ne sont pas susceptibles d'avoir des effets indirects dommageables sur la préservation des habitats d'intérêt communautaire identifiés au DOCOB du site Natura 2000 de la vallée de l'Eure et ses affluents.

6.4. Les impacts des zones urbaines sur les entités Natura 2000

Les dispositions réglementaires portant sur les zones du territoire communal classées en zones urbaines (U) sont susceptibles d'avoir des incidences indirectes potentiellement dommageables sur la préservation des habitats d'intérêt communautaire.

En effet, la commune d'Auneau possède un réseau hydrographique particulièrement développé. Les problématiques en lien avec la gestion de l'eau font partie des enjeux forts du territoire. La commune est notamment concernée par des risques d'inondation en lien avec les phénomènes naturels de crues des rivières, des phénomènes de remontées de nappe d'eau souterraine dans les vallées sèches. Ces phénomènes d'inondation peuvent avoir des conséquences néfastes sur les milieux naturels de par l'apport de polluants et de particules en suspension lors de ruissellements en surface, et notamment en zone urbaine, pour les secteurs situés en aval d'un bassin versant.



Réseau hydrographique d'Auneau

Les dispositions réglementaires du projet de PLU portant sur les zones urbaines, en augmentant l'imperméabilité des sols ou en aggravant le risque d'inondation, sont donc susceptibles d'affecter de manière indirecte les entités appartenant au site Natura 2000 de la vallée de l'Eure et ses vallons affluents. Les deux entités du site Natura 2000 se situent en aval du bassin versant de l'Aunay dans lequel s'inscrit la zone urbaine de la commune d'Auneau.

L'imperméabilisation des sols

Les dispositions réglementaires du projet de PLU en lien avec les zones urbaines concernent des zones déjà urbanisées. L'augmentation de l'imperméabilisation des sols par rapport à la situation existante se fera donc à la marge. D'autre part, les dispositions réglementaires du PLU prévoient d'accompagner la réalisation des projets en zone urbaine d'une obligation pour les porteurs de projet de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales vers le réseau public provenant des surfaces imperméabilisées et dans la mesure du possible de privilégier un traitement alternatif des eaux pluviales par des noues, des bassins, des fossés drainants... Ces dispositions s'inscrivent dans un objectif de maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle et de limitation des débits de rejet dans le milieu récepteur. Par ailleurs, les dispositions réglementaires du projet de PLU portent également sur l'obligation d'effectuer un prétraitement des eaux pluviales avant rejet dans l'objectif d'éviter la diffusion de polluants dans le milieu récepteur.

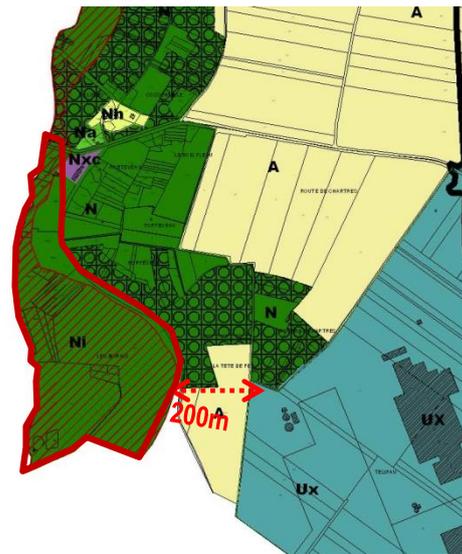
Cas particulier du secteur Ux situé au sud du bourg

Le site industriel de la société Andros se localise à près de 200m (distance entre les deux extrémités de la zone UX et du site Natura 2000).

L'étude d'impact nécessaire à l'installation du site a pris en compte les éventuels impacts entre la zone UX et la zone Natura 2000.

Cependant, le PLU, le règlement prend en compte l'objectif de maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle et de limitation des débits de rejet dans le milieu récepteur.

Extrait du zonage du PLU d'Auneau



Ainsi, les dispositions réglementaires du projet de PLU concernant l'imperméabilisation des sols limiteront les incidences sur le site Natura 2000.

Le projet de PLU devra toutefois porter une attention particulière à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et à la gestion de débits de rejet dans le milieu récepteur lors de la réalisation des projets urbains à vocation économique (zone UX situé au lieu-dit Té-Li Faut) au sein de la zone urbaine identifiée au plan de zonage.

Les risques d'inondation

Sur la commune d'Auneau, aucun plan de prévention des risques d'inondation n'existe à ce jour, seul un atlas des zones inondables sert de référence quant au risque inondation. La commune est soumise aux inondations de la rivière l'Aunay.

Les dispositions réglementaires du projet de PLU prennent en compte les risques d'inondation qui concernent la vallée de l'Aunay. Les zones inondables sont en effet repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

Les dispositions réglementaires spécifiques associées à ces zones inondables concernent notamment le maintien d'un libre écoulement de l'eau et portent sur des restrictions de la constructibilité des terrains de façon à ne pas aggraver le risque d'inondation du territoire communal.

Zone inondable - Commune d'Auneau



Ainsi, les dispositions réglementaires du projet de PLU concernant les risques d'inondation ne sont pas susceptibles d'avoir des effets indirects dommageables sur la préservation des habitats d'intérêt communautaire identifiés au DOCOB du site Natura 2000 de la vallée de l'Eure et ses affluents.

6.5. Relation des sites de projet avec l'espace Natura 2000

6.5.1. Topographie et hydrographie

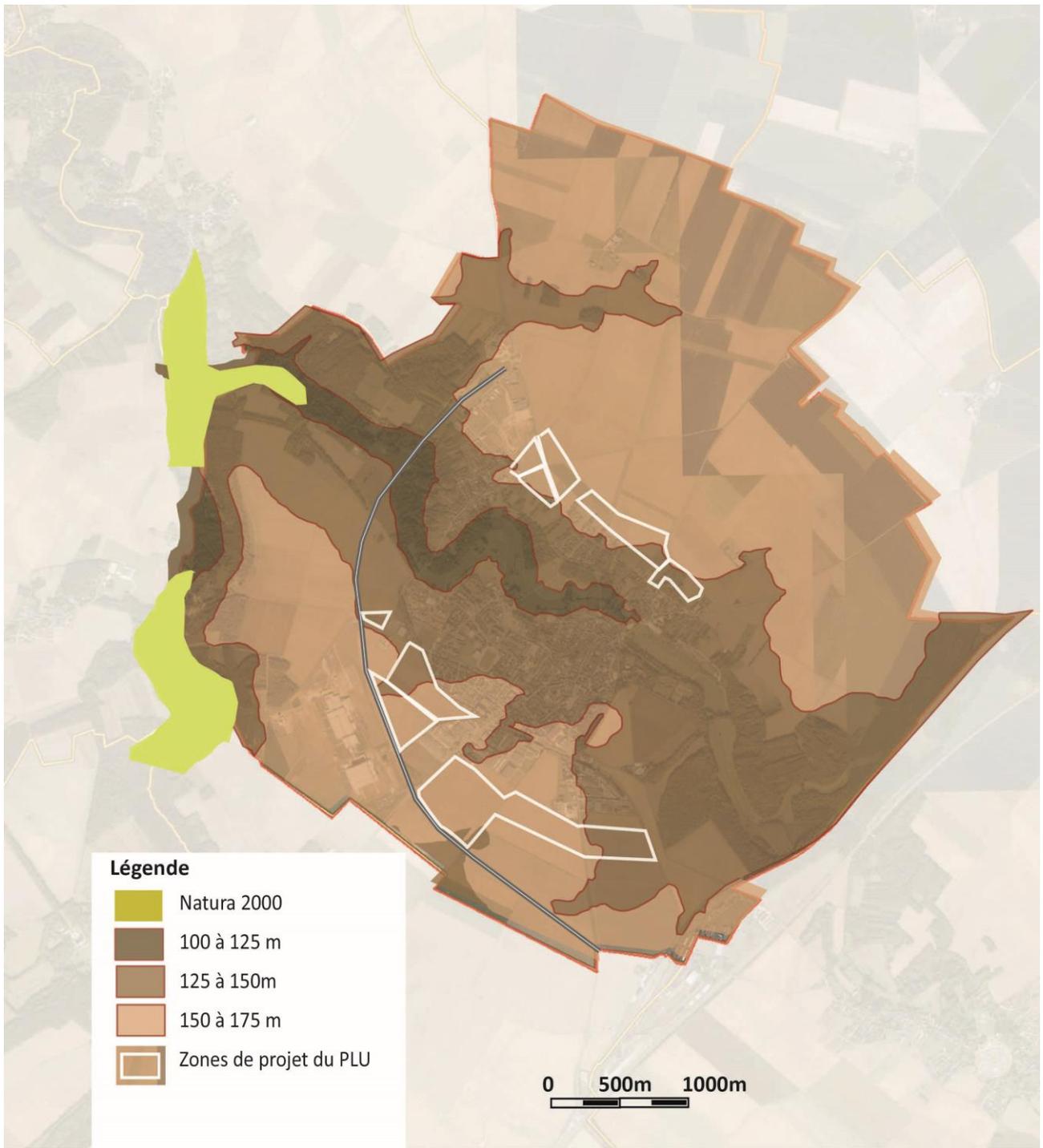
La ville d'Auneau se situe dans la partie nord-est de la Beauce, vaste zone agricole qui s'étend dans une zone comprise entre les villes de Chartres et Orléans, dont la majeure partie se situe dans le département de l'Eure-et-Loir. Ce vaste plateau atteint également les parties les plus proches des départements limitrophes (Loiret, Loir-et-Cher, Yvelines, et Essonne). La Beauce est une région spécialisée dans la production céréalière ; il s'agit d'un espace essentiellement agricole.

Le relief beauceron est faiblement marqué. En effet, ce territoire est peu vallonné, et constitue un ensemble très homogène. Le paysage, composé dans sa quasi-totalité d'espaces de culture, accentue l'aspect horizontal de cette région. Toutefois, la Beauce est traversée par quelques rivières et filets d'eau, dont les vallées marquent le relief général. L'altitude sur l'ensemble du territoire auquel appartient Auneau varie peu, d'environ 150 mètres, l'amplitude ne dépasse pas 40 mètres.

Auneau se distingue 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.

6.5.2. Les zones de projets et leur impact sur le site Natura 2000

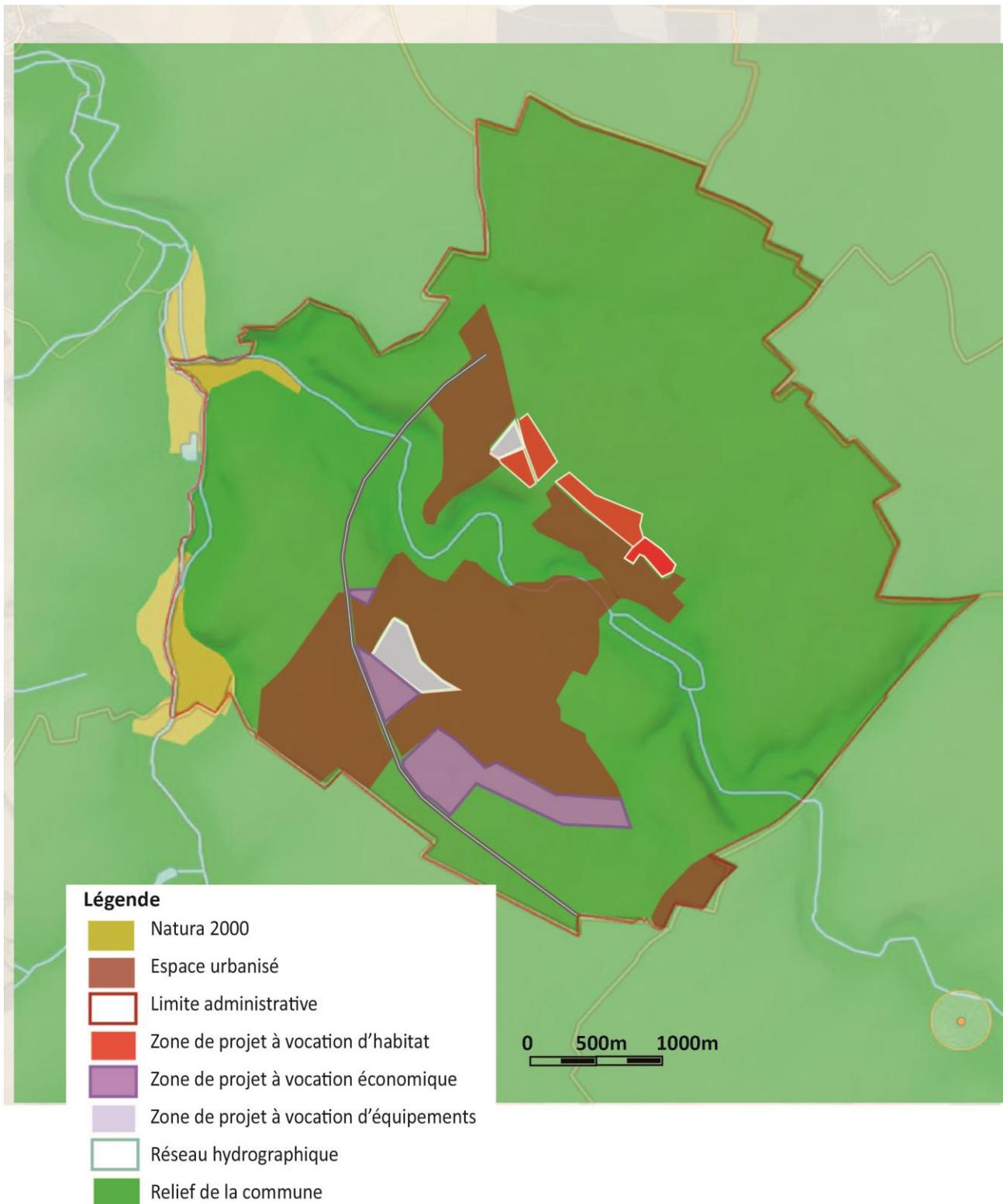
Sur la carte ci-dessous, on peut constater une relation très faible entre les zones de projet du plateau Nord d'Auneau avec la zone Natura 2000 en termes de ruissellement et de continuité des vallons. De même, la nature des projets et leur distance avec la vallée de l'Aunay et de la Voise ne permettent pas d'établir un lien direct en termes d'impacts ou d'incidences environnementales.



Corrélation ruissellement et topographie avec la zone Natura 2000

En ce qui concerne les zones de projet du plateau d'Auneau, la relation avec la zone Natura 2000 peut être établie en termes de ruissellement vers la vallée de l'Aunay.

La distance supérieure à 1km avec le périmètre Natura 2000 ne permet pas d'établir des incidences directes avec le milieu.

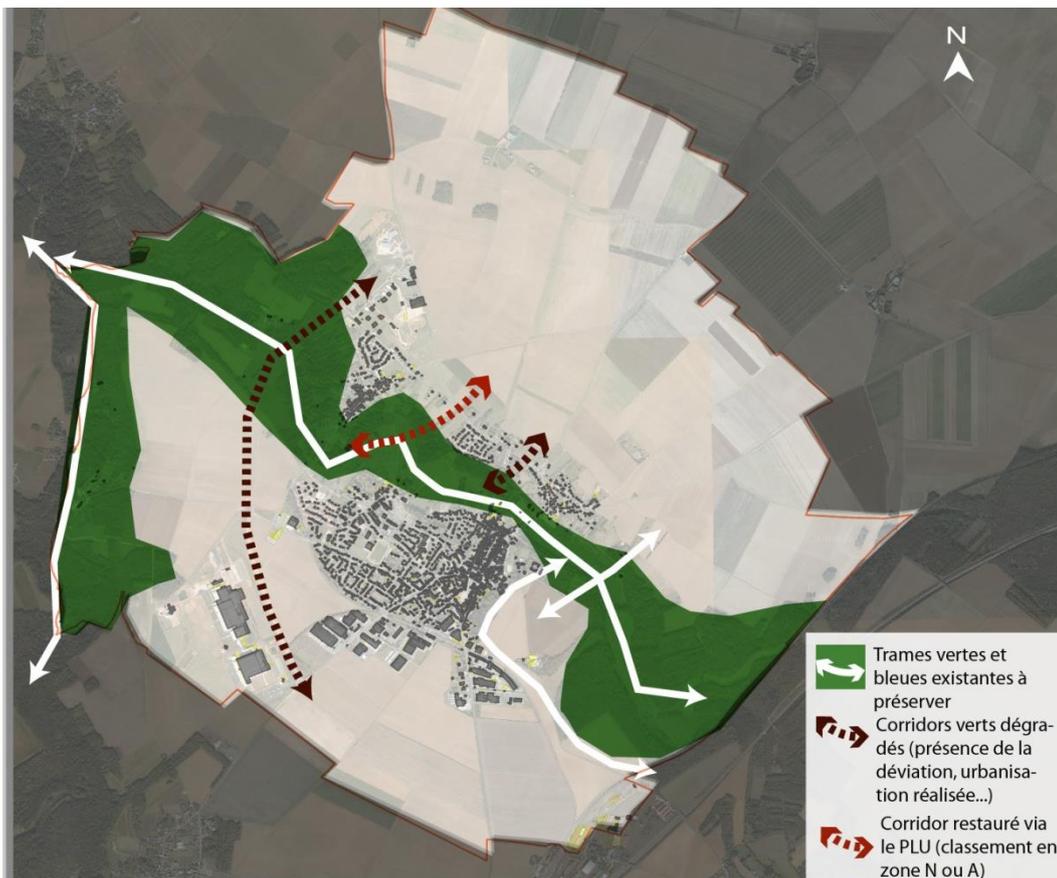


Carte du relief et impact des sites de projet du PLU sur la zone Natura 2000

6.5.3. Trame verte et Bleue

La trame verte et bleue sur la commune d'Auneau présente une grande qualité du fait d'une **interconnexion entre la trame verte et la trame bleue** qui traverse l'ensemble du territoire communal. Les trames vertes et bleues sont essentiellement concentrées au sein des vallées de la Voise et de l'Aunay.

Le diagnostic du PLU a permis d'identifier des corridors dégradés et de participer à leur restauration. Un corridor vert est naturellement présent entre la vallée de l'Aunay et le plateau Nord de la commune. De plus, la présence d'un site ZNIEFF de type II renforce la nécessité de préservation. Le classement en secteur N et A avec la mise en place d'une zone non aedificandi permettra de restaurer cette trame verte.



Restauration de la trame verte et bleue à travers le PLU

Relation de la trame verte et bleue avec l'espace Natura 2000

Ainsi, les zones de projet respectent les trames vertes et bleues existantes. Par ailleurs, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des principes de maintien ou de création des haies sont imposés.

6.6. SYNTHÈSE – ENJEUX

Les entités du territoire communal incluses dans le site Natura 2000 constituent des écosystèmes particulièrement riches et sensibles, tant du point de vue de la diversité des habitats qui s'y trouvent que par l'intérêt paysager que représentent ces secteurs pour la commune.

Le projet de PLU s'inscrit dans un objectif de préservation du site Natura 2000 de la Vallée de l'Eure et de ses affluents au travers d'un classement des différentes entités du territoire communal inclus dans le site Natura 2000 en zone naturelle (Ni, zone de protection). Par ailleurs, ce classement est destiné à renforcer la préservation des milieux naturels et à s'inscrire dans les objectifs identifiés dans le DOCOB de conservation des habitats d'intérêt communautaire et dans les objectifs de conservation des différentes entités du territoire communal appartenant au site Natura 2000 de la Vallée de l'Eure et de ses affluents. **Les dispositions réglementaires du projet de PLU ne sont donc pas susceptibles d'avoir des effets directs dommageables** sur la préservation des habitats d'intérêt communautaire identifiés au DOCOB du site Natura 2000 de la vallée de l'Eure et ses affluents.

Les dispositions réglementaires du projet de PLU poursuivent également l'objectif :

- D'une préservation des milieux naturels et des espaces paysagers remarquables du territoire communal au travers du classement en zone naturelle des fonds de vallées, et des boisements d'intérêt du territoire communal dans lesquelles se trouvent les deux entités du site Natura 2000 du territoire communal ;
- D'une limitation des effets de l'imperméabilisation des sols par une gestion maîtrisée des débits d'écoulement d'eaux pluviales à la parcelle afin de préserver la qualité des milieux naturels des espaces situés en aval des bassins versants ;
- D'une prise en compte des risques d'inondation par l'introduction d'un zonage spécifique aux terrains inondables afin de permettre le maintien d'un libre écoulement de l'eau et l'introduction de restrictions en ce qui concerne la constructibilité des terrains ;
- D'une préservation de la trame verte et bleue du territoire, des corridors écologiques et des cœurs de nature, à même de préserver le bon fonctionnement écologique du territoire dans lequel s'inscrit le site Natura 2000 de la vallée de l'Eure et ses affluents ;
- D'une volonté de restreindre les zones de développement urbain à des espaces agricoles situées sur le plateau sur des secteurs aux conditions édaphiques et climatiques très éloignées des différentes entités du site Natura 2000.

Les dispositions réglementaires du projet de PLU ne sont donc pas susceptibles d'avoir des effets indirects dommageables sur la préservation des habitats d'intérêt communautaire identifiés au DOCOB du site Natura 2000 de la vallée de l'Eure et ses affluents.

6. Conclusion

Le résumé au sein du tableau suivant des différents types de projets autorisés dans le cadre du PLU d'Auneau permet d'évaluer les projets ayant une incidence sur l'espace N2000 ou sur les habitats communautaires recensés (hors et au sein de la zone Natura 2000).

Le code couleur utilisé au sein du tableau est la suivante :

Incidences sur Natura 2000	
Potentielles Incidences sur Natura 2000	
Absence d'incidence sur Natura 2000	
Concerné par le projet	X
Incidences potentielles positives sur l'environnement (amélioration, ou préservation)	

L'ensemble des projets qui concernent le projet de planification urbaine de la commune à travers son PLU sont recensés au sein de ce tableau.

Projet autorisé par le PLU	Entité concernée	Hors site Natura 2000				En site Natura 2000	
		Dans un rayon supérieur à 1 kilomètre d'un site Natura 2000	Dans un rayon d'un kilomètre à proximité d'un site Natura 2000	A proximité directe d'une zone Natura 2000 (moins de 500m)	A proximité directe d'une zone Natura 2000 (moins de 500m) et d'un habitat d'intérêt communautaire	Hors habitats d'espèces d'intérêt communautaire	Au sein d'un ou des habitats d'intérêt communautaire
Extension spatiale à vocation d'habitat en continuité de la trame bâtie	Plateau Nord	X					
Extension spatiale à vocation d'activité en continuité de la trame bâtie	Sud du bourg	X					
Extension spatiale à vocation d'équipements en continuité de la trame bâtie, plateau Nord	La Volière	X					
Extension spatiale à vocation d'équipements en continuité de la trame bâtie, sud du bourg	La Guillotine	X					
Densification interne de la trame bâtie à vocation d'habitat	Projet de restructuration de la friche industrielle	X					
Densification interne de la trame bâtie à vocation économique	Site Andros (sud du bourg)			X	X		
Restitution d'espace à vocation d'activités à	Sud du bourg	X					

l'espace agricole							
Installations classées (SEVESO)		X					

L'absence d'impact avéré recensé au sein du projet de planification urbaine envers l'espace Natura 2000 ou d'habitat communautaire au sein du périmètre Natura 2000 -notamment au vue de sa distance avec la plupart des sites de projets évoqués-, ne permet pas d'établir une liste de mesures compensatoires ou de mesures de réduction des effets.

Aucun projet ne s'inscrit dans le périmètre Natura 2000 ni un habitat d'intérêt communautaire.

Cela ne doit pas écarter les enjeux environnementaux qui concernent l'ensemble du projet de PLU en dehors de la zone Natura 2000. Le projet engendre effectivement des impacts sur l'environnement. Ils ont été évalués et limités dans le cadre de l'élaboration du PLU tant en terme de consommation de l'espace que par la prise en compte des zones N ou éléments de paysage.

En parallèle de ce projet, l'élaboration de l'évaluation environnementale a permis de veiller à la prise en compte des critères environnementaux et à leur suivi.

De manière générale, la volonté des différents partenaires du projet d'inscrire un projet de planification urbaine en y intégrant l'ensemble des mesures visant à atténuer l'impact de ces effets sur l'environnement, a été l'une des composantes récurrentes dans le cadre de l'élaboration du PLU d'Auneau.

IX – Indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du plan

Conformément aux dispositions de l'art R.123-12-1 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. Dans cette perspective les indicateurs présentés pages suivantes ont été retenus.

Orientations	Objectifs	Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Axe 1 - Assurer l'accueil des populations nouvelles tout en maîtrisant l'extension de la ville d'Auneau				
Privilégier le renouvellement de la ville sur elle-même	Utiliser prioritairement les espaces résiduels non bâtis du centre-ville Poursuivre la mise en place des outils pour baisser la vacance du centre ancien	Suivi des permis de construire sur des parcelles non bâties du centre-ville Suivi des statistiques sur la vacance	Commune (INSEE, flocom)	Bilan annuel
Maîtriser la croissance de la ville à 2%/an d'évolution		Suivi des permis de construire sur les secteurs 1AUh du PLU	Commune	Bilan annuel
Favoriser un développement durable pour les futures constructions	Permettre dans le cadre du règlement la réalisation de bâtiments qui respectent des critères environnementaux	Evaluation de la part des projets de construction ou de rénovation intégrant des principes de développement durable Part des énergies renouvelables dans la consommation totale des énergies du territoire communal	Commune	Bilan annuel
Axe 2 - Renforcer l'offre en équipements et en services				
Orientations	Objectifs	Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Prévoir à l'horizon 2025 un niveau d'équipement suffisant par rapport aux objectifs d'urbanisation et d'accueil de nouvelles populations	Création d'une nouvelle salle de restauration Extension du collège dans la continuité de l'existant Prévoir une réserve foncière pour équipement public dans le secteur nord de la commune	Nombre de permis de construire par an à vocation d'équipements	Commune	Bilan annuel

Axe 3 : Conforter la dynamique économique et commerciale				
Orientations	Objectifs	Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Développer, préserver l'offre commerciale du centre bourg tout en évitant le changement d'affectation des commerces	Préservation des commerces du centre	Mise en vente des locaux commerciaux recensés et reprise par des nouveaux commerces	Commune	Bilan annuel
Axe 4 : Préserver et valoriser les espaces naturels et l'identité agricole Beauceronne				
Orientations	Objectifs	Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Préserver la qualité architecturale et paysagère du centre ancien Identifier, mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti remarquable	Préserver le patrimoine architectural du centre-ville, notamment les maisons bourgeoises présentes rue Labiche, rue de Chartres et les maisons 1900 rue de l'Épargne	Suivi des demandes de modification des éléments patrimoniaux recensés au plan de zonage	Commune	Bilan annuel
Prendre en compte la situation des activités agricoles installées dans la vallée Permettre une diversification de l'activité agricole	Protéger le capital agricole de la commune Permettre le changement d'affectation des bâtiments à forte valeur architecturale en favorisant l'implantation d'activité artisanale	Suivi des évolutions du nombre d'exploitant agricole et des demandes de changement de destination des bâtiments agricoles recensés au plan de zonage	Commune	Bilan annuel
AXE 5 : Permettre une diversité des modes de déplacements				
Orientations	Objectifs	Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Inciter à la pratique de modes de déplacement doux	« Intégrer » les nouvelles entités urbaines en les raccordant systématiquement par des chemins piétons aux entités environnantes à travers les OAP	Suivi en mètre linéaire des cheminements doux créés	Commune	Bilan annuel
Renforcer l'accessibilité pour tous dans le centre et vers les équipements	Favoriser l'accessibilité aux équipements communaux à travers l'élaboration d'un plan d'accessibilité et les aménagements qui s'imposeront	Nombre d'équipements communaux accessibles	Commune	Bilan annuel
Mettre en place une signalétique de référence pour le développement des activités touristiques		Suivi en mètre linéaire des cheminements doux	Commune et département	Bilan annuel

		balisés		
Faciliter le déplacement entre le centre-ville et la gare	Relier le centre-ville à la gare par la mise en place de cheminements doux	Acquisition de l'emplacement réservé mis à cet effet et réalisation des travaux	Commune et communauté de communes	Bilan annuel

AXE 6 : Optimiser les ressources et prévenir les risques				
Orientations	Objectifs	Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Préserver l'eau sur le territoire		Suivi de la qualité de l'eau distribuée Surface des terrains imperméabilisés	Rapport annuel d'exploitation Commune	Bilan annuel
Promouvoir une gestion durable des déchets sur le territoire	Accompagner la politique de valorisation et de prévention des déchets mise en place par le SICTOM Permettre la réhabilitation des décharges existantes	Suivi de la collecte des déchets (quantité, tri sélectif...)	SICTOM et commune	Bilan annuel
Promouvoir une desserte par les TIC sur la commune	Prévoir sur les nouvelles opérations la desserte en communication numérique	Nombre de logements desservis par la fibre optique	Commune	Bilan annuel

ANNEXES

Descriptif des éléments du paysage répertoriés au document
graphique

ANNEXE 2

AVIS DE LA MRAE SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE DU PROJET CONCERNÉ



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Avis de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire
sur le projet de plate-forme logistique
de la Société PANHARD DEVELOPPEMENT (PANHARD)
à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (28)
Autorisation environnementale**

n°2021-3123

I. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visioconférence le 8 février 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plate-forme logistique de la Société PANHARD DEVELOPPEMENT (PANHARD) à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (28).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Isabelle La JEUNESSE, François LEFORT.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Conformément au 3° de l'article R. 122-6 et du I de l'article 122-7 du code de l'environnement, la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer spécifiquement sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra dans le corps de l'avis.

À noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique et jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

En outre, une transmission de la réponse à la Dreal serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projet.

II. Contexte et présentation du projet

La société PANHARD prévoit d'exploiter une plate-forme logistique pour l'entreposage de produits combustibles (bois, papier, carton, plastique), liquides inflammables et aérosols, au sein d'une zone d'activité industrielle à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, dans le département d'Eure et Loir.

L'entrepôt sera constitué de neuf cellules, louées à des logisticiens ou industriels. La capacité de stockage est d'environ 800 000 palettes, pour un volume d'un peu plus d'un million de mètres cubes (1 057 957 m³).

Le site ne sera pas classé au titre de la directive dite « Seveso » pour le stockage de produits dangereux (étude de danger, pages 16 et suivantes).

La superficie totale du terrain représente environ 15 ha. Les surfaces bâties s'élèvent à environ 80 800 m², dont environ 77 000 m² pour l'entreposage. Les parties couvertes ou imperméabilisées du site représentent environ 127 000 m².

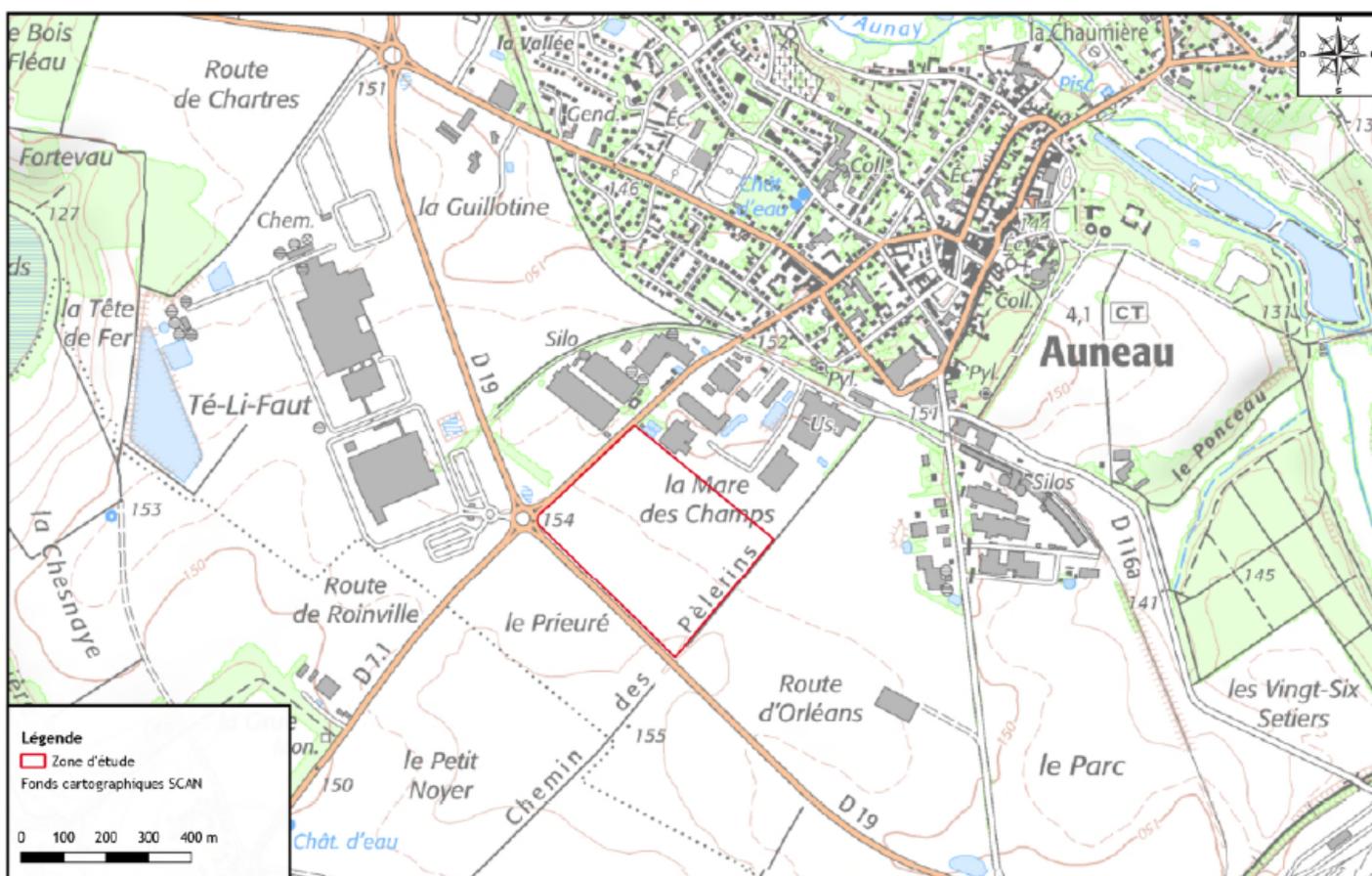


Illustration : localisation du projet (Source : note de présentation non technique, page 5)

Le site est délimité au nord, au sud et à l'est par des terres agricoles et à l'ouest par des entrepôts logistiques de la société Legendre-Delpierre. Des sociétés (Paccor et Telifrais) sont situées dans un périmètre élargi. La première habitation est à 250 m du projet, le premier établissement recevant du public, un Ephad, à 530 m.

III. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être affectés par le projet et leur importance au regard de celui-ci. Il en permet une hiérarchisation. Les enjeux les plus forts sont développés dans l'avis.

Du fait de la nature du projet, les principaux enjeux pour l'environnement et la santé humaine concernent :

- le trafic routier et les nuisances associées ;
- l'intégration paysagère ;
- la pollution des eaux.

IV. Qualité de l'étude d'impact

Les études présentées dans le dossier comportent les éléments prévus par le code de l'environnement et couvrent les thèmes requis. Les enjeux environnementaux sont correctement identifiés.

IV 1. Description du projet

Le dossier précise la répartition des installations : un bâtiment rectangulaire qui constitue la zone entrepôt, des blocs de bureaux et d'installations techniques.

IV 2. État initial

L'étude d'impact expose l'état initial et les méthodes d'évaluation utilisées. Elle comprend les rubriques nécessaires à une bonne présentation de l'environnement géographique, naturel et anthropique. Le périmètre d'étude du dossier le niveau d'information sont cohérents au regard des enjeux identifiés.

Le trafic routier

Les principaux axes routiers desservant indirectement ou directement la zone d'activités sont deux autoroutes, deux nationales et trois départementales, dont deux la desservent directement ; ils sont très fréquentés :

- A11 à 7 km : 60 000 véhicules par jour ;
- A10 à environ 10 km : 55 000 véhicules par jour ;
- RN191 à 6,5 km : 17 600 véhicules par jour ;
- RN10 à 8,5 km : 38 000 véhicules par jour ;
- RD18 et RD19 : entre 4000 et 5 350 véhicules par jour ;
- RD7.1 : 3 800 véhicules par jour à l'entrée d'Auneau.

L'intégration paysagère

Le projet se situe dans l'unité paysagère de la Beauce et à 21,5 km de la cathédrale de Chartres. La plate-forme logistique sera implantée sur plusieurs parcelles pour un total d'environ 15 ha situés sur une zone d'activité industrielle au sud-est de la commune d'Auneau. Le site est entouré de routes, d'entrepôts, d'usines et de terres agricoles.

La pollution des eaux

L'étude présente les questions hydrologiques relatives au site ; elle recense deux captages destinés à l'alimentation en eau potable sur la commune d'Auneau et deux cours d'eau à proximité du site, la Voise et l'Aunay. Le site, en amont hydraulique de

ces deux cours d'eau et à 3 km de leur confluence, ne se situe dans aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable. Les eaux pluviales de la zone d'activité sont collectées et régulées par le réseau communal. Les bassins de tamponnement et le bassin d'infiltration dans les nappes sont prévus.

IV 3. Effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et mesures envisagées pour les éviter, les réduire ou les compenser

Le trafic routier

L'exploitation du site devrait générer quotidiennement 800 mouvements de véhicules légers et 700 de poids lourds (étude de trafic pages 20 et 21), soit une augmentation significative pour les axes à proximité immédiate du projet et notamment les RD18 et RD19 (entre 20 et 30 % de véhicules supplémentaires, dont une augmentation de poids lourds qui peut atteindre 14 %).

Le dossier indique l'existence de pollutions atmosphériques et de nuisances sonores du fait de la plateforme mais leur traitement dans le dossier est très insuffisant au regard du niveau d'augmentation du trafic à proximité du site. Il devra être complété avant la mise en service en conséquence en vue d'apprécier leurs incidences sur les populations riveraines.

L'autorité environnementale recommande de modéliser ex ante puis mesurer :

- **les niveaux sonores, notamment liés à l'augmentation du trafic routier et à l'activité du site et de prévoir, le cas échéant, les mesures de réduction réglementaires ;**
- **la qualité de l'air autour du site en vue d'en diminuer les incidences pour les populations riveraines en cas de dépassement des valeurs retenues dans les « lignes directrices OMS relatives à la qualité de l'air ».**

De même, le dossier n'évalue pas les émissions de gaz à effet de serre et ne propose pas de compensation pour contribuer à l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050¹.

L'intégration paysagère

Les plans et photomontages présentés démontrent un impact visuel significatif des bâtiments dans leur environnement, du fait de leurs dimensions importantes par rapport à la topographie générale du paysage.

Néanmoins, compte tenu de l'implantation dans une zone industrielle existante comprenant déjà des entrepôts de dimensions similaires et de l'éloignement de la cathédrale de Chartres, l'étude conclut à une incidence paysagère faible sur l'unité paysagère de la Beauce associée à la cathédrale.

Par ailleurs, les caractéristiques architecturales du bâtiment sont semblables avec celles des bâtiments voisins.

Les aménagements paysagers proposés, constitués d'espaces verts (boisements, prairie et merlons), sont classiques et répondent aux principales exigences du plan

1 L'article L. 100-4 I.1 du code de l'énergie fixe l'objectif *de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 en divisant les émissions de gaz à effet de serre par un facteur supérieur à six entre 1990 et 2050.*

local d'urbanisme de la commune d'Auneau.

La pollution des eaux

Les incidences potentielles du projet en matière de pollution des eaux sont identifiées ; il s'agit d'un risque de contamination :

- par une pollution accidentelle ou des eaux d'extinction incendie ;
- par les eaux de ruissellement sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées, notamment pour les eaux souterraines.

Le dossier décrit les moyens de collecte et de traitement avant rejet dans les bassins, qui sont pertinents et adaptés aux enjeux : un bassin (n°1) d'infiltration, un (n°3) à la récupération des eaux d'extinction d'incendie des cellules abritant des produits non dangereux et un (n°2) destiné à celles des cellules abritant des liquides inflammables.

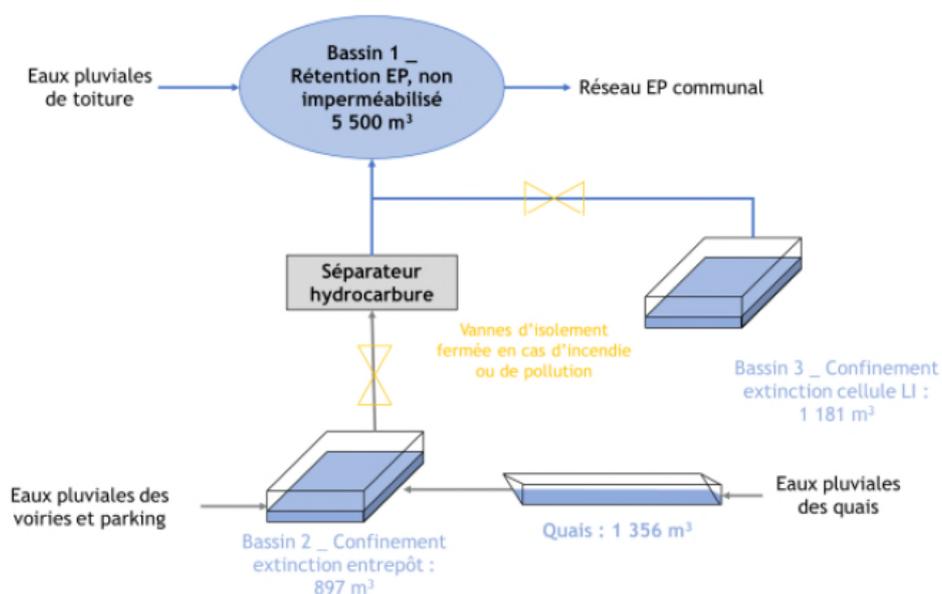


Illustration : principe de gestion des eaux du site (Source : étude d'impact, page 16)

Les eaux pluviales de toitures seront dirigées via des noues étanches vers le bassin n°1 non imperméabilisé ; celles de voiries feront l'objet d'un prétraitement à l'aide de séparateurs d'hydrocarbures, avant rejet vers le même bassin de rétention.

Des vannes de sectionnement, asservies au dispositif d'extinction automatique d'un incendie sont prévues en amont du rejet dans le réseau d'assainissement de la zone industrielle afin de prévenir tout transfert de pollution au milieu naturel en cas d'incendie sur le site ou de déversement accidentel. Il n'est pas précisé si ces vannes peuvent être activées manuellement en cas de déversement accidentel de liquides polluants.

Une autorisation de rejet des eaux du site dans le réseau de la zone devra être établie par le gestionnaire de ce réseau, avant la mise en service du site.

V. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

Étude de solutions de substitution raisonnables

Bien qu'il présente (étude d'impact page 138) des alternatives d'aménagement et justifie le choix du site par la surface des terrains disponibles dans une zone industrielle existante, la faiblesse des enjeux de biodiversité et la facilité d'accès au

réseau routier, le dossier ne procède pas à un examen de « solutions de substitution raisonnables » sur des parcelles ou un site distinct comme l'article R. 122-5 7° du code de l'environnement en fait obligation. Il n'est pas non plus donc fait état d'une démarche destinée à limiter les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine, notamment des populations riveraines.

Insertion du projet dans son environnement

L'inventaire des zonages en matière de milieux naturels est correctement mené. Le dossier conclut de façon correcte à l'absence d'incidence sur l'état de conservation des zones Natura 2000².

Le projet, implanté sur une zone industrielle, aura un impact faible sur la faune et la flore locale. L'étude présente cependant une adaptation de la période d'intervention pour les travaux à l'automne et à l'hiver pour ne pas perturber la reproduction de l'Alouette des champs et d'Œdicnème criard.

Articulation du projet avec les plans et programmes concernés

Le dossier indique que le projet est compatible avec le schéma directeur d'aménagement de la gestion de l'eau (Sdage) Loire Bretagne, le schéma d'aménagement de la gestion de l'eau (Sage) Nappe de Beauce et le plan local d'urbanisme en vigueur.

Les actions proposées sont cohérentes avec les orientations et objectifs des plans de gestion des déchets.

Remise en état du site

En cas de mise à l'arrêt définitif ou d'un transfert de l'installation, les mesures prévues par l'exploitant pour le réaménagement du site après cessation d'activité sont adéquates et compatibles avec une implantation d'activités économiques et industrielles.

VI. Étude de dangers

L'étude de dangers explicite correctement la probabilité, la cinétique, l'intensité des effets et la gravité des conséquences des accidents potentiels. Les scénarios d'accidents principaux retenus, incendie d'une ou plusieurs cellules de stockage de produits combustibles ou de liquides inflammables sont clairement caractérisés.

En cas d'incendie des cellules de stockage, les zones d'effets létaux liées aux flux thermiques sont circonscrites au site. Les flux susceptibles de sortir de l'enceinte du site et d'atteindre des espaces libres constitués de terres agricoles respectent les limites réglementaires. Toutefois, le dossier ne prévoit pas l'information des détenteurs de ces terrains.

Par ailleurs, l'étude de dangers montre qu'en cas d'incendie, les émissions de fumées toxiques suite à l'incendie d'une cellule de stockage de matières combustibles ne présentent pas de dangers ni pour les populations itinérantes ou sédentaires, qu'elles soient en hauteur ou au ras du sol.

- 2 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

L'étude de dangers précise de manière satisfaisante les moyens de prévention et de protection mis en place pour limiter la probabilité d'occurrence ou les conséquences d'un éventuel incendie : dispositions constructives, moyens de détection et de lutte contre l'incendie adaptés à la nature des marchandises entreposées, contrôles périodiques sur les différents équipements de sécurité et les installations électriques, application stricte des règles de stockage.

Le dossier traite spécifiquement de la prévention des dangers inhérents à l'exploitation de panneaux photovoltaïques dont l'installation est prévue en toiture. Il indique que leur montage et leur exploitation seront réglementaires.

L'autorité environnementale recommande que le pétitionnaire informe les propriétaires des parcelles susceptibles d'être affectées par les conséquences de l'incendie d'une cellule de stockage.

VII. Résumés non techniques

Les résumés non techniques de l'étude d'impact et de l'étude de dangers abordent l'ensemble des enjeux identifiés et les exposent de manière claire et lisible pour le grand public.

VIII. Conclusion

A l'exception des incidences liées au trafic routier et des nuisances associées, le contenu de l'étude d'impact est dans l'ensemble proportionné aux incidences et aux risques présentés par le projet compte tenu de son environnement. L'analyse des incidences directes, indirectes, permanentes ou temporaires du projet sur l'environnement sur les enjeux environnementaux souffre des mêmes lacunes.

Les incidences sanitaires du projet liées à l'augmentation des trafics routiers apparaissent en revanche insuffisamment prises en compte.

L'autorité environnementale recommande :

- **de modéliser ex ante puis mesurer :**
 - **les niveaux sonores, notamment liés à l'augmentation du trafic routier et à l'activité du site et de prévoir, le cas échéant, les mesures de réduction réglementaires ;**
 - **la qualité de l'air autour du site en vue d'en diminuer les incidences pour les populations riveraines ;**
- **d'informer les propriétaires des parcelles susceptibles d'être affectées par les conséquences de l'incendie d'une cellule de stockage et de prévoir les mesures de réduction adéquates.**

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale en fonction de leur importance vis-à-vis du projet :

	Enjeu ** vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	+	Voir corps de l'avis.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	+	Voir corps de l'avis.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	0	Le dossier démontre que le projet n'induit pas de risque de rupture de connectivité biologique.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité ; prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	++	Le dossier précise que l'alimentation en eau du site sera réalisée uniquement par le réseau public ; aucun prélèvement d'eau souterraine n'est prévu. Aucune consommation d'eau n'est nécessaire au fonctionnement d'un entrepôt hormis la consommation liée aux besoins domestiques et à l'extinction d'un éventuel incendie Concernant les risques de pollution des eaux, voir corps de l'avis.
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	+	Voir corps de l'avis.
Énergies (consommation énergétiques, utilisation des énergies renouvelables)	+	La consommation électrique sera celle de l'éclairage des bâtiments, de l'alimentation des engins de manutention et du chauffage des locaux. Le dossier conclut à une utilisation rationnelle de l'énergie. Les consommations énergétiques prévues en électricité et gaz naturel ne présentent pas d'enjeux particuliers. En outre, il est prévu la pose de panneaux photovoltaïques sur les toits de l'installation
Lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre) et adaptation au dit changement	++	Le dossier indique que les émissions de gaz à effet de serre sont liées aux gaz d'échappement des véhicules et aux rejets de la chaudière (puissance totale de 2,2 MW).
Sols (pollutions)	+	Hormis dans le cas d'une défaillance d'un véhicule générant une fuite d'hydrocarbures ou d'huile, l'exploitation de la plate-forme ne sera pas de nature à générer de pollution des sols. Les eaux d'extinction sont collectées et confinées. Par ailleurs, les produits dangereux seront entreposés sur des rétentions.
Air (pollutions)	++	Hors trafic routier, les rejets seront les échappements des véhicules transitant sur le site et les gaz de combustion de la chaudière. Voir corps de l'avis.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains...)	0	Aucun risque naturel susceptible d'affecter le projet n'est identifié hormis la possible remontée de nappe qui a été prise en compte pour la conception des bâtiments.
Risques technologiques	++	Voir corps de l'avis.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	+	Le dossier indique que l'activité logistique est peu génératrice de déchets. Les déchets produits (déchets d'emballages, palettes déclassées, boues de séparateur à

		hydrocarbures, déchets liés à l'entretien à la maintenance et aux espaces verts) seront traités dans des filières adaptées.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	+	Le projet s'implantera sur un terrain de 15 ha situé en zone industrielle.
Patrimoine architectural, historique	0	Le dossier démontre de façon satisfaisante que le projet n'est situé dans aucun périmètre de protection de sites classés ou inscrits ni dans aucun périmètre d'un monument historique. Par ailleurs, le dossier démontre qu'aucun élément du patrimoine historique et architectural ne sera impacté par le projet.
Paysages	++	Voir corps de l'avis.
Odeurs	0	Les activités projetées ne sont pas de nature à engendrer des odeurs.
Émissions lumineuses	0	Le dossier précise que les émissions lumineuses prévues par le projet restent limitées. Les éclairages seront orientés vers le sol.
Trafic routier	++	Voir corps de l'avis.
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes actifs)	0	Le projet ne prévoit aucune incidence sur les modes de déplacements.
Sécurité et salubrité publique	0	En termes de sécurité, le dossier prévoit des mesures adaptées comme la mise en place d'une clôture et d'un système d'alarme anti-intrusion.
Santé	++	Voir corps de l'avis.
Bruit	++	Hors trafic routier, les émergences seront inférieures au niveau des zones à émergence réglementée. Pour le bruit lié à la circulation routière, voir corps de l'avis.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	0	

**** Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort

++ : fort

+ : présent mais faible

0 : pas concerné